

Bogotá, D.C.,

2023EE0096804



Señores

Asunto: Propiedad Horizontal
Radicado **2023ER0116882**

Cordial Saludo:

En atención a la consulta del asunto, en la cual expone su situación con relación a las normas de propiedad horizontal, se presentan algunas consideraciones respecto a su inquietud, no sin antes señalarle que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de sus funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, 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.

En ese sentido, la petición se atiende en la modalidad de consulta, para lo cual cuenta con el término de 30 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo², sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015, en los siguientes términos:

ANTECEDENTES:

Los consultantes manifiestan que dentro de la Propiedad Horizontal en la que habitan (conjunto residencial), no se encuentra definido por parte de la Asamblea de Copropietarios las fechas límite de pago o vencimiento de las cuotas de administración y que, por lo tanto, los consultantes asumen que la fecha de vencimiento de la obligación es el último día de cada mes.

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. (...)”

² “Las peticiones mediante las cuales se eleva una consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo deberán resolverse dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción.” (...)
Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.”

Sin embargo, de acuerdo con lo enunciado por los consultantes, el administrador se encuentra cobrando intereses en exceso, sin la previa autorización de la asamblea de Copropietarios, de allí que solicite indicaciones en cuanto a si el actuar del administrador en la situación consultada es legal.

CONSIDERACIONES:

En primera instancia, es importante señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en el marco de sus competencias y funciones a través de la Oficina Asesora Jurídica, está facultado 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

"Solicito muy comedidamente un concepto frente al tema y si es legal que el señor administrador cobre los intereses moratorios que no se causaron en realidad." (Sic)

1. COBRO DE INTERESES MORATORIOS EN CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN

Atendiendo a la consulta elevada, resulta importante mencionar en primera medida que, la Ley 675 de 2001 es la norma que regula el régimen de propiedad horizontal, y en esta, se encuentran descritas las reglas generales para la aprobación de las decisiones que se adoptan al interior de la copropiedad, entre otros temas concernientes a la materia como la organización y administración de esta.

Al respecto, para efectos de resolver la consulta, es importante resaltar el artículo 3 de la Ley 675 de 2001, el cual define las expensas comunes necesarias como:

"(...)

*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.***

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.” (Subrayado fuera de texto)

Así las cosas, el artículo 30 de la Ley 675 de 2001, establece:

“ARTÍCULO 30. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS. *El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.*

Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

PARÁGRAFO. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.” (negrilla y subrayado fuera del texto)

De acuerdo con la norma antes citada, se puede verificar que el cobro de intereses en caso de mora con respecto al pago de las expensas comunes o cuotas de administración es legal e inclusive se señala por la norma el porcentaje del interés en caso de no haberse contemplado un interés inferior por la asamblea general de copropietarios.

2. DETERMINACIÓN DEL PLAZO O VENCIMIENTO PARA EL PAGO DE EXPENSAS COMUNES.

Por su parte, con respecto al plazo para el vencimiento de las cuotas de administración, la Ley 675 de 2001 tan solo menciona que las cuotas deben ser periódicas (artículo 78 de la Ley 675 de 2001) y guardó silencio frente al vencimiento del plazo para el pago de las expensas, en tanto dicho vencimiento debe establecerse en principio por la asamblea general de copropietarios o debe estar contemplado en el reglamento de propiedad horizontal, en los términos de las normas generales de las obligaciones determinadas en el Código Civil Colombiano.

Al respecto de lo mencionado, dado que el plazo extintivo de la obligación de pago, en los términos del artículo 1551 del Código Civil Colombiano, en principio nace del acuerdo de las partes, que para el caso de la propiedad horizontal nace de la decisión de la asamblea general de propietarios, pero que, en caso de no determinarse expresamente, entonces se deberán acudir a otros criterios determinados por el artículo 1551 del Código Civil, el cual establece lo siguiente:

"ARTÍCULO 1551. <DEFINICION DE PLAZO>. El plazo es la época que se fija para el cumplimiento de la obligación; puede ser expreso o tácito. *Es tácito, el indispensable para cumplirlo.*

*No podrá el juez, **sino en casos especiales que las leyes designe**, señalar plazo para el cumplimiento de una obligación; solo podrá interpretar el concebido en términos vagos u oscuros, sobre cuya inteligencia y aplicación discuerden las partes."*

Así las cosas, dependerá de cada caso, así como la redacción del reglamento de propiedad horizontal y/o de la decisión adoptada por la asamblea, si se estableció expresa o tácitamente la fecha límite de cobro y a partir del cual, por ministerio de la ley, el administrador empezará a cobrar los intereses moratorios.

No obstante lo anterior, se debe tener en cuenta que si las expensas comunes fueron establecidas para pagar en una periodicidad mensual, sin establecer una fecha expresa de vencimiento, de acuerdo con las necesidades y finalidad de las expensas comunes, el cual no es otro que garantizar el buen funcionamiento de la copropiedad, debe entenderse entonces que el vencimiento de la misma es el último día del correspondiente mes, lo anterior, remitiéndose por analogía a lo mencionado en el artículo 829 del Código de comercio:

"ARTÍCULO 829. <REGLAS PARA LOS PLAZOS>. En los plazos de horas, días, meses y años, se seguirán las reglas que a continuación se expresan:

1) Cuando el plazo sea de horas, comenzará a contarse a partir del primer segundo de la hora siguiente, y se extenderá hasta el último segundo de la última hora inclusive;

2) Cuando el plazo sea de días, se excluirá el día en que el negocio jurídico se haya celebrado, salvo que de la intención expresa de las partes se desprenda otra cosa, y

3) Cuando el plazo sea de meses o de años, su vencimiento tendrá lugar el mismo día del correspondiente mes o año; si éste no tiene

tal fecha, expirará en el último día del respectivo mes o año. El plazo que venza en día feriado se prorrogará hasta el día siguiente. El día de vencimiento será hábil hasta las seis de la tarde.

PARÁGRAFO 1o. Los plazos de días señalados en la ley se entenderán hábiles; los convencionales, comunes.

PARÁGRAFO 2o. Los plazos de gracia concedidos mediante acuerdo de las partes, con anterioridad al vencimiento del término, se entenderán como prórroga del mismo.”

3. EXIGIBILIDAD EN EL PAGO DE INTERESES

Ahora bien, con respecto a la exigencia en el pago de intereses moratorios, y de acuerdo con lo mencionado con anterioridad, si la periodicidad establecida por la asamblea general de copropietarios en consonancia con la finalidad o destino de las expensas comunes, se estableció en una periodicidad mensual, la cual se define a la hora de fijar el valor de la cuota de administración, y considerando que la fecha de vencimiento en estos casos es el último día de cada mes, entonces la exigibilidad de los intereses supone que sean exigidos a partir del primer día del mes que le sigue al vencimiento, salvo que por parte de la copropiedad a través de la asamblea general de copropietarios se disponga algo diferente.

También es importante tener en cuenta que, cada expensa o cuota de administración, es independiente la una de la otra, de allí que en caso de establecerse o calcularse intereses, deberán ser calculados con respecto a cada obligación incumplida hasta que se verifique el correspondiente pago, de allí que lo que no resulta legal a todas luces es el cobro de intereses no causados de acuerdo con lo contemplado por la asamblea de copropietarios, caso en el cual, será la misma copropiedad a través de la asamblea de copropietarios o a través del Consejo de Administración quienes podrán dirimir el conflicto, sin perjuicio de acudir al juez de la causa en caso de no encontrarse de acuerdo con las determinaciones adoptadas al interior de la copropiedad.

Por todo lo expuesto hasta aquí, esta oficina asesora jurídica concluye que:

- 1.** Es legal la exigencia en el pago del interés moratorio en caso de retardo en el pago de las expensas necesarias, en virtud de lo establecido en el artículo 30 de la Ley 675 de 2001.
- 2.** El vencimiento o el plazo para el pago de las expensas comunes determinadas por la copropiedad de manera mensual, deberá entenderse

como el último día del correspondiente mes, salvo que se haya establecido algo diferente.

3. Por lo antes mencionado, si la cuota se estableció en una periodicidad mensual, se concluye que los intereses se calculan a partir del primer día del mes siguiente al vencimiento, salvo que se haya expresado algo diferente por parte de la asamblea general de copropietarios.

Por último, es importante reiterar que, esta oficina asesora jurídica se pronuncia de forma general con respecto a la interpretación normativa y no resuelve casos particulares, ni tampoco tiene funciones de inspección y control con respecto a la actividad realizada por el administrador, de allí que las respuestas son generales. En todo caso, controversias sobre obligaciones económicas podrán resolverse a través de los mecanismos de solución de conflictos señalados en la ley 2220 o sometiendo la controversia a conocimiento del juez competente.

En los anteriores términos se da respuesta a la consulta radicada bajo el número **2023ER0116882** haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28³ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

NELSON ALIRIO MUÑOZ LEGUIZAMON
Jefe Oficina Asesora Jurídica

³“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.”