



Bogotá D.C., Diciembre 21 de 2009

1200-E2-153097

Señora
NOHORA E. TRONCOSO
e-mail nohora_troncoso@yahoo.com

Referencia: Cobro Judicial Cuota de Administración, Derecho de Petición No. 4120-E1-153097 del 16 de diciembre de 2009.
Recibido en la Oficina Jurídica el 17 de diciembre de 2009.

Respetada señora,

Previo a dar respuesta a su inquietud 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 relacionada con los inconvenientes que se vienen presentando en su conjunto para el recaudo de las cuotas de administración adeudadas por algunos de los copropietarios.

La Ley 675 de 2001, *"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"*¹.

De otra parte, en lo relacionado con el pago de la cuota de administración y el cobro judicial de la misma, la Ley 675 de 2001 en su artículo 3 trae, entre otras, la definición de expensas comunes necesarias como 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. ..."

Así mismo, como una obligación de los propietarios de bienes privados está el pago de las expensas comunes necesarias causadas por la administración de la propiedad horizontal, de conformidad con el artículo 29 de la Ley 675 de 2001²; expensas dentro de las cuales se puede encontrar cuotas de carácter ordinario (cuota de administración) y extraordinario,

¹ Ley 675 de 2001, artículo 1.

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. ..." (subrayado fuera de texto)

que son fijadas por la asamblea general de propietarios según lo establece el artículo 38 ibídem³. Adicionalmente, se puede afirmar que para tomar una determinación respecto a la aprobación de las expensas necesarias, el presupuesto para la vigencia correspondiente deberá estar precedido de un estudio serio, real y convincente por parte del consejo de administración y del administrador, de los gastos en que se va a incurrir y el monto de dineros que se deben percibir para poder cumplir con las erogaciones presupuestadas, y así no fijar cuotas demasiado elevadas que no puedan ser canceladas por los copropietarios, ya que posiblemente se tengan inconvenientes al realizarse el cobro de las mismas.

De otro lado, el incumplimiento del pago de las expensas necesarias causadas por la administración, conlleva el cobro de dichas cuotas por vía judicial, siendo la persona llamada a iniciar dicha acción el representante legal de la persona jurídica⁴; cobro judicial que se tramita con la finalidad de recuperar aquellos recursos que la propiedad horizontal ha dejado de percibir por la falta de pago de las obligaciones pecuniarias a cargo de los copropietarios.

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

Cordialmente,

LIGIA STELLA RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica (E)

Proyectó: Alexander Torres Morales
Revisó: Andrés Mejía Pizano

³ “Ley 675 de 2001, Artículo 38.- NATURALEZA Y FUNCIONES. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

...

4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. ...” (subrayado fuera de texto)

...

⁴ “Ley 675 de 2001, Artículo 51.- FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

...

8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. ...” (subrayado fuera de texto)