

 <p>Libertad y Orden Ministerio Vivienda, Ciudad y Territorio República de Colombia</p>	<p>NOTIFICACIÓN POR AVISO OTRAS DEPENDENCIAS</p>	<p>Versión: 2.0</p>
		<p>Fecha: 18-04-2013</p>
		<p>Código: GD-F-19</p>

Bogotá, D.C.,

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) y teniendo en cuenta que por la siguiente causal *_Cerrado y no existe numero (Diferentes razones no se encontró la dirección, no existe numero rehusado a recibir...)* no fue posible notificar personalmente a la ciudadana ERICA BERNAL (Si son varios, se debe diligenciar a los ciudadanos del documento adjunto "Ver documento adjunto")

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Grupo de Atención al Usuario y Archivo y (Dependencia correspondiente), procede a surtir el trámite de la notificación mediante **AVISO** para dar a conocer la existencia y contenido del oficio con radicado No 2014ER0015241 (Si son varios documentos, se debe diligenciar "ver documento(s) adjunto de fecha 28/02/2014, a través del cual se da respuesta a la CONSULTA (Derecho de petición u otro documentos con formas de acto administrativo)). (Ver adjunto).

Se fijará en la Ventanilla Única de Atención al Usuario del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y en la Pagina Web de la entidad, por un término de cinco (5) días hábiles.

La notificación se entenderá surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Fecha de fijación 21/05/2014

Fecha de desfijación 28/05/2014


HECTOR ALEXANDER TORRES MORALES
 Coordinador Grupo de Conceptos

Revisó: Hector Alexander Torres Morales. – OAJ.
 Elaboro: Sandra Judith Soto Ángel. - OAJ.
 Aprobó. Julian Andres Vasco Loaiza



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

Bogotá, D.C.,

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 14-04-2014 10:47
Al Contestar Cite Este No.: 2014EE0030422 Fol:3 Anex:1 FA:3
ORIGEN 7110-OFICINA ASESORA JURIDICA / JULIAN ANDRES VASCO LOAIZA
DESTINO ERICA BERNAL
ASUNTO CONCEPTO COBRO DE COTAS DE ADMINISTRACION
OBS PROYECTO SANDRA JUDITH SOTO ANGEL

2014EE0030422



Señora
ERICA BERNAL
Calle 83 No. 95-34 Bloque C1 apartamento 511
Conjunto Residencial Bochica I
Bogotá D.C.

Asunto: Concepto – Cobro de cuotas de administración por asociación de propietarios.
Radicado 2014ER0015241 del 28/02/2014.
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 03/03/2014.

Cordial saludo señora Érica,

En atención a su petición del asunto, en la cual solicita la intervención de este Ministerio con respecto a los procesos que realiza la Administración del Conjunto Residencial Bochica I, a continuación le presento algunas consideraciones respecto a su inquietud, no sin antes señalarle que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de sus funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

CONSULTA:

*"(...) De esta manera, a la fecha de hoy tenemos **tres administraciones** que nos están haciendo cobros por separado. Cada una aduce su legalidad, esgrimiendo documentación que los habilita a realizar la tarea administrativa; pero a ciencia cierta, nosotros como propietarios, estamos en la mitad de un conflicto de intereses, lo cual genera que independientemente de los aportes que hagamos a una u otra administración, estemos recibiendo cobros administrativos, jurídicos y embargos, por parte de las otras dos.*

Como no es justo que debamos pagar en tres administraciones por los mismo servicios, ni que tengamos que soportar este tipo de presión con cobros que a toda luz no proceden, recurrimos a ustedes para que intercedan y nos apoyen de la siguiente manera:

1. Dirimiendo el conflicto que se nos presenta.
2. Sirviendo de mediadores y conciliadores al respecto.

¹ "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio."

"Artículo 7. Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes:

(...) 14. Atender las peticiones y consultas relacionadas con asuntos de competencia del Ministerio. (...)"

Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 4222

www.minvivienda.gov.co





**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

3. Dejando antecedentes con la finalidad de que podamos ejercer nuestros derechos plenos ante las autoridades competente".(SIC).

En primera instancia, me permito informarle que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico², dando cumplimiento al objeto en mención, no le está permitido a este Ministerio realizar acompañamientos a las propiedades horizontales.

En segunda lugar, se hace necesario aclarar que se habla de dos personas jurídicas diferentes en el texto de consulta, como lo son la propiedad horizontal y la asociación de propietarios, las cuales tienen unas características diferentes, los cuales procedo a describir:

1. La propiedad horizontal.

Se encuentra regida por la Ley 675 de 2001, la cual tiene como objeto regular la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella.

Así mismo, contempla temas como bienes comunes los cuales se encuentran definidos en el artículo 3° ibídem como las *"Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular"*.

Así mismo, es preciso establecer que se entiende por expensas comunes necesarias, como *"(...) 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. (...)"*

² "Artículo 1° del Decreto Ley 3571 del 27 de septiembre de 2011 "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio".

Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 4222

www.minvivienda.gov.co





Por su parte, el artículo 29³ ibídem establece como una obligación de los propietarios de bienes privados el pago de las expensas comunes necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, para lo cual se deberá tener en cuenta lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal⁴, especialmente lo referido a los coeficientes de copropiedad⁵, toda vez que determinan “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, (...)”⁶.

Dando aplicación al artículo 50 de la Ley 675 de 2001, sobre la naturaleza del administrador, tenemos que la administración y representación legal de la persona jurídica de un edificio o conjunto corresponde a un administrador designado por la asamblea general de propietarios salvo en los casos que exista consejo de administración en donde el administrador será designado por dicho órgano (Subrayado extra texto).

De esta manera es el administrador del conjunto o edificio designado para tal fin, quien está facultado para el recaudo de las cuotas ordinarias y extraordinarias aprobadas por la asamblea general de propietarios para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto.

Cabe aclarar que es obligatorio el pago de las expensas comunes así el propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común⁷.

2. La Asociación de Propietarios.

La Corte Constitucional en sentencia 247 de 1998⁸ se ha pronunciado con respecto al derecho de asociación al decir:

³ “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 extratexto)

⁴ Artículo 3 de la Ley 675 de 2001: “Reglamento de Propiedad Horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.”

⁵ Téngase en cuenta que de conformidad con el artículo 26 de la Ley 675 de 2001, el coeficiente de copropiedad se determina para cada bien de dominio particular, el cual puede estar conformado por área privada construida o por área privada libre; por lo que si existe un coeficiente de copropiedad determinado es doble el cobro de expensas comunes a cada uno de los propietarios de bienes privados.

⁶ Ver artículo 25 numeral 3 de la Ley 675 de 2001.

⁷ Ver artículo 29 parágrafo 2º de la Ley 675 de 2001.

⁸ Corte Constitucional, sentencia T- 247 de 1998. Magistrado ponente, Magistrada Ponente: (E) Dra. CARMENZA ISAZA DE GÓMEZ.



Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 4222

www.minvivienda.gov.co





"...el derecho de asociación, entendido como el ejercicio libre y voluntario de los ciudadanos encaminado a fundar o integrar formalmente agrupaciones permanentes con propósitos concretos, incluye también un aspecto negativo: que nadie pueda ser obligado directa o indirectamente a formar parte de una asociación determinada. Si no fuere así, no podría hablarse del derecho de asociación en un sentido constitucional, pues es claro que se trata de un derecho de libertad, cuya garantía se funda en la condición de voluntariedad."

(...) "A pesar de ser éste un derecho de carácter fundamental, con una connotación positiva y negativa, existen casos en los que la pertenencia a una determinada agrupación es el resultado del ejercicio de otros derechos. El ejemplo típico lo constituye el régimen de propiedad horizontal, en el que la ley busca fijar condiciones de convivencia en una determinada comunidad que, por sus características, requiere de quienes la conforman, el acatamiento de normas y decisiones que buscan la efectividad plena de sus derechos, uno de ellos, el de propiedad."

Los residentes de un inmueble sometido a este régimen, deben acatar los reglamentos de copropiedad que prevén la conformación de un ente con órganos de deliberación y decisión, facultado para tomar decisiones que afecten e interesen a toda la comunidad. Las decisiones adoptadas por estos órganos son de obligatorio cumplimiento, siempre y cuando, se tomen en forma democrática, y no afecten derechos fundamentales, como la intimidad, el libre desarrollo de la personalidad o el debido proceso, entre otros derechos, tal como lo ha reconocido esta Corporación en diversos fallos, entre ellos, T-210 de 1993; T-233 de 1994, T-630 de 1997.

Por tanto, la única forma de sustraerse de las decisiones así adoptadas, es dejando de residir en el inmueble sometido a este régimen especial."

La vinculación a la asociación, se hace en desarrollo de su libertad para asociarse, se entra a formar parte de ella, por su propia voluntad, y no porque así lo puedan establecer unos estatutos, voluntad representada en actos positivos, como el pago de las cuotas establecidas para los socios, participación en las actividades propias de la asociación, y, más aún, por el ingreso de algunos de ellos a los órganos de gobierno de ésta.

Pero si por el contrario el propietario de un bien privado afiliado a la asociación de copropietarios decide retirarse de la asociación, lo podrá hacer en ejercicio de su voluntad, pero ese hecho no lo exime de cumplir con las obligaciones civiles generadas de las cuotas ordinarias o extraordinarias que se derivan del uso de zonas y servicios comunes de la propiedad horizontal, fijadas por la asamblea general de propietarios, que se deberán hacer ante la Asociación de Propietarios como persona autorizada para ejercer la administración de la copropiedad.

