



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial  
Oficina Asesora Jurídica  
República de Colombia

Bogotá D.C., 11-Marzo-2009

RAD.- 1200-E2-22249

Señor  
OSCAR AGUDELO CASTELLANOS  
Carrera 123 No. 130C-56, Bloque 31, Apto. 304  
La Ciudad

Referencia: Aplicación Ley 675 de 2001 y Cobro Judicial Cuota de Administración,  
Derecho de Petición No. 4120-E1-22249 del 27 de febrero de 2009.

Respetado señor,

Previo a dar respuesta a su cuestionamiento 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 a:

“... como es mi caso, que he venido siendo **víctima, de la administración** denominada **Agrupación de Vivienda Nueva Tibabuyes Sector B**, apartamentos que son de **interés social** y que la administración, ha venido incrementando de forma ilegal, para apropiarse de estos, mediante **procesos ejecutivos** en un 80% de las residencias; debido que los habitantes son de escasos recursos económicos.

... también le solicito se me informe: **a que estrato se le debe aplicar, las normas contenidas en la Ley 675 de 2001**, referente al tema en comento, debido que la referida Ley en ninguno de sus artículos menciona, o no clarifica, a que estratos deben corresponder y si tiene aplicación en estos casos, entonces deberían ser casas y no apartamentos” (sic)

Para responder su inquietud contenida en el párrafo anterior, comencemos por indicar que la Ley 675 de 2001, *“regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.”*

En lo que concierne al ámbito de aplicación, me permito aclararle que las leyes rigen a partir de su vigencia, para el caso de la Ley 675 de 2001 es el 3 de agosto de 2001, momento en el cual su aplicación es obligatoria tanto a los nacionales como a los extranjeros residentes en Colombia, según lo establece el artículo 18 del Código Civil.

En tal virtud, si su inmueble se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal se debe ceñir a lo establecido por la Ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal, sin importar el estrato, tipo de inmueble o si es de interés social, ya que el objeto de dicha norma es regular la propiedad horizontal.

De otra parte, en lo relacionado con el incremento de la cuota de administración y el cobro judicial de la misma, la Ley 675 de 2001 en su artículo 3 trae, entre otras, la definición de



expensas comunes necesarias como las “...Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. ...”

Así mismo, como una obligación de los propietarios de bienes privados está el pago de las expensas comunes necesarias causadas por la administración de la propiedad horizontal, de conformidad con el artículo 29 de la Ley 675 de 2001<sup>1</sup>; expensas dentro de las cuales se puede encontrar cuotas de carácter ordinario (cuota de administración) y extraordinario, que son fijadas por la asamblea general de propietarios según lo establece el artículo 38 ibídem<sup>2</sup>. Adicionalmente, se puede afirmar que para tomar una determinación respecto a la aprobación de las expensas necesarias, el presupuesto para la vigencia correspondiente deberá estar precedido de un estudio serio, real y convincente por parte del consejo de administración y del administrador, de los gastos en que se va a incurrir y el monto de dineros que se deben percibir para poder cumplir con las erogaciones presupuestadas, y así no fijar cuotas demasiado elevadas que no puedan ser canceladas por los copropietarios, ya que posiblemente se tengan inconvenientes al realizarse el cobro de las mismas, si se hace por vía judicial.

De otro lado, el incumplimiento del pago de las expensas necesarias causadas por la administración, conlleva el cobro de dichas cuotas por vía judicial, siendo la persona llamada a iniciar dicha acción el representante legal de la persona jurídica<sup>3</sup>; cobro judicial que se tramita con la finalidad de recuperar aquellos recursos que la propiedad horizontal ha dejado de percibir por la falta de pago de las obligaciones pecuniarias a cargo de los copropietarios.

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

Cordialmente,

Elsa Judith Garavito Gómez  
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Alexander Torres Morales  
Revisó: Andrés Mejía

<sup>1</sup> “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. ...” (subrayado fuera de texto)

<sup>2</sup> “Ley 675 de 2001, Artículo 38.- NATURALEZA Y FUNCIONES. 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:

...

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)

<sup>3</sup> “Ley 675 de 2001, Artículo 51.- FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

...

8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. ...” (subrayado fuera de texto)