

Bogotá, D.C.

ORIGEN 70102 GRUPO DE CONCEPTOS / GISELLA CHADID BONILLA
DESTINO GUILLERMO DIAZ FORERO
ASUNTO RESPUESTA GUILLERMO DIAZ FORERO
OBS RESPUESTA GUILLERMO DIAZ FORERO

2024EE0012572



Asunto: Consulta – Administración Provisional
Radicado 2024ER0008159 del 25 de enero del 2024
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 25 de enero del 2024

Cordial saludo:

En atención a la consulta del asunto, en la que plantea controversias relacionadas con la administración provisional en el marco de la propiedad horizontal, al respecto se exponen algunas consideraciones en relación con sus inquietudes, no sin antes señalar que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de las funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

Dicha consulta será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el termino de 30 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2° del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo².

Consideraciones:

Sea lo primero señalar que los conceptos que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio emite en atención a las consultas formuladas sobre las materias de su competencia, tienen sentido general y abstracto, y en esa medida no tienen carácter vinculante, ni comprometen la responsabilidad de la entidad como tampoco pueden condicionar el ejercicio de sus competencias administrativas.

Es importante precisar que, al ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través de su Oficina Asesora Jurídica, no le asiste la facultad de dirimir situaciones de carácter particular. Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia C-542 de 2005¹ estableció que:

"Los conceptos emitidos por las entidades en respuesta a un derecho de petición de consulta no constituyen interpretaciones autorizadas de la ley o de un acto administrativo. No pueden reemplazar un acto administrativo. Dada la naturaleza

¹ Corte Constitucional. Sentencia C-542 de 24 de mayo de 2005, Magistrado Ponente Humberto Antonio Sierra Porto.

misma de los conceptos, ellos se equiparan a opiniones, a consejos, a pautas de acción, a puntos de vista, a recomendaciones que emite la administración pero que dejan al administrado en libertad para seguirlos o no."

Igualmente, es pertinente señalar 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.

En este orden, la Oficina Asesora Jurídica está facultada para resolver consultas relacionadas con la aplicación e interpretación de normas atinentes con temas o materias que son objeto de regulación por esta cartera ministerial sin pronunciarse sobre casos particulares y concretos, en ese sentido, no puede brindar asesorías con el fin de resolver un conflicto particular, razón por la cual en lo referente al tema se pronuncia de la siguiente manera:

CONSULTA:

"solicito se me informe si una propiedad horizontal residencial, comercial y/o mixta que está siendo administrada de forma provisional a través de un tercero por parte del constructor y/o propietario inicial, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 675 de 2001, puede fijar un presupuesto provisional y generar el cobro de cuotas de administración? ¿Así mismo es posible que este administrador provisional pueda generar incrementos a las cuotas de administración provisionales en el porcentaje y/o proporción que considere necesario sin necesidad de contar con la asamblea de copropietarios en atención a que no se ha 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?"

Para otorgar respuesta a su consulta, es menester iniciar indicando que el presupuesto es el estudio por anticipado de los gastos a efectuar en el periodo siguiente de las necesidades para el mantenimiento, conservación, reparación y seguridad de las zonas comunes del conjunto o edificio.

En el presupuesto deben definirse por un lado, los ingresos que tendrá la copropiedad por concepto de cuotas de sostenimiento, por ingresos derivados de la explotación económica de los bienes comunes y otros ingresos proyectados; y por otra parte deben incluirse las partidas o "rubros" destinados a cubrir cada uno de los gastos o erogaciones en que incurrirá la copropiedad; estas partidas están relacionadas con el funcionamiento y conservación; y conforman los "rubros" como Servicio de Administración y de Contabilidad, Servicios de Vigilancia y Aseo,

² "Artículo 1º 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.

Servicios Públicos, Mantenimiento, Reparaciones Locativas, Suministros, etc.

Asimismo, es pertinente tener en cuenta la definición de propietario inicial que trae la Ley 675 de 2001³ en el artículo 3, el cual lo define como el “*Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal*”.

De la definición trascrita se puede inferir que la constitución de una propiedad horizontal depende de la voluntad expresa del propietario inicial (constructor) a través de Escritura Pública, con el lleno de los requisitos previstos en los artículos 4, 5 y 6 de la citada ley.

Ahora bien, de conformidad con la mencionada ley son funciones del administrador (definitivo o provisional):

"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:

- 1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.*
- 2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.*
- 3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.*
- 4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. (subrayado fuera del texto).*
- 5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.*
- 6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.*

³ Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.

7. *Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.*

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 del texto).

9. *Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.*

10. *Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.*

11. *Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.*

12. *Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.*

13. *Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.*

14. *Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.*

PARÁGRAFO. *Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto.*

De lo expuesto es posible manifestar que el administrador provisional es una persona nombrada por el propietario inicial para ejercer las funciones de administrador de la copropiedad, mientras la asamblea de copropietarios se reúne para elegir al administrador definitivo, teniendo dicho administrador plenas facultades para convocar asambleas. Es fundamental tener en cuenta que, si ya se ha entregado la cantidad de bienes privados que representen el 51% del coeficiente del proyecto, cesa la labor del administrador provisional, y la asamblea de propietarios deberá reunirse y designar al administrador definitivo.

Cabe resaltar que de acuerdo con el numeral 4 del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, quien elabora el proyecto de presupuesto es el administrador, el cual deberá ser presentado al consejo de administración para que sea aprobado por este órgano y posteriormente ser expuesto ante la asamblea general de propietarios para su debate y aprobación.

De otra parte, cuando el propietario inicial obre como administrador provisional en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 675 de 2001, es quien deberá preparar el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, con el fin de fijar el monto que los copropietarios deben pagar por concepto de expensas comunes, así:

"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."

Es claro que, según lo estipulado en la Ley 675 de 2001, el administrador tiene unas funciones que le fueron asignadas por la ley, y dentro de estas se encuentra el cobro mensual de la cuota de administración, la cual se considera debe efectuarse a partir de la entrega material del bien privado, pues en dicho momento empieza el uso y goce del bien y de las zonas comunes. Sin embargo, el monto de dicha cuota le corresponde fijarlo únicamente a la asamblea general y no a la administración de la propiedad horizontal, pero en el caso de la administración provisional deberá obedecer a un presupuesto para efectos de poder calcular el monto de las expensas comunes, de acuerdo con el coeficiente de copropiedad.

En cuanto a la cuota de administración que deben cubrir los dueños de las propiedades privadas o unidades que no han construido, esta se calculará de acuerdo con un coeficiente provisional el cual deberá estar establecido en la escritura pública contentiva del reglamento de propiedad horizontal, una vez los bienes privados sean construidos su coeficiente se calculará en forma definitiva.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2024ER0008159, siendo oportuno reiterar que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28 de la Ley 1437 de 2011⁴, sustituidos por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015,

⁴ ARTÍCULO 28. ALCANCE DE LOS CONCEPTOS. <Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> 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.

emite un concepto de carácter general sobre las materias a su cargo, que no se dirige a resolver situaciones de orden particular ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias.

Atentamente,

NELSON ALIRIO MUÑOZ LEGUIZAMON
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboro:
Gisella Chadid B.
Abogada contratista
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:
Juan Sebastián Hernández Yunis
Coordinador Grupo Conceptos
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:
Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina
Oficina Asesora Jurídica