



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Bogotá D.C., Diciembre 1 de 2010

Rad.- 1200-E2-151390

Señor
ISABEL RÍOS CORTÉS
Carrera 57 N° 22A-41, Apto. 411-3
Conjunto Residencial Parque de Cádiz, Ciudad Salitre
Teléfono: 750 5386
La Ciudad

Referencia: Pago Cuota Extraordinaria, Derecho de Petición No. 4120-E1-151390 del 23 de noviembre de 2010.

Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 26 de noviembre de 2010.

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 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 a su petición de la referencia sobre el pago de una cuota extraordinaria fijada por la asamblea general de propietarios, le comentamos lo siguiente:

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.

En lo relacionado con el pago de expensas extraordinarias, la Ley 675 de 2001 en su artículo 3 trae, entre otras definiciones, la 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 y la prestación de los servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, según lo contemplado por el artículo 29 de la Ley 675 de 2001²;

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)



expensas dentro de las cuales se puede encontrar cuotas de carácter ordinario y extraordinario, que son fijadas por la asamblea general de propietarios según lo establece el artículo 38 ibídem³.

Aunado a lo anterior, cabe anotar que el incumplimiento del pago de las expensas necesarias (cuotas ordinarias y extraordinarias), 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 del 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,

Fdo. OSKAR AUGUST SCHROEDER MULLER
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Hector Alexander Torres Morales
Revisó: Mónica María Muñoz Buitrago

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)