



Bogotá D.C.,

Señor

OMAR ORTIZ LOZANO

Presidente ACEPH

Dirección Electrónica: presidencia@aceph.co

Asunto: Consulta – Cuotas de administración y reajuste en aplicación al Decreto 579 de 2020.

Radicados 2020ER0035785 20/04/2020 y 2020ER0036175 21/04/2020

Recibidos en esta Oficina Asesora Jurídica el 20/04/2020 y 22/04/2020

Cordial Saludo,

En atención a la consulta del asunto, en la cual solicita se resuelvan varias interrogantes relacionados con las disposiciones contenidas en el Decreto 579 del 15 de abril de 2020, 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 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.

Dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el termino de 30 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2° del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo².

En primera instancia, es de 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.³

CONSULTA:

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."

³ "Artículo 1° del Decreto Ley 3571 del 27 de septiembre de 2011 "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".



“(…)agradecemos profundamente que nuestras solicitudes en materia económica para la propiedad hayan sido atendidas, y que en el Decreto 579 de 2020 se buscara garantizar la regulación del pago de las expensas comunes necesarias por parte de los copropietarios, la preservación de los empleos a cargo, la prestación continua de los servicios comunes y cubrimiento de los costos fijos, la disponibilidad de recursos para el cumplimiento de pagos y obligaciones, así como presentar un alivio para los propietarios de unidades privadas bajo el régimen de propiedad horizontal; no obstante, en la redacción del Decreto se evidencian aspectos que no son claros, y que llaman a confusión a los administradores, consejeros y propietarios, que pueden llevar a equívocos en su manejo, razón por la cual nos permitimos solicitarle una aclaración respecto a los siguientes puntos:

- *¿El período en el cual se realiza la congelación del interés de mora se entiende del 15 de abril al 30 de junio de 2020?*
- *En cuanto al contenido del artículo 9 del mencionado Decreto ¿el aplazamiento del reajuste anual también para los reajustes automáticos que se consagran en los reglamentos a partir del 1 de enero de 2020 o para las asambleas que se efectuaron con antelación a la cuarentena?*
- *Vencido el plazo consagrado en el Decreto y el artículo 9 se debe pagar los reajustes establecidos no solo para las cuotas de administración del mes de julio y siguientes, sino de manera retroactiva por lo que no se pagó en abril, mayo y junio, pues debemos recordar que los presupuestos se aprueban de manera anual, y el decreto conforme a su redacción no prohibió o suspendió el pago de los reajustes, sino que los aplazó.*
- *¿Durante la vigencia del decreto y el plazo establecido en el no cobro de intereses de mora se entenderá de las cuotas comprendidas para los meses de abril, mayo y junio o para cualquier acreencia anterior en materia de cuotas de administración, suspendiendo así el cobro de intereses durante el periodo de vigencia del Decreto?”*

Previo a resolver la consulta transcrita, es necesario aclarar que de ella se colige que los interrogantes formulados están relacionados con las normas de régimen de propiedad horizontal contempladas en el Título II del Decreto 579 del 15 de abril de 2020, por medio del cual se adoptaron medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica declarada en el Decreto 417 de 2020. Razón por la cual las respuestas estarán enmarcadas en atención a lo dispuesto en el tema de propiedad horizontal del primer decreto citado.

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°, 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.

Atendiendo el tema de consulta, se encuentra que los artículos 29 y 30 de la Ley 675 de 2001 contienen disposiciones en lo relacionado con la contribución a las expensas comunes



por los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal, en el siguiente entendido:

“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.

(...).

Parágrafo 2º. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

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.

(...).”

No obstante la normatividad transcrita, a raíz de la emergencia sanitaria declarada en todo el territorio nacional por causa del coronavirus COVID - 19 y en cumplimiento de las medidas adoptadas en el marco de la Emergencia Económica, Social y Ecológica decretada por el Gobierno Nacional, mediante Decreto Legislativo 579 del 15 de abril de 2020, se adoptaron *medidas transitorias* en materia de propiedad horizontal, entre ellas la referente a la regulación del pago de expensas comunes necesarias por parte de los copropietarios y reajuste de las cuotas de administración, temas que son objeto de interés en la consulta elevada.

A efectos de resolver las inquietudes planteadas, es preciso recordar que la promulgación de una norma o acto administrativo es requisito necesario para su vigencia y ella se materializa a través de su publicación o inserción en el Diario Oficial. De acuerdo a ello, se advierte que el Decreto 579 de 2020, “*Por el cuál se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica*”, fue publicado en el Diario Oficial No. 51.286 con fecha de 15 de abril de 2020, siendo esta la fecha de su vigencia.

Realizada la anterior precisión, y teniendo en cuenta que uno de los temas de consulta es el pago de cuotas de administración en el marco del Estado de Emergencia declarada por el Gobierno Nacional, el parágrafo 4 del artículo 7 del Decreto 579 de 2020, dispuso:

“ARTÍCULO 7. Fondo de Imprevistos.

(...)



PARÁGRAFO 4. Durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) junio de 2020, el pago de las cuotas de administración de zonas comunes podrá realizarse en cualquier momento de cada mes sin intereses de mora, penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes.

De existir descuentos aprobados en cada administración serán las mismas reglas del inciso anterior.”

De conformidad con la anterior disposición, se entiende que la no causación de intereses de mora, penalidad o sanción son para las cuotas de administración que se hagan exigibles durante el periodo comprendido entre el 15 de abril de 2020, fecha de entrada en vigencia del citado decreto, y el 30 de junio de 2020, es decir para las cuotas de expensas comunes de los meses de abril, mayo y junio de 2020, respectivamente, mientras no se prorrogue dicha medida para otros meses y bajo la regulación señalada en el parágrafo 4 del artículo 7 del Decreto 579 en referencia.

En atención a la medida adoptada en el parágrafo transcrito es importante precisar que: (i) Las cuotas de administración adeudadas antes del periodo estipulado en el parágrafo 4 del artículo 7 del decreto en consulta sí podrían incluir intereses de mora, penalidades y sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes. (ii) El beneficio de la no causación de intereses de mora en los términos de la norma en estudio, aplica para las cuotas de administración correspondiente a los meses de abril, mayo y junio de la presente anualidad, mientras no se disponga de su prórroga para otros meses. (iii) Los copropietarios podrán pagar las cuotas de administración causadas de abril, mayo y junio de 2020, respectivamente, en cualquier momento del mes en que se haga exigible el pago para cada una de ellas (lo cual dependerá de lo establecido en los estatutos) sin que se causen intereses de mora, penalidades o sanciones establecidas en la ley de propiedad horizontal o en el reglamento de la copropiedad.

Adicionalmente, en aquellas copropiedades en las que existan descuentos por pronto pago se aplicaran las mismas reglas, por lo que se entiende que los copropietarios que paguen las cuotas de administración, respectivamente causadas, en cualquier fecha dentro del respectivo mes para el cual se exige su pago, tendrán derecho tanto al descuento pactado en el reglamento o por la asamblea, como a que no se les cobre intereses de mora. Es decir, que los descuentos establecidos en la cuota de administración para los propietarios que realicen el pago dentro de los primeros días del mes de su exigibilidad, se extiende para el pago de la cuota de administración que se efectúe no solo en esos primeros días sino en cualquier día del respectivo mes de exigible su pago.

Es preciso aclarar, entonces, que el citado decreto no exime de responsabilidad a los copropietarios de realizar el pago de las expensas o cuotas de administración más si concede la oportunidad de que el pago de las cuotas de abril, mayo y junio de 2020, respectivamente, se puedan realizar cualquier día dentro del mes para el cual se exige el pago de la correspondiente cuota de administración sin que se generen los intereses de mora establecidos en la ley o en los estatutos de la propiedad horizontal.



De otro lado, con respecto al tema del reajuste de las cuotas de administración que también es motivo de inquietud del consultante, el Decreto 579 del 15 de abril de 2020, en su artículo 9 estipuló:

“ARTÍCULO 9. Reajuste de las cuotas de administración de zonas comunes. Se aplaza el reajuste anual de las cuotas de administración de zonas comunes durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

Concluido el aplazamiento establecido en el inciso anterior, las mensualidades se pagarán con el reajuste anual correspondiente.

(...)”

De acuerdo a la norma transcrita, el reajuste de las cuotas de administración debe ser aplazado entre la vigencia del decreto, es decir, desde el 15 de abril de 2020 hasta el 30 de junio de 2020; por lo tanto durante dicho periodo no se pagará el reajuste de las cuotas de administración aprobado por los copropietarios en asamblea general. En tal sentido, la medida adoptada en el artículo de la referencia implica que durante los meses de abril, mayo y junio del presente año, las cuotas de administración deberán cancelarse sin el reajuste anual, incluso, durante este mismo periodo tampoco podrá generarse el cobro de los reajustes de cuotas de administración automáticos y retroactivos correspondientes a meses anteriores de los ya citados.

En adición a lo anterior, la norma es clara al indicar que con posterioridad a las fechas establecidas en ella (siempre que dicha medida no sea prorrogada), las expensas comunes o cuotas de administración se pagarán con el ajuste que se haya aprobado por la asamblea general de propietarios, entiendo así que el decreto no está exonerando a los copropietarios de ningún pago de los reajustes de las cuotas de administración de los meses para los que se hicieron exigibles; razón por la cual, ya quedará en la autonomía privada de la propiedad horizontal, evaluar la situación económica de los copropietarios, el presupuesto anual y las necesidades de ella como persona jurídica y entrar a regular, en caso de estimarlo conveniente, el pago del mencionado reajuste para todos los meses que fue convenido y aprobado en asamblea de copropietarios.

Por último, es imperioso resaltar que las anteriores medidas fueron adoptadas, de manera transitoria, por el Gobierno Nacional atendiendo las consecuencias económicas de la emergencia sanitaria, y en particular de las medidas de aislamiento, que afectan la generación de ingresos de un importante número de ciudadanos y con ello el cumplimiento de obligaciones periódicas por ellas contraídas, pero cuyo propósito no es eximir de responsabilidad a los titulares de las obligaciones sino flexibilizar en tiempo los pagos de las mismas.

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 la consulta radicada bajo los números 2020ER0035785 y 2020ER0036175 haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28⁴ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

LEONIDAS LARA ANAYA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: María Marcela Freite Barranco-OAJ.

Revisó: Mike Castro Roa-OAJ.

Fecha: 18/05/2020

⁴"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."