Por último, se considera necesario señalar que de conformidad con el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, cualquier conflicto que llegare a presentarse en razón de la aplicación o interpretación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal, entre propietarios o arrendatarios del edificio o conjunto, o entre aquellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la copropiedad, puede resolverse acudiendo al comité de convivencia



MinVivienda
Ministerio de Vivienda

**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

de la copropiedad, a mecanismos alternos de solución de conflictos o a la autoridad judicial competente (Juez Civil Municipal, proceso verbal sumario en única instancia, Código General del Proceso arts. 390 y ss.).

En los anteriores términos damos respuesta a su solicitud planteada en su petición radicada bajo el número 2014ER0015241, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28⁹ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

JULIAN ANDRES VASCO LOAIZA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Sandra Judith Soto Ángel.
Revisó: Héctor Alexander Torres Morales.
Fecha: 08/04/2014,10/04/2014,11/04/2014

⁹ Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Artículo 28, "Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."

Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 4222

www.minvivienda.gov.co



Bogotá D.C., 10 de Febrero de 2014

2014ER0015241



Señores:

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

La Ciudad.

REF: Solicitud de Asesoría y Resolución de Conflicto.

Amparándonos en el Artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, por medio del presente solicitamos a ustedes la presencia de un delegado o funcionario de su entidad ya que, como propietarios del Conjunto Residencial Bochica I, nos encontramos afectados con la siguiente problemática:

Desde el año 2009 ex funcionarios de la Asociación de Copropietarios del Conjunto Residencial Bochica I, crearon dos administraciones alternas, dividiendo los aportes que se realizaban y haciendo cobros por separado de la misma cuota administrativa.

De esta forma, a la fecha de hoy tenemos **tres administraciones** que nos están haciendo cobros por separado. Cada una aduce su legalidad, esgrimiendo documentación que los habilita a realizar la tarea administrativa; pero a ciencia cierta, nosotros como copropietarios, estamos en la mitad de un conflicto de intereses, lo cual genera que independientemente de los aportes que hagamos a una u otra administración, estemos recibiendo cobros administrativos, jurídicos y embargos, por parte de las otras dos.

Como no es justo que debamos pagar en tres administraciones por los mismos servicios, ni que tengamos que soportar este tipo de presión con cobros que a toda luz no proceden, recurrimos a ustedes para que intercedan y nos apoyen de la siguiente manera:

1. Dirimiendo el conflicto que se nos presenta.
2. Sirviendo de mediadores y conciliadores al respecto.
3. Dejando antecedentes con la finalidad de que podamos ejercer nuestros derechos plenos ante las autoridades competentes.

Esto lo hacemos como medio preventivo para que ustedes, como autoridades, estén en conocimiento y comprendan que puede llegar a presentarse un grave conflicto social, pues a toda luz nosotros como residentes del conjunto residencial, somos víctimas de un procedimiento administrativo.

Agradecemos dar respuesta a la presente solicitud informándonos fecha y hora en que su delegado nos visitará, al correo electrónico **vecinosbochica@gmail.com**, a la Calle 83 #95-34 Bloque C1 apartamento 511, o comunicarse al teléfono 317 7741163 con la señora Erica Bernal.

Cordialmente,

Vecinos del Bloque C1

Erica Bernal
10 MAR 2014
9548

Nº	Firma	Nombre	Cédula	Apto
1	Roberto de Otero	Martha de Cohen	51553208	508
2	Ignacio	Francisco José de Paula Leuders	51955346	514
3	ANETH SANCHEZ V	ANETH SANCHEZ V	37894994	208
4	Edith Campos Rys	Judith Campos Rys	51436805	102
5	Edith Campos Rys	Cecilia Emilio Cardoso C.	19129992	414
6	Ignacio	Jaime Ariza	3076894	507
7	Ignacio	Stany Karisto Butrero	19271801	509
8	Roberto de Otero	Bernabez Ayala. Buelvas	26821519	209
9	Roberto de Otero	Roberto de Otero	51792206	205
10	Roberto de Otero	oficial Mm de Otero	20910431	203
11	Roberto de Otero	Jose Luis de Otero	17096659	111
12	Roberto de Otero	Francisco Carlos Campos	79056420	410
13	Roberto de Otero	Carolina Huertas Quiroga	52857782	513
14	Roberto de Otero	Halbert Guavara	52395781	110
15	Roberto de Otero	Martha M. Quiroga	52552646	214
16	Roberto de Otero	Martha M. Quiroga	91752924	105
17	Roberto de Otero	Carolina Campos	521487754	505.
18	Roberto de Otero	Luis Alberto Diaz	19365262	105
19	Roberto de Otero	Francisco Leuders	19433341	201
20	Roberto de Otero	Ignacio de Otero	2141039261	108

N°	Firma	Nombre	Cédula	Apto
21		ERICA BEVAL LOZANO	52.883.199	511
22		Gina Marcela T.	107058222	413
23		Emma del R. Lora	41359682	523
24		José Mendoza	20410431	203
25		José - Cejón S	29156222	210
26		David Gutierrez	29865834	204
27		MARIA L BRERA	29055429	309
28		Graciela Marini P	20082938	112
29				
30				
31				
32				
33				
34				
34				
36				
37				
38				
39				
40				

