

Bogotá, D.C.

Señora:
MARIA ROSARIO GIRALDO BELTRÁN
C.C. 28.631.964
Avenida Villavicencio 61 sur No 39 – 05 torre A interior 1 Apto 102
Ciudad

Asunto: Respuesta radicado SDHT 1-2021-38669 del 17-09-2021

Respetada señora María:

Recibimos su comunicación, mediante las cual expresa lo siguiente:

“(…)

Me entregaron el apartamento hace un año , con una administración para pagar \$ 25.000 sediendo el derecho de parqueadero para que lo arrendaran para ayuda de la administración ya que yo no tengo vehiculo

Ahora la administración dice que no, que debemos pagar la suma de \$ 45.000 por que los tienen una empresa de seguridad que cobra \$ 8.000.000

Nosotros los discapacitados y los de tercera edads (sic) le hemos propuesto que contraten un celador de día y otro de noche de los mismos residentes y que sacamos la cuenta y nos sale aproximadamente (sic) por \$ 5.000.000 por prestación de servicio, a lo que la administración se niega.

Le hemos hecho otra propuesta, que pagamos una cuota adicional para el encerramiento y mejoras de las torres y se también la administración se niega.

Manipulándonos diciéndonos que entreguemos los apartamentos o que pidamos otro proyecto en otro lado, a todo momento nos amedrantan que eso ya esta hecho y que no hay nada que hacer, todo lo hacen a la tapada, que por que la Caja de La Vivienda siempre esta de acuerdo con ellos, siempre están vulnerando nuestros derechos, ya que revolviéron ricos con pobres, viendo que a nosotros nos entregaron con Estrato 1 y ya vamos en Estrato 2 cada día les van aumentando a todo.

Para nadie es un secreto que el país esta en quiera (sic), y que el objetivo de ellos es que nos colguemos en administración para quedarsen con los apartamentos, ya que es tan caro nosotros los discapacitados y los de la tercera edad no tenemos como pagar. Hemos hecho el esfuerzo de pagar pero ya no podemos continuar pagando esta cuota tan alta.

Inicialmente le informamos que, no es procedente acceder a su solicitud de: *Por lo anteriormente expuesto pido por favor intervenga la Secretaria del Hábitat y Procuraduría y nos colaboren con una visita, para que ustedes hagan una encuesta y verifiquen la forma en la que estamos viviendo, ya que somos de estrato 1, y no contamos con los medios económicos que tienen los señores administración”* en el entendido que, dentro de las competencias establecidas para la secretaria distrital del

hábitat en el decreto 121 de 2008: “Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat”; no contempla la de intervenir en asuntos inherentes a la administración de la propiedad horizontal en el Distrito Capital.

No obstante, teniendo en cuenta que en su escrito hace referencia a inconvenientes con los órganos de administración de la propiedad horizontal, se sugiere acudir al régimen de solución de conflictos establecido en el artículo (58) de la citada ley 675 de 2001 que dispone:

“(…)

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.

Por otra parte, le indicamos que la administración debe adelantar sus actuaciones observando las disposiciones contenidas en la ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal (si existe); para el caso que nos ocupa (aumento de cuota de administración) es necesario destacar que la legislación colombiana no define un parámetro para el aumento de la cuota de administración, sino que este valor depende de los ingresos necesarios requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de la copropiedad y es la asamblea general de copropietarios como órgano máximo de la administración de la propiedad horizontal, la encargada de aprobar el proyecto de presupuesto que propone la administración. Es decir que, es la asamblea quien controla dicha variación y, por ende, el aumento de la cuota de administración.

Es necesario indicar que, de conformidad con lo establecido en el artículo 29 de la ley 675 de 2001, los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto sometido al régimen de Propiedad Horizontal estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal y en la proporción que corresponda según los coeficientes consagrados en el Reglamento.

Entiéndase por expensas comunes necesarias como las erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto, entendidos como aquellos servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos.

A su vez, el numeral 8 del artículo 51 de la ley 675 de 2001, establece que el administrador de una copropiedad dentro de sus funciones, está facultado para “cobrar y recaudar, directamente o través de apoderado cuotas ordinarias de administración 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”.

Con base en lo anterior, se sugiere que la asamblea general de copropietarios se reúna de manera ordinaria-extraordinaria, con el fin de estudiar según el presupuesto presentado por la administración, el monto del cobro derivado de las expensas comunes, aplicando el procedimiento descrito en el artículo 39 de la ley 675 de 2001 así:

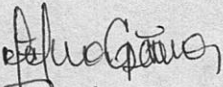
“(…)

ARTÍCULO 39. Reuniones. *La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.*

Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad (subrayado fuera de texto original).

Esperamos que la información suministrada le sea de gran