



Bogotá D.C.,

Señor

GUILLERMO DIAZ FORERO

Email: gdiaz@clickjudicial.com

Asunto: Consulta – Expensas comunes- Decreto 579 del 15 de abril de 2020
Radicado 2020ER0038622 del 03/05/2020.
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 03/05/2020.

Respetado señor Diaz,

En atención a la consulta del asunto, en la cual se formulan una serie de interrogantes relativos a la interpretación y aplicación de la Ley 675 de 2001¹, 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 2011², 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 Administrativo³.

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.⁴

CONSULTA:

“(…)

¹ “Por la cual se establece el régimen de propiedad horizontal”

² “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. (...)”

³ “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.”

⁴ “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”.



Quiero saber si esto es cierto o que se me indique como se debe interpretar el decreto 579 de 2020 entorno al cobro de intereses o no de las cuotas de administración a continuación me permito transcribir la información que esta circulando en los siguientes términos: ¿Teniendo en cuenta que el parágrafo 4 del artículo 7 del Decreto 579 de abril 15 de 2020, recientemente dictado con normas temporales para la propiedad horizontal, modifica el plazo para el pago de la cuota de administración, será necesario analizar cómo se aplicarán los intereses moratorios en este mes de mayo.

En efecto, es una medida que estará vigente hasta junio 30, la nueva norma permite a los propietarios de bienes privados en propiedad horizontal, pagar la cuota de administración que le corresponde mensualmente, en cualquier momento del respectivo mes, sin que por ello se cobren intereses o sanciones.

De acuerdo con lo anterior, solo vencido el nuevo plazo fijado por el decreto para pagar la cuota de administración, operará el artículo 30 de la ley 675 de 2001, es decir, se comenzarán a causar intereses moratorios. (...)"

El Decreto 579 del 15 de abril de 2020, en cuanto a los intereses por la mora en el pago de las expensas comunes, previó en el parágrafo 4 del artículo 7 que:

"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 cuotas 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 acuerdos entre partes.

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

De conformidad con lo transcrito, durante el 15 de abril de 2020 y el 30 de junio de 2020 los copropietarios podrán pagar las cuotas de administración en cualquier momento de cada mes (es decir de abril, mayo y junio respectivamente) sin que se causen intereses de mora, penalidades o sanciones establecidas en la ley de propiedad horizontal o en el reglamento de la copropiedad.

En aquellas copropiedades en las que existan descuentos por pronto pago se aplicaran las mismas reglas, por lo que se entiende que aquellos que paguen las cuotas de administración en cualquier fecha dentro del respectivo mes causado, tendran derecho tanto al descuento pactado en el reglamento o por la asamblea, como a que no se les cobre intereses de mora.

Por lo tanto, no se exime del pago de las expensas comunes a ningún copropietario, en caso de que esté no realice el pago de las mismas dentro del mes correspondiente, se entiende que únicamente pierde el beneficio de pronto pago en caso de que exista, sin que con el retraso del pago se causen intereses sobre los mencionados meses de abril, mayo y junio de 2020.

Concluyendo que una vez vencido el plazo inicialmente pactado en las copropiedades para el pago de las cuotas de administración correspondientes a los meses de abril, mayo y junio



de 2020 en los términos expuestos anteriormente, no se causarán intereses de mora, o cualquier sanción al respecto contenida en el reglamento de la copropiedad y la ley.

Por otro lado, es importante señalar que de conformidad con lo previsto por el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, cuando se presente un conflicto en razón de la aplicación o interpretación de la ley o del reglamento, entre propietarios o arrendatarios del edificio o conjunto, o entre aquellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, 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, Código General de Procesos arts. 390 y ss.).

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 sus peticiones radicadas bajo el número 2020ER0038622 haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28⁵ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

LEONIDAS LARA ANAYA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Luisa Carolina Beltrán Gutiérrez.
Revisó: Mike Castro Roa- OAJ.
Fecha: 21/05//2020

⁵"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."