



Bogotá D.C., Septiembre 1 de 2010

1200-E2-104635

Señora
GLORIA PATRICIA CABRERA MUÑOZ
Carrera 25 No. 86-171
Tel. 3296046
Pereira, Risaralda.

Referencia: Cobro Cuota de Administración por el Propietario Inicial, Dr. de Petición No. 4120-E1-104635 del 19 de agosto de 2009.
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 24 de agosto de 2010.

Previo a dar respuesta a su inquietud debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993 y el Decreto-Ley 216 de 2003, expedir las políticas y regulaciones en materia de ambiente, vivienda, desarrollo territorial, agua y saneamiento, en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, razón por la cual no puede pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

No obstante, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su solicitud de la referencia en donde se pregunta respecto al cobro de administración cuando se está en un conjunto formado por etapas y a la modificación del presupuesto.

Para dar respuesta a su consulta se hace necesario precisar que el cobro de las cuotas de administración se realiza tendiente a cubrir los gastos que se generan por la administración provisional y prestación de servicios comunes (p. ej. vigilancia, limpieza, energía, acueducto, etc.), siendo una obligación de los propietarios de los bienes privados contribuir a dicho pago¹.

La administración provisional del edificio o conjunto es una facultad que otorga el régimen de propiedad horizontal al propietario inicial (constructor), hasta tanto se nombre al administrador definitivo o se haya terminado la construcción y enajenación de bienes privados que representen por lo menos el 51% del coeficiente de copropiedad².

¹ "Ley 675 de 2001. Artículo 29. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. ..."

² "Ley 675 de 2001. Artículo 52. ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL. Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.

No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo." (subrayado fuera de texto)



No obstante, en lo que atañe al cobro de las cuotas de administración en los conjuntos construidos por etapas³, esta se debe efectuar conforme al coeficiente provisional que se haya determinado en la escritura de constitución, ya que éste es el que sirve para determina “El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.”⁴.

Adicionalmente, es una de las funciones de la asamblea general de propietarios “Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, (...)”⁵, y de requerirse una modificación a éste, deberá cumplirse con los requisitos de convocatoria a reunión extraordinaria.

En virtud de lo anterior, se puede concluir que es dable al propietario inicial realizar el cobro de cuotas de administración tendientes a sufragar los gastos de administración provisional y prestación de servicios comunes proporcionados a los propietarios de unidades privadas, hasta el momento en que se haya terminado la construcción y enajenación de bienes privados que representen el 51% del coeficiente de copropiedad, el propietario inicial deberá hacer entrega de los bienes comunes de uso y goce general y enviar comunicación a los propietarios para que se reúna la asamblea y proceda a nombrar el administrador definitivo.

El presente concepto se expide de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

Fdo. SILVIA PATRICIA TAMAYO DÍAZ
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Alexander Torres Morales

³ Según lo establecido en el Artículo 7 de la Ley 675 de 2001, que prevé la determinación de un coeficiente provisional.

⁴ Ley 675 de 2001, Artículo 25, Numeral 3.

⁵ Ley 675 de 2001, artículo 38, Numeral 4.