



Bogotá D.C., Julio 30 de 2010

1200-E2-092271

Señor  
JOSE DAVID AVILA S.  
Carrera 30 No. 47 A – 40, Apto. 203  
Tel. (1) 6008590  
La Ciudad

Referencia: Arreglo de Bienes Comunes, Derecho de Petición No. 4120-E1-92271 del 23 de julio de 2010.  
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 27 de junio de 2010.

Previo a dar respuesta al asunto de la referencia, 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.

No obstante lo anterior, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su petición relacionada con el pago de los arreglos que se realicen a las redes de los servicios públicos domiciliarios (acueducto).

La Ley 675 del 2001 define que entre los bienes comunes esenciales se encuentran las instalaciones de servicios públicos básicos.

Así mismo, dentro de la definición de expensas comunes necesarias establece que estas son: “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. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos...”<sup>1</sup>. Adicionalmente, señala que la participación en el pago de las expensas comunes necesarias es una obligación de los propietarios de los bienes privados del edificio o conjunto por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales<sup>2</sup>.

El cobro de las expensas comunes se realiza tendiente a cubrir los gastos que se generan por la administración y prestación de servicios comunes esenciales (p. ej. mantenimiento, reparación de los bienes comunes - instalaciones de servicios públicos,

<sup>1</sup> Ley 675 de 2001, artículo 3.

<sup>2</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...”



Libertad y Orden

## Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica  
República de Colombia

hasta el medidor de las unidades privadas<sup>3</sup>-), siendo una obligación de los propietarios de los bienes privados contribuir a dicho pago<sup>4</sup>, para que la copropiedad pueda cubrir las expensas comunes ocasionadas por el mantenimiento o reparación de los bienes comunes, entre otras obligaciones.

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

Cordialmente,

**SILVIA PATRICIA TAMAYO DÍAZ**  
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Alexander Torres Morales

<sup>3</sup> Las reparaciones de las redes internas deben ser efectuadas por los propietarios de los inmuebles, al tenor de lo establecido por el artículo 21 del Decreto 302 de 2000.

<sup>4</sup> Ver nota al pie 2.