Bogotá D.C., Enero 28 de 2010 1200-E2-8045

Señora
MARÍA MERCEDES PATARROYO GARCÍA
e-mail: maripat109@yahoo.es

Referencia: Acciones Contra Morosos, Derecho de Petición No. 4120-E1-8045 del 22 de enero de 2010.
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 22 de enero de 2010.

Respetada señora,

Previo a dar respuesta a su inquietud 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, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su solicitud respecto al proceder de los órganos de dirección de la propiedad horizontal con los morosos de la Copropiedad.

En primera instancia, es de precisar que el régimen de propiedad horizontal ha establecido que 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."[1]. Lo que nos indica que el procedimiento con el que cuenta la propiedad horizontal para recuperar la cartera morosa es a través del cobro judicial; contrario sensu, cualquier otro acto emprendido por los órganos directivos de la copropiedad y que transgredan los derechos fundamentales no estaría dentro de la legalidad.

Circunstancia que ha sido ya analizada por la Corte Constitucional en la sentencia T-630 del 28 de noviembre de 1997, MP Alejandro Martínez Caballero, en la que se pone en evidencia como la suspensión de servicios por parte de la administración de la propiedad horizontal es relativa de acuerdo con cada caso, en particular conforme advierte para lo referente al servicio de citofonía y correspondencia. En tanto otros servicios como el de la piscina y medios recreativos se considera que pueden ser suspendidos a los morosos sin que por ello se viole derecho alguno[2]. De otra parte, procede excepcionalmente el amparo constitucional en aquellos actos que transgredan los derechos fundamentales de los residentes de la copropiedad (Sentencia T-146 de 2003).

[1] Ley 675, artículo 51, numeral 8.
[2] Ver Sentencia T-106 de 2002; Relacionada con el derecho a no obstaculizar el ingreso a un conjunto habitacional.

Finalmente es del caso señalar que es una obligación de los propietarios de los bienes privados el pago oportuno de las respectivas cuotas o expensas comunes conforme lo ordena el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, cuyo pago por fuera de los plazos acordados genera intereses moratorios equivalente a una y media veces el interés bancario corriente, disposición establecida en el artículo 30 ibídem.

Este pago tiene importancia para el buen funcionamiento y mantenimiento de los servicios y bienes comunes en la copropiedad, dentro de los cuales se puede enumerar los servicios públicos domiciliarios de las áreas comunes, los pagos de la celaduría o portería, las primas de los seguros de las áreas comunes, las reparaciones que deban realizarse por el deterioro natural de la edificación en sus zonas comunes, aseo, mantenimiento de ascensores y demás componentes de las áreas comunes que hacen parte de la copropiedad y que su adecuada presentación y funcionamiento hacen del edificio un mejor sitio para vivir en comunidad.

El presente concepto se expide de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

SILVIA PATRICIA TAMAYO DÍAZ
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Hector Alexander Torres Morales
Revisó: Andrés Mejía Pizano