



Bogotá D.C.,

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 17-02-2021 08:12
Al Contestar Cite Este No.: 2021EE0012798 Fol-4 Anex:0 FA:0

ORIGEN: [REDACTED] JOHANA MARCELA CARDONA GALEON
DESTINO: [REDACTED]
ASUNTO: CONCEPTO, COBRO CUOTAS MOROSAS
OBS:

Señor

2021EE0012798



Asunto: Consulta –Cobro de cuotas morosas.
Radicado 2021ER0012608 del 03 de febrero de 2021.
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 05/02/2021.

Cordial Saludo,

En atención a la consulta del asunto, en la cual se formula una serie de interrogantes relativos a la interpretación y aplicación de la Ley 675 de 2001¹, en especial lo relacionado con la cobro de cuotas de administración en mora, se presentan algunas consideraciones respecto a sus inquietudes, no sin antes señalarle que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de sus funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011², emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

Dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de 35 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 491 de 2020.

CONSULTA :

«[...] es posible que una administración o abogado de una propiedad horizontal celebren acuerdo de transacción o de conciliación sobre cuotas de administración que un copropietario deba, realizando algún tipo de descuento en el capital e intereses de mora ?.» [Sic]

En primer lugar, es importante señalar que la Ley 675 de 2001, fija el marco normativo del régimen de propiedad horizontal y en su artículo 3°, lo define dicho régimen como, el sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse, al igual que define el reglamento de Propiedad Horizontal, como el estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

Es pertinente establecer que se entiende por expensas comunes necesarias, es así como el artículo 3° de la Ley 675 de 2001, indica que 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 “Por la cual se establece el régimen de propiedad horizontal”

² “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. (...)”



Por su parte, el artículo 29³ 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 horizontal⁴, especialmente lo referido a los coeficientes de copropiedad⁵, 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, (...)”*⁶.

Cabe aclarar que es obligatorio el pago de las expensas comunes así el propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común⁷.

De conformidad con la normatividad trascrita, se puede afirmar que todo propietario de un bien privado sometido al régimen de propiedad horizontal (incluso el propietario inicial), debe contribuir al pago de expensas comunes 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, contribución que se debe efectuar teniendo en cuenta el coeficiente de copropiedad que se haya determinado en el reglamento para cada bien de dominio particular.

Ahora bien, en cuanto a los medios y formas de pago de las expensas comunes, la Ley 675 de 2001 guarda silencio y no establece mecanismos de pago en caso tal de atraso, simplemente se limita a indicar el procedimiento ejecutivo⁸ a seguir de forma sucinta para perseguir su cobro, función que radica en el representante legal de la copropiedad, es decir, el administrador.

Así las cosas, el administrador es quien está facultado para *“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”*⁹, es menester precisar que la función de cobrar y recaudar las cuotas de administración directamente por el administrador, se refiere a aquel cobro que realiza mensualmente a cada propietario y/o residente, en cambio cuando se habla de *“a través de apoderado”*, se refiere al recaudo de cuotas en mora que no han sido canceladas por los propietarios dentro del plazo concedido o programado para hacerlo, para tal caso deberá iniciarse demanda civil que lo deberá hacer con abogado, aportando poder debidamente otorgado por el representante legal de la copropiedad, certificación de existencia y representación legal de la persona jurídica demandante, título ejecutivo

³ *“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)*

⁴ *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.”*

⁵ *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 doble el cobro de expensas comunes a cada uno de los propietarios de bienes privados.*

⁶ *Ver artículo 25 numeral 3 de la Ley 675 de 2001.*

⁷ *Ver artículo 29 parágrafo 2º de la Ley 675 de 2001.*

⁸ *Artículo 48 de la Ley 675 de 2001*

⁹ *Ley 675, artículo 51, numeral 8.*



contentivo de la obligación el cual será el certificado expedido por el administrador y copia del certificado de intereses expedido por la superintendencia bancaria¹⁰. (Subrayado extra texto).

Es claro entonces que, según lo estipulado en la Ley 675 de 2001, el administrador tiene unas funciones que le fueron asignadas por la ley, y dentro de estas se encuentra el cobro y recaudo de cuotas de administración, y o multas, de todo el edificio o conjunto, por lo que dentro de la ley no se establece esa facultad que usted enuncia en su consulta, por lo tanto hay que determinar si esas facultades de conciliación están dadas por la asamblea en el respectivo reglamento, de no estar allí estipulado se deberá convocar asamblea para que a través de ella se le otorgue dicha facultad o en su defecto nombren una comisión para que se pueda conciliar el tema de descuentos en el capital e intereses de mora.

De esta manera puede concluirse que el procedimiento con el que cuenta la propiedad horizontal para recuperar la cartera morosa es a través del cobro judicial; que lo deberá hacer un abogado iniciando el respectivo proceso ejecutivo, previo los requisitos establecidos en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001.

Por último, es importante señalar que de conformidad con lo previsto por el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, cuando se presente un conflicto en razón de la aplicación o interpretación de la ley o del reglamento, entre propietarios o arrendatarios del edificio o conjunto, o entre aquellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, puede acudir al comité de convivencia, a mecanismos alternos de solución de conflictos o a la autoridad judicial competente (Juez Civil Municipal, proceso verbal sumario en única instancia, Código General del Proceso arts. 390 y ss.).

Finalmente, se hace una invitación a visitar el siguiente link de la página web de ministerio, <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda>, en el cual puede acceder a la cartilla de propiedad horizontal, cuyo contenido expone temas relevantes sobre la aplicación de la Ley 675 de 2001.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2021ER0012608, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28¹¹ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

JUAN CARLOS COVILLA MARTINEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Johana Marcela Cardona Galeón-OAJ
Revisó: Mike Castro Roa-OAJ
Fecha: 15/02/2021

¹⁰ Artículo 48 de la Ley 675 de 2001

¹¹ Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Artículo 28, "Alcance de los conceptos. 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."