

20201100024663

Radicado DADEP No.

* * 20201100024663 * *

Bogotá D.C, 31-08-2020
110

correo electrónico

MEMORANDO

PARA: LEANDRO CORTÉS RODRÍGUEZ
Subdirector de Administración Inmobiliaria y del Espacio Público

DE: CARLOS ALFONSO QUINTERO MENA
Jefe de Oficina Jurídica -OAJ-

REFERENCIA: Radicado DADEP 20203030015743

ASUNTO: SOLICITUD CONCEPTO JURÍDICO - ALTERNATIVAS PARA PAGO DE CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN NO PRESENTADAS POR ADMINISTRADORES DE PROPIEDADES HORIZONTALES

Cordial saludo,

En atención a la solicitud de emisión de un concepto Jurídico, esta Oficina Asesora Jurídica se permite responder en los siguientes términos:

I. Competencia de la Oficina Asesora Jurídica

Las funciones de la Oficina Asesora Jurídica del DADEP, se encuentran contenidas en el Decreto Distrital 138 de 2002, Artículo 3 “Funciones de la Oficina Asesora Jurídica”. En su numeral 5, el cual establece que, dentro de las funciones de esta Oficina, se encuentra:

“5) Emitir conceptos y absolver consultas en materia jurídica que le formulen los particulares, las distintas dependencias del Departamento y las autoridades en general, que tengan relación con los asuntos de competencia de la entidad y que no estén a cargo de otra dependencia.”

Por otro lado, de conformidad con el procedimiento de emisión de conceptos vigente para la entidad, es claro que el objetivo de dicho procedimiento es: *“Dar soluciones jurídicas a interrogantes que se formulen frente a situaciones generales a través de la interpretación normativa y jurisprudencial, para garantizar seguridad jurídica a la entidad y a cada una de sus dependencias, estableciendo unidad de criterio y fijando la posición jurídica de la entidad.”*

II. Problema Jurídico

- 1- ¿Está el DADEP obligado a asumir los pagos de cuotas de administración en bienes sometidos a propiedad horizontal, así como los intereses moratorios que se generan en el incumplimiento de los mismos, cuando sobre estos no se haya emitido la cuenta de cobro o sean presentados de manera tardía?
- 2- ¿Qué mecanismos puede utilizar el DADEP para solucionar conflictos que se presenten con las administraciones de las propiedades horizontales?

III. Normatividad aplicable

- Ley 675 de 2001
- Guía de Administración de Bienes de uso público y Bienes fiscales del nivel central,

IV. Posición de la Oficina Asesora Jurídica frente al caso en comentario.

Con base en lo anterior, esta Oficina Asesora Jurídica se dispone a analizar la situación y exponer su posición al respecto:

Para atender la primera pregunta, en los eventos en que la entidad presente dudas respecto del pago de las expensas de la administración de alguno de los bienes fiscales, se debe tener presente que:

Según lo estipulado en la Guía de Administración de Bienes de uso público y Bienes fiscales del nivel central¹, en el capítulo 2º “Administración directa”, numeral 2.1.4. *“...el pago de administración (para los bienes inmuebles ubicados en propiedad horizontal) evita la desvalorización de los predios, ya que con estos recursos se realiza el mantenimiento de las áreas comunes y por lo general, se garantiza el pago de la seguridad del predio del cual es propietario el Distrito Capital...”*. De ello se concluye que está en cabeza del DADEP realizar acciones de manera eficiente y eficaz para la correcta administración del bien, a fin de garantizar su óptimo cuidado.

¹ (versión 7, vigencia desde 16/07/2020, publicada en el momento de la expedición de este memorando)

Si bien es cierto que una de las funciones de los administradores, es “cobrar y recaudar las cuotas ordinarias y extraordinarias de la administración”, pese a que no se realice de manera oportuna gestión del cobro, no se exime de la responsabilidad por pago ni el dueño ni el tenedor del bien, puesto que es un deber, como se menciona en el artículo 29 de la ley 675 de 2001:

“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 (...).”

