



Bogotá D.C., 19 de febrero de 2010

1200-E2-017058

Señor
JAIRO GERARDO CHAVEZ VARELA
Calle 82 No. 19 A – 34, Piso 6
La Ciudad

Referencia: Disposición de Recursos de la Propiedad Horizontal, Derecho de Petición No. 4120-E1-17058 del 15 de febrero de 2010.
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 15 de febrero de 2010.

Previo a dar respuesta a su consulta 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 emiten conceptos de carácter general.

No obstante, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su solicitud respecto a la finalidad que se le puede dar a los dineros que han ingresado a la copropiedad por concepto de contribución a las expensas comunes y que exceden los montos presupuestados.

En primera instancia, hay que recordar que “Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto”¹.

Así mismo, los dineros que ingresan a la propiedad horizontal por concepto de contribución al pago de las expensas comunes, tienen una destinación específica como lo refiere el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, a saber: “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” (subrayado fuera de texto).

De otra parte, dentro de las funciones de la asamblea general de propietarios, se encuentran las siguientes²:

“La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:
(...)”

¹ Ley 675 de 2001, Artículo 34.

² La naturaleza y funciones de la Asamblea General de Propietarios se encuentran contempladas en el artículo 38 de la Ley 675 de 2001.



2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.
(...)
4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.
(...)” (subrayado fuera de texto)

Conforme a lo anterior, es la asamblea general quien determina la conformación del presupuesto de ingresos y gastos para cada año, lo que nos lleva a concluir que ellos deben determinar el monto y destino de los dineros que se han recibido y se percibirán por parte de la propiedad horizontal; pero siempre se deberá tener en cuenta el fin de estas contribuciones, como lo es el 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. Sin que los recursos patrimoniales de la copropiedad puedan ser destinados a actividades diferentes a las inherentes al objeto de la misma.

Con respecto a los recursos que constituyen el Fondo de Imprevistos, el inciso 2° del artículo 35 del régimen de propiedad horizontal establece que: “La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año”; lo anterior no obsta para que la asamblea general de propietarios puede determinar que se siga incrementando este fondo en pro de tener que efectuar una menor inversión al momento de cubrir las obligaciones o expensas imprevistas de la copropiedad.

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: Hector Alexander Torres Morales
Revisó: Andrés Mejía Pizano