



Bogotá D.C., 20-Marzo-2009

1200-E2-17179

Señores
CLAUDIA CUENCA MANTILLA
Calle 128 No. 7D-19
Tel. 6373028
La ciudad.

Referencia: Cobro Cuota de Administración por Constructor, Consulta No. 4120-E1-17179 del 17 de marzo de 2009.

Respetada señora,

Mediante el presente me permito dar respuesta a su consulta de la referencia, allegada a esta entidad por vía e-mail el pasado 18 de febrero del presente, la cual se direccionó a la Oficina Asesora Jurídica del MAVDT el día 18 de marzo de 2009.

Previo a dar respuesta a su cuestionamiento 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 dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, razón por la cual no puede pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

No obstante, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su solicitud de la referencia en donde se pregunta respecto a:

“Un edificio nuevo, con régimen de propiedad horizontal, en el cual se han vendido unos apartamentos, pero no se ha entregado las zonas comunes, es posible por el constructor, cobrar cuota de administración a los propietarios, a pesar de no existir asamblea ni tampoco haberse entregado zonas comunes.” sic

Para dar respuesta a su consulta se hace necesario realizar dos precisiones, en primer lugar, que es diferente el momento en que el propietario inicial (constructor) debe hacer entrega de los bienes comunes de uso y goce general del edificio o conjunto; entrega que deberá llevarse a cabo cuando se haya terminado la construcción y enajenación de bienes privados que representen por lo menos el 51% del coeficiente de copropiedad¹; y en segundo lugar el cobro de cuotas de administración por parte del constructor.

¹ “Ley 675 de 2001. Artículo 24. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. ...” (subrayado fuera de texto)



Cobro que se realiza tendiente a cubrir los gastos que se generan por la administración 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 pago².

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 copropiedad³.

En virtud de lo anterior, se puede concluir que es dable al constructor realizar el cobro de cuotas de administración tendientes a sufragar los gastos de administración provisional y prestación de servicios comunes prestados a los propietarios de unidades privadas; una vez terminada la construcción y enajenación de bienes privados que representen el 51% del coeficiente de copropiedad, el constructor deberá hacer entrega de los bienes comunes de uso y goce general y enviar comunicación a los propietarios para que se reúna la asamblea y proceda a nombrar el administrador.

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

Cordialmente,

Elsa Judith Garavito Gómez
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Alexander Torres Morales
Revisó: Andrés Mejía

² “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. ...”

³ “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)