

2024EE0035354



Bogotá, D.C.

Señores

Asunto: Consulta – Expensas comunes
Radicado 2024ER0040306 del 01/04/2024
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 01/04/2024

Cordial Saludo:

En atención a la consulta del asunto, en la cual requiere información sobre el pago de expensas comunes, al respecto 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

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. (...)"

carácter particular. Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia C-542 de 2005² estableció que:

"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:

*«(...) Consulta por cobro de administración a residente [REDACTED] Al residente hace la constructora le realizo la escrituración del apartamento en diciembre del año 2023 y hasta hace menos de un mes la constructora le realizo entrega física del apartamento al propietario según una clausula que tiene la compraventa entre la constructora y el comprador dice que las despensas por administración y servicios las cubrirá el comprador del inmueble a partir del momento de la escrituración y/o entrega del apartamento. De acuerdo a lo anterior el propietario del apartamento me comunica que el no va cancelar los meses anteriores de administración por que la constructora no le había hecho entrega del apartamento por lo tanto el comprador dice que el que debe asumir las despensas ordinarias es la constructora. Las inquietudes y la dudas que surgen son las siguientes: *desde cuando le debo cobrar la cuota de admiración al propietario?* tomo como principio la clausula de la carta venta entre la constructora y el comprador inmobiliario?*es una clausula abusiva? * hago caso omiso a lo que manifiesta el comprador inmobiliario de que la administración se la debo cobrar desde el momento de la entrega formal del apartamento (acta de entrega del apartamento)?» (Sic)*

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

Es importante señalar que la propiedad horizontal en Colombia se rige por la Ley 675 de 2001³, la cual "(...) regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad."⁴ (Subrayado extra texto).

Precisada 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 29⁶ ibídem, 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 horizontal⁷, 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 administración, (...)".⁸

Debe tenerse 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.

Ahora bien, es necesario precisar que, para establecer una cuota de administración, es requisito que esta obedezca a un presupuesto de gastos de la copropiedad. Es así, que en cuanto al presupuesto se puede decir que es el estudio por anticipado de los gastos a efectuar en el periodo siguiente de las necesidades para el mantenimiento, conservación, reparación y seguridad de las

³ "Por medio de la cual se establece el régimen de propiedad horizontal"

⁴ Ley 675 de 2001, Artículo 1.

⁵ "por la cual se establece el régimen de propiedad horizontal"

⁶ "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, conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal." (Subrayado extra texto)

⁷ Artículo 3 de la Ley 675 de 2001: "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."

⁸ Ver artículo 25 numeral 3 de la Ley 675 de 2001.

zonas comunes del conjunto o edificio. Por lo que en el presupuesto deben definirse por un lado los ingresos que tendrá la copropiedad por concepto de cuotas de sostenimiento, por ingresos derivados de la explotación económica de los bienes comunes y otros ingresos proyectados; y por otra parte deben incluirse las partidas o "rubros" destinados a cubrir cada uno de los gastos o erogaciones en que incurrirá la copropiedad. Estas partidas están relacionadas con el funcionamiento y conservación, y conforman los "rubros" como servicio de administración y de contabilidad, servicios de vigilancia y aseo, servicios públicos, mantenimiento, reparaciones locativas, suministros, etc.

De conformidad con lo anterior, quien elabora el proyecto de presupuesto es el administrador, para el caso, el administrador provisional.

Por lo tanto, si bien es cierto el artículo 24 de la Ley 675 de 2001 en principio da a entender que la obligación de pago de las cuotas de administración corresponde al propietario inicial hasta tanto cese en su función como administrador provisional, es decir, hasta la entrega de los bienes comunes, lo cual debe producirse cuando se complete la enajenación de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, **en consideración de esta Oficina Asesora el pago de la administración debe llevarse a cabo desde el instante en que se realice la entrega material del bien privado, pues es en ese momento y no en otro, en el que surge la obligación para el propietario del bien de cancelar las cuotas de administración, ya que empieza hacer uso de los bienes comunes esenciales, tales como corredores, escaleras, ascensores, terrazas, y no solo de estos, sino también de los todos los servicios que preste la copropiedad, servicios que requieren una inversión monetaria que debe ser atendida con las expensas comunes.**

En conclusión, i) los propietarios de bienes privados deben pagar cuotas de administración cuando se les haga entrega material del bien inmueble, ii) el propietario inicial debe contribuir con las expensas comunes por los bienes privados construidos que tenga a su cargo, iii) las expensas comunes deben obedecer a un presupuesto de gastos y calcularse con base en los coeficientes de copropiedad y, iv) no se puede calcular cuotas de administración por bienes privados que no han sido construidos.

De igual forma y teniendo en cuenta lo mencionado hasta el momento, se recomienda acudir a la jurisdicción ordinaria, si así se desea, para dirimir las controversias surgidas de acuerdo con el relato de los hechos en su consulta, para que sea un juez quien tome las decisiones que de acuerdo con el proceso surjan.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2024ER0040306, 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 28⁹ 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:

Johana Marcela Cardona Galeon
Abogada (Contratista)
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:

Juan Sebastián Hernández Yunis
Profesional Especializado
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina
Oficina Asesora Jurídica

⁹ "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.