



ASUNTO: Consulta – Administrador de la Propiedad Horizontal y cuotas de administración
Radicado 2024ER0033988 del 18/03/2024
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 18/03/2024

Reciba un cordial saludo.

En atención a la consulta del asunto, en la que plantea controversias relacionadas con la administración en la propiedad horizontal, al respecto comedidamente 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.

En este orden, dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de treinta (30) días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

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 2005² estableció que:

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. (...)"

² Corte Constitucional. Sentencia C-542 de 24 de mayo de 2005, Magistrado Ponente Humberto Antonio Sierra Porto.

"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 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 básico.

En este orden, la Oficina Asesora Jurídica, está facultada para resolver consultas relacionadas con la aplicación e interpretación de normas relacionadas con temas o materias que son objeto de regulación por esta cartera ministerial sin pronunciarse sobre casos particulares y concretos, razón por la cual en lo referente al tema se pronuncia de la siguiente manera:

CONSULTA:

"soy el presidente del consejo administrativo de la urbanización en propiedad horizontal MANUEL JOSE RAMIREZ VASQUEZ, ubicada en este municipio, desearía solicitar si me pueden colaborar con un asesor para resolver algunas inquietudes con respecto a la organización administrativa de los apartamentos en mención, toda vez que a la fecha no se ha podido llegar a un acuerdo sobre temas de Administrador y cuota de administración."

Deseo saber si el hecho de no tener claridad sobre la organización administrativa puede acarrear consecuencias jurídicas o legales a los propietarios de los apartamentos?."

Es importante señalar que la Ley 675 de 2001, fija el marco normativo del régimen de propiedad horizontal y en su artículo 3³, define dicho régimen como, el sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse, al igual que define el reglamento de Propiedad Horizontal, como el estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

³ Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:
Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.
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 (...)"

La Ley 675 de 2001 busca garantizar la seguridad, la convivencia pacífica y solidaridad social, la función social y ecológica de la propiedad, el respeto a la dignidad humana, la libre iniciativa empresarial en los inmuebles con destinación comercial o mixto, el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación, aspectos todos éstos que deben ser respetados tanto por la asamblea general como por el consejo de administración, así las cosas, una vez constituida legalmente la propiedad horizontal, surge una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, cuyo objeto es administrar en forma oportuna y eficaz los bienes y servicios comunes, así como manejar los asuntos de interés común y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal. Para ello, la ley dispuso la creación de órganos de dirección y administración de la persona jurídica, a saber: la asamblea general de propietarios, el consejo de administración si lo hubiere y el administrador del edificio o conjunto⁴.

Es importante señalar que la dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador del edificio o conjunto. Atendiendo a su consulta relacionada con el administrador del edificio o conjunto, el artículo 50 de la Ley 675 de 2001, señaló:

"ARTÍCULO 50. NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR. *La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. (...)*

PARÁGRAFO 1º. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general."

Es decir, la representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad.

La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas están señaladas en el artículo 51 de la ley en cita.

⁴ ARTÍCULO 36. *Organos de dirección y administración. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador de edificio o conjunto.*

Precisado lo anterior, y con relación a las cuotas de administración, el artículo 3º de la Ley 675 de 20015 define como expensas comunes necesarias 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".

Por su parte el artículo 29⁵, 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 horizontal, especialmente lo referido a los coeficientes de copropiedad, 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 administración⁶ (...)".

Téngase en cuenta que de conformidad con el artículo 26 de la Ley 675 de 2001, "los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto. El área privada libre se determina de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados", por lo que se debe tener en cuenta el coeficiente de cada propietario, para determinar la cuota de administración que cada propietario deberá pagar.

Todo propietario de un bien privado sometido al régimen de propiedad horizontal (incluso el propietario inicial), debe contribuir al pago de expensas comunes 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, contribución que se debe efectuar teniendo en cuenta el coeficiente de copropiedad que se haya determinado en el reglamento para cada bien de dominio particular incluidos los lotes privados que hagan parte del conjunto. Contrario sensu, cualquier contribución que se haya pactado estará dentro del arbitrio de los consensuantes su cumplimiento, subrayando que cualquier disposición del reglamento de propiedad horizontal contraria a la ley, se tiene por no escrita.⁷

⁵ , 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.

⁶ Ver el artículo 25 de la Ley 675 de 2001.

⁷ Artículo 5 de la Ley 675 de 2001: "Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. a escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo: (...) PARÁGRAFO 1º. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas."

De lo anterior es posible concluir que todo propietario de un bien privado sometido al régimen de propiedad horizontal está en la obligación de contribuir al pago de expensas comunes 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, contribución que se debe efectuar teniendo en cuenta el coeficiente de copropiedad que se haya determinado en el reglamento para cada bien de dominio particular.

Por otra parte, de conformidad con lo dispuesto por el Decreto Ley 3571 de 2011, esta Oficina Asesora Jurídica no tiene competencia para realizar asesorías jurídicas, razón por la cual no es posible atender favorablemente a su petición, por lo cual respetuosamente se sugiere asesorarse con un profesional del derecho para absolver las inquietudes particulares sobre el asunto.

Por último, de conformidad con lo previsto por el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, cuando se presente un conflicto en razón de la aplicación o interpretación de la ley o del reglamento, 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 persona jurídica, puede acudir al comité de convivencia, 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 numeral 1 del arts. 390 y ss.).

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2024ER0033988, 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 28⁸ de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1^o de la Ley 1755 de 2015, 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 Leguizamón

Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró:

Gisella Chadid B.
Abogada Contratista
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:

Juan Sebastian Hernandez Yunis
Coordinador Grupo de Conceptos
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina Asesora Jurídica
Oficina Asesora Jurídica

⁸ "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.