Es importante resaltar que el incumplimiento del pago de las expensas necesarias causadas por la administración, conlleva al cobro de dichas cuotas por vía judicial, según lo señala el artículo 30 de la referida Ley 675 de 2001:

“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.”

Ahora bien, en principio es el reglamento de propiedad horizontal el que debe definir el plazo para el pago de las cuotas de administración. Si ello no sucede, será necesario adecuar el reglamento para tales efectos, y mientras tanto, la persona jurídica de la propiedad horizontal estará obligada a constituir en mora al deudor de manera previa, y por lo tanto los intereses moratorios serán los causados después de la constitución en mora.

En el supuesto normal en el que el reglamento de la propiedad horizontal defina el plazo para pago referido atrás, se debe tener en cuenta que el hecho de que no se remita oportunamente la cuenta de cobro por parte del administrador de la propiedad horizontal, no cambia el hecho de que los valores regulares u ordinarios objeto de cobro deben ser los mismos que hubiesen sido aprobados en la última asamblea general de copropietarios realizada para tal efecto, motivo por el cual los copropietarios cuentan con conocimiento pleno y previo de los valores mensuales de cuota ordinaria de administración, hasta tanto estos valores no cambien conforme a las reglas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal respectivo. No así, para valores y cobros respectivos de naturaleza extraordinaria, en cuyo caso será necesario consultar las reglas de publicidad que al respecto tenga la respectiva propiedad horizontal, tanto como para su naturaleza, aprobación, divulgación y posterior cobro a los copropietarios.

Por otra parte, y dando respuesta a su segunda pregunta, En cuanto a la solución de conflictos dentro de la propiedad horizontal, se precisa 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, y en su defecto a mecanismos alternos de solución de conflictos (tales como la conciliación, amigable composición, entre otros):

”ARTÍCULO 58. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.

2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.”>

Agotada esta instancia, se puede recurrir ante la autoridad judicial competente (Juez Civil Municipal, proceso verbal sumario en única instancia, C.P.C. art. 435), no obstante, previo a ello, se recomienda en todos los casos revisar el reglamento de propiedad horizontal aplicable al predio, así como el manual de convivencia vigente para la Propiedad horizontal, dado que a ellos se encuentra sometido el DADEP en la medida en que sea propietario de coeficientes de propiedad horizontal, conforme lo dispone la Ley 675 de 2001.

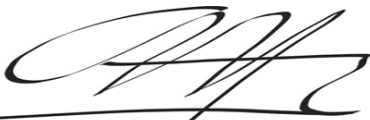
No debe olvidarse que la aplicación del reglamento de propiedad horizontal debe hacerse en estricto cumplimiento de las garantías del debido proceso, como lo señala la Corte Constitucional en sentencia T-062 de 2018 (M.P. Luis Guillermo Guerrero Pérez):

“Este Tribunal también ha destacado la necesidad de respetar las garantías del debido proceso en la imposición de cualquier tipo de sanción, pecuniaria o no, tema que la citada Ley 675 de 2001 también establece de forma expresa:

“Artículo 60.- Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.”

Esto significa que, a pesar del amplio margen de apreciación que tiene la Asamblea General de copropietarios, al momento de aprobar los reglamentos internos de la unidad residencial para la adopción de faltas y sanciones; atribución que, valga resaltar, es competencia de este órgano y solo por delegación del Consejo de Administración[51], esta función debe guardar relación directa con los objetivos del régimen de propiedad horizontal (seguridad y armónica convivencia) y responder a parámetros de razonabilidad y proporcionalidad en términos de costo-beneficio.”

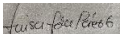
Atentamente,



CARLOS ALFONSO QUINTERO MENA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Anexos: N/A

Proyectó: Luisa Fernanda Pérez - Abogado contratista OAJ



Revisó: Oscar Eduardo Gómez - Abogado contratista OAJ



Fecha: Agosto

Código de archivo: