



Bogotá D.C.,

Señora

Email: [REDACTED]

Asunto: Consulta – Cuotas de administración.
Radicado 2020ER0099568 del 06/10/2020
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 06/10/2020

Respetada señora Pérez,

En atención a la consulta del asunto, en la cual se formulan una serie de interrogantes, 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 término de 35 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto del 491 de 2020.

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.²

CONSULTA:

“(...) De acuerdo con el decreto 579 de abril 15 bajo la emergencia económica por pandemia en su último aparte dice q las cuotas no se incrementan hasta junio 30 y así lo hemos hecho , pero la consulta específica es sobre si una asamblea q se realizó en forma virtual ahora en septiembre se puede cobrar el incremento de las cuotas en forma retroactiva desde enero , o si solo el incremento se hace a partir del mes de julio del presente año.

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 “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”.



Quedo atenta a su orientación y respuesta ya q es de importancia para poder facturar las cuotas de octubre.

En la asamblea los propietarios dijeron q a partir de enero , pero como Ad creería q es a partir de julio las nuevas cuotas , y q la asamblea no debería ir en contra de los decretos de emergencia , teniendo en cuenta q alguno de sus propietarios no estuvo de acuerdo con ese incremento y anunció impugnar el acta de asamblea .

Gracias por su pronta y oportuna respuesta(...)"

CONSIDERACIONES:

1. Competencia del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

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

En igual sentido, es importante resaltar que las funciones de esta Oficina es la de absolver de modo general las consultas escritas que se formulen sobre la interpretación y aplicación, para este caso, de la Ley 675 de 2001, y demás normas relacionadas con la materia, sin que le sea posible pronunciarse de manera particular y concreta por disposición legal, por tal razón procede a resolver el interrogante mediante las siguientes consideraciones:

2. Aplicación y alcance de la medida del reajuste de las cuotas de administración conforme al Decreto 579 de 2020.

Descendiendo en el tema de la consulta planteada, es necesario 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.

No obstante, 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 a través del Decreto 417 de 2020 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, tema último que es de interés en la consulta elevada, y sobre el cual valga aclarar que a hoy dichas medidas han cesado.

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".



Realizada la anterior precisión, respecto al tema del reajuste de las cuotas de administración que es motivo de inquietud de la 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 se previó para 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 pagaría 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 implicaba que durante los meses de abril (después de la fecha de entrada en vigencia del Decreto), mayo y junio del presente año, las cuotas de administración debían cancelarse sin el reajuste anual, incluso, durante este mismo periodo tampoco podía generarse el cobro de los reajustes de cuotas de administración automáticos y retroactivos correspondientes a meses anteriores de los ya citados.

Respecto a la pregunta en concreto de la consulta, esta Oficina reitera lo señalado en el concepto con radicado 2020EE0033262, al manifestar que la norma en cita es clara al indicar que con posterioridad a las fechas establecidas en ella (30 de junio de 2020), las expensas comunes o cuotas de administración se pagarán con el ajuste que se haya aprobado por la asamblea general de propietarios, entendiendo 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 y para los cuales se ordenó su aplazamiento; razón por la cual, es totalmente factible que a hoy, pasada la fecha fijada en el artículo 9 del Decreto 579 de 2020, los copropietarios de la propiedad horizontal deban pagar retroactivamente el reajuste de las cuotas de administración que se dejaron de cobrar durante el periodo que la medida señalaba.** Y es que, si se remite a los considerandos del Decreto 579 de 2020, el Gobierno Nacional estimó necesaria la adopción de la citada medida, entre otras relacionadas con propiedad horizontal, con el propósito de garantizar la regulación del pago de las expensas comunes necesarias por parte de los copropietarios. Motivación de la que se desprende que la finalidad de las medidas referentes a cuotas de administración y reajuste fue la de postergar en el tiempo la obligación de su pago y no su exoneración.

No obstante lo anterior, ya quedará bajo la autonomía privada de la propiedad horizontal expresada a través de la asamblea de copropietarios y no del administrador, 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 y los tiempos en los que se efectuará el pago correspondiente.

En este orden, 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 las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2020ER0099568 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,

JUAN CARLOS COVILLA MARTÍNEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Luisa Carolina Beltrán Gutiérrez.
Revisó: Mike Castro Roa – OAJ.
Fecha: 30/10/2020

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."