



Libertad y Orden

Bogotá D.C., 22 MAR. 2011

COPIA

Señor
JUAN ALVARO CELIS GUERRERO
Calle 163 N° 73-33, Casa 47
La Ciudad

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.
22/3/2011 9:53 POLICIA ANEXOS:0
AL CONTESTAR CITE: 1200-E2-29000
TIPO DOCUMENTAL: OFICIO
REMITENTE: OFICINA ASESORA JURIDICA
DESTINATARIO: JUAN ALVARO CELIS GUERRERO

Referencia: Cobro de Intereses Moratorios e Indebido Nombramiento del Administrador, Derecho de Petición 4120-E1-29000 del 8 de marzo de 2011.

Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 11 de marzo de 2011.

Respetado señor Celis,

Previo a dar respuesta al asunto de la referencia, debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993¹ y el Decreto-Ley 216 de 2003², 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 dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

Sin perjuicio de lo anterior, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a sus inquietudes, a saber:

PREGUNTA 1:

"1. Emitir concepto jurídico precisando si sobre las expensas extraordinarias a que hace referencia el artículo 48 de la Ley 675 de 2001 una vez vencido el plazo para el respectivo pago –sin necesidad de acudir al procedimiento ejecutivo– se les puede liquidar y cobrar los intereses moratorios de que trata el Artículo en cita"

La Ley 675 de 2001³ establece que "Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.", expensas que igualmente se catalogan como extraordinarias.

Así mismo, el régimen de propiedad horizontal establece respecto al incumplimiento en el pago de expensas que: "El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado

¹ "Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones"

² "Por el cual se determinan los objetivos, la estructura orgánica del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y se dictan otras disposiciones"

³ "Por la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"





por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. (...) ⁴”

En virtud de la normativa enunciada, se puede afirmar que una vez vencido el término para pagar las expensas (ordinaria o extraordinaria) fijadas por la asamblea general de propietarios, surge el cobro de intereses moratorios los cuales pueden ser cobrados y liquidados al momento en que se acerque el propietario a dar cabal cumplimiento a su obligación en mora, a través de uno de los mecanismos alternos de solución de conflictos (conciliación extrajudicial) o en última instancia mediante un proceso ejecutivo. Sin embargo, siempre debe darse cumplimiento a la regla establecida por el artículo 30 de la Ley 675 de 2001 para determinar el monto del interés de mora a liquidar.

Además, cabe anotar que la Corte Constitucional en sentencia C-153 del 24 de febrero de 2004, MP ALVARO TAFUR GALVIS, declaró exequible el inciso primero del artículo 30 de la Ley 675 de 2001, haciendo una amplia explicación sobre el tema de los intereses de mora.

PREGUNTA 2:

“4. Cuál es la situación jurídica de la elección del administrador de un Conjunto Residencial, realizada por la Asamblea General de Copropietarios con fundamento en la disposición contenida en el literal 1 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, existiendo de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, Consejo de Administración que conforme a las voces contenidas en el artículo 50 de la Ley 675 de 2001, es el órgano competente para elegir el administrador.”

El numeral 1 del artículo 38 de la ley 675 de 2001⁵ señala como función de la asamblea general de propietarios nombrar y remover al administrador “cuando fuere el caso”; esto es, en las propiedades horizontales en que no exista consejo de administración de conformidad con lo establecido por el artículo 50⁶ ibídem.

Conforme a lo enunciado y teniendo en cuenta que el artículo 50 referenciado es una norma de carácter imperativo debe acogerse en los reglamentos de propiedad horizontal; por lo que cualquier disposición que se tome en el reglamento y contravenga

⁴ Ver artículo 30 de la Ley 675 de 2001.

⁵ Ley 675 de 2001. ARTÍCULO 38. NATURALEZA Y FUNCIONES. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para periodos determinados, y fijarle su remuneración.(...)” (Subrayado extratexto)

⁶ Ley 675 de 2001, “ARTÍCULO 50. NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. (...)” (Subrayado extratexto).

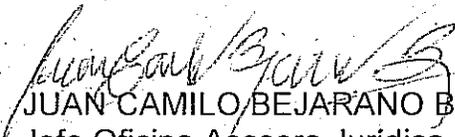


el régimen de propiedad horizontal se entiende por no escrita, según lo establecido por el parágrafo 1° del artículo 5 de la Ley 675 de 2001.

De otra parte, es pertinente anotar que en relación con la solución de conflictos dentro de la propiedad horizontal, le informo que cuando se presenten en razón a la aplicación o interpretación de la ley o del reglamento, entre propietarios o arrendatarios del edificio o conjunto, o entre aquellos o el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, el artículo 58 de la Ley 675 de 2001 señala que 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, C.P.C. arts. 435 y ss.).

En los anteriores términos damos respuesta a las inquietudes planteadas, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el inciso 3° del artículo 25⁷ del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,


JUAN CAMILO BEJARANO BEJARANO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Héctor Alexander Torres Morales
Revisó: Mónica María Muñoz Buítrago
Fecha: 15/03/2011

⁷ Código Contencioso Administrativo, Artículo 25, Inciso 3°: "(...) Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."