



Bogotá D.C.,

24 MAR. 2011

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.
24/3/2011 15:17:13 FOLIOS:3 ANEXOS:0
AL CONTESTAR CITE: 1200-E2-31225
TIPO DOCUMENTAL: OFICIO
REMITE: OFICINA ASESORA JURIDICA
DESTINATARIO: ANGELICA AMAYA CASSINO

Señora
ANGÉLICA AMAYA CASSINO
Carrera 68 No. 20-30, Apto 804, Torre 2
Cali, Valle del Cauca

COPIA

Referencia: Intervención en Presupuesto con Administración Provisional, Derecho de Petición 4120-E1-31225 del 16 de marzo de 2011.
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 16 de marzo de 2011.

Previo a dar respuesta al asunto de la referencia, 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 permiten sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

Sin perjuicio de lo anterior, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a sus inquietudes, a saber:

PREGUNTA 1:

"De manera atenta solicito comedidamente se sirva indicar la forma que tienen los copropietarios de un conjunto residencial cuya administración es provisional por cuanto no se ha entregado las zonas comunes y tampoco se han enajenado el número de unidades correspondientes al 51% del proyecto., de intervenir o participar en el presupuesto de los gastos de administración y por ende las expensas comunes. Lo

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"





anterior por cuanto de manera unilateral el administrador provisional (La constructora) incrementó el presupuesto y por ende la cuota de administración en un porcentaje superior al incremento del salario mínimo sin que los copropietarios puedan ejercer algún tipo de acción, o control. De otro lado, ¿es procedente que se realice algún tipo de auditoría con el fin de determinar si el manejo de los recursos de la copropiedad ha sido el adecuado?" (Sic).

En primera instancia cabe aclarar que la ley 675 de 2001, dentro de la definición de expensas comunes necesarias establece que estas son: "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 éstos 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..."³. Adicionalmente, señala que la participación en el pago de las expensas comunes necesarias es una obligación de los propietarios de los bienes privados del edificio o conjunto por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales⁴, que efectivamente se encuentren disfrutando.

Así las cosas, el cobro de las expensas comunes se realiza con el fin de cubrir los gastos que se generan por la administración, en este caso, provisional y la prestación de servicios comunes esenciales (p. ej. *vigilancia, limpieza, energía, acueducto, piscina, etc.*), siendo una obligación de los propietarios de los bienes privados contribuir a dicho pago⁵, el cual hace parte del presupuesto de gastos de la copropiedad.

Por lo enunciado, cuando el propietario inicial obre como administrador provisional en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 675 de 2001⁶, 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.

³ Ley 675 de 2001, artículo 3.

⁴ "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..."

⁵ Ver nota al pie 2.

⁶ 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 al administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo."






De otra parte, una vez realizado un análisis sistemático de la Ley 675 de 2001, se pudo establecer que no se hace referencia alguna a las auditorias al propietario inicial; sin embargo, se considera que al momento de cesar su gestión como administrador provisional los copropietarios podrán solicitar al propietario inicial un balance general de las cuentas de su ejercicio y su respectiva ejecución presupuestal.

En los anteriores términos damos respuesta a las inquietudes planteadas, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el inciso 3° del artículo 25⁷ del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,


JUAN CAMILO BEJARANO BEJARANO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Héctor Alexander Torres Morales
Revisó: Mónica María Muñoz Buítrago
Fecha: 18/03/2011

⁷ Código Contencioso Administrativo, Artículo 25, Inciso 3°: "(...) Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."

