



Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Bogotá D.C., Mayo 31 de 2010

1200-E2-062359

Señor
ALEXANDER BELTRÁN PRECIADO
Carrera 86 No. 11 B – 51, Torre 3, Apto. 504
Barrio Alsacia Occidental
La Ciudad.

Referencia: Pago Cuota de Administración por el Constructor, Derecho de Petición No. 4120-E1-62359 del 19 de mayo de 2010.
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 24 de mayo de 2010.

Previo a dar respuesta al petición 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 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.

No obstante lo anterior, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su petición de la referencia:

“1. Solicito se me suministre información si el constructo como debe cancelar la cuotas de administración cuando faltan unidades habitacionales por construir, o por déficits presupuestal o por causación de acuerdo a la ley 675,....” (sic)

El régimen de propiedad horizontal establece que las expensas comunes necesarias 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 estos 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.”¹.

Así mismo, en lo que atañe a la participación en las expensas comunes necesarias señala que: “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.”².

¹ Definición establecida por el artículo 3 de la Ley 675 de 2001.

² Ver Ley 675 de 2001, artículo 29.



Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

De lo enunciado se puede concluir que las expensas comunes necesarias son una contribución que debe ser cancelada por los propietarios de las unidades privadas de un edificio o conjunto; por lo tanto, esta contribución únicamente recae sobre los inmuebles construidos, bien sea que se encuentren en cabeza del propietario inicial (constructor) o de quien ha adquirido el bien al propietario inicial.

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

Cordialmente,

Fdo. SILVIA PATRICIA TAMAYO DÍAZ
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Alexander Torres Morales
Revisó: Andrés Mejía Pizano



Calle 37 No. 8 – 40 Bogotá, D. C.
PBX: 332 34 34 • 332 34 00 • Extensión: 2362
Telefax: 340 62 12
www.minambiente.gov.co



Certificado No.SC 6794-1