

2024EE0038957



Bogotá, D.C.

Señor

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Asunto: Consulta – Pago cuota de administración estratos 1,2 y 3
Radicado 2024ER0051714 del 16/04/2024
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 22/05/2024

Cordial Saludo:

En atención a la consulta del asunto, trasladada por competencia por la Alcaldía Mayor de Bogotá, en la cual requiere información sobre el pago de las cuotas de administración, 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 21:

Sea lo primero señalar que el documento dirigido a la Alcaldía Mayor de Bogotá contiene una serie de hechos, manifestaciones y peticiones relacionadas, entre otros, con impuestos distritales, inseguridad, utilización de escenarios deportivos, turismo y movilidad, observando que en el numeral 21 se hace alusión al cobro de las expensas comunes de la propiedad horizontal, razón por la cual únicamente se realizará pronunciamiento frente a la siguiente:

«(...)Es necesario que esta administración de Carlos Galán. Suspender definitivamente el cobro de la administración en la actual propiedad horizontal para los estratos 1, 2 y 3 con el fin de bajar los actuales indicios de desigualdad y pobreza teniendo en cuenta que les queda demasiado difícil asumir este gasto, porque no cuentan con el músculo financiero y en pocos años terminan perdiendo definitivamente el predio adquirido, realizando el peor negocio de su vida todo por dejarse deslumbrar por una publicidad engañosa como es el caso de los famosos subsidios otorgados por las cajas de compensación. Ministerio vivienda y secretaria distrital de hábitat» (Sic)

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

Es importante establecer 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 3° 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. (...)", lo que conlleva como una obligación de los propietarios de bienes privados el pago de las expensas comunes necesarias causadas por la administración de la propiedad horizontal.

Ahora, es preciso recordar que "Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto"⁶

Por su parte, el artículo 29⁷ 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 horizontal⁸, especialmente lo referido a los coeficientes de copropiedad⁹, 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

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 34.

⁷ "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. ..." (subrayado extratexto)

⁸ 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."

⁹ "Téngase en cuenta que de conformidad con el artículo 26 de la Ley 675 de 2001, el coeficiente de copropiedad se determina para cada bien de dominio particular, el cual puede estar conformado por área privada construida o por área privada libre; por lo que si existe un coeficiente de copropiedad determinado es dable el cobro de expensas comunes a cada uno de los propietarios de bienes privados".

*edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, (...)*¹⁰.

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 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.

En conclusión, si no se realiza el cobro las cuotas de administración en estratos 1, 2 y 3, esto puede generar varios problemas:

- **Dificultades financieras para el mantenimiento:** Las cuotas de administración son necesarias para cubrir los gastos de mantenimiento, seguridad, servicios públicos, entre otros. Si no se recaudan, es posible que el conjunto residencial no tenga los recursos suficientes para mantener adecuadamente las áreas comunes y brindar los servicios necesarios.
- **Impacto en la calidad de vida:** La falta de recursos puede llevar a la reducción de servicios como la limpieza, el mantenimiento de áreas verdes o la seguridad, lo que puede afectar la calidad de vida de los residentes.

En virtud de lo anterior, se puede concluir que es dable realizar el cobro de cuota de administración tendiente a sufragar los gastos de administración provisional, mantenimiento de las zonas comunes y prestación de servicios comunes prestados a los propietarios de unidades privadas, sino se cobran dichas cuotas se desfinancia la copropiedad. Es importante que tanto los propietarios como la administración del conjunto comprendan la importancia de cumplir con estas obligaciones financieras para mantener el buen funcionamiento y la sostenibilidad del conjunto residencial.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2024ER0051714, siendo oportuno reiterar que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Jurídica

¹⁰ Ver artículo 25 numeral 3 de la Ley 675 de 2001.

del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28¹¹ de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1º 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 Sebastian Hernandez Yunis
Profesional Especializado
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina Asesora Jurídica
Oficina Asesora Jurídica

¹¹ **"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.