



Bogotá D.C., 7 ABR. 2011

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.
11/4/2011 9:24:12 FOLIOS:2 ANEXOS:0
AL CONTESTAR CITE: 1200-E2-34885
TIPO DOCUMENTAL: OFICIO
REMITE: OFICINA ASESORA JURIDICA
DESTINATARIO: JAIRO ANDRES OSORIO OCAMPO

Señor
JAIRO ANDRES OSORIO OCAMPO
Calle 24 N° 35 A – 33 Torre 2 Apartamento 202
E-mail: osorioandres1@hotmail.com
Huila-Neiva

ASUNTO: Radicación 4120-E1-34885 del 22 de marzo de 2011
Cancelación de cuotas de administración sin existir entrega de zonas comunes.
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 22 de marzo de 2011.

Cordial saludo:

Previo a dar respuesta al derecho de petición del asunto, debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993¹ y el Decreto-Ley 216 de 2003² 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 permite sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

Aclarado lo anterior se dará una explicación general respecto a la viabilidad de cancelar cuotas de administración sin existir entrega de las zonas comunes por parte del constructor:

En principio se hace necesario precisar que el cobro de las cuotas de administración se realiza tendiente a cubrir los gastos que se generan por la administración (definitiva o provisional) y prestación de servicios comunes (p. ej. vigilancia, limpieza, energía, acueducto, etc.), siendo una obligación de los propietarios de los bienes privados contribuir a dicho pago³.

¹ "Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones".

² "Por el cual se determinan los objetivos, la estructura orgánica del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y se dictan otras disposiciones".

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. ..."



De otra parte, la administración provisional del edificio o conjunto es una facultad que otorga el régimen de propiedad horizontal al propietario inicial (constructor), hasta tanto se nombre al administrador definitivo o se haya terminado la construcción y enajenación de bienes privados que representen por lo menos el 51% del coeficiente de copropiedad⁴.

En virtud de lo anterior, se puede concluir que es dable al propietario inicial (constructor) realizar el cobro de cuotas de administración tendientes a sufragar los gastos de administración provisional y prestación de servicios comunes proporcionados a los propietarios de unidades privadas.

En los anteriores términos damos respuesta a la inquietud planteada, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el inciso 3° del artículo 25⁵ del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,


JUAN CAMILO BEJARANO BEJARANO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Sandra Carolina Galindo Acosta
Revisó: Mónica María Muñoz Buitrago
Fecha: 01/04/2011.

⁴ "Ley 675 de 2001. 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." (subrayado fuera de texto)

⁵ Inciso 3 del Artículo 25 del C.C.A. "Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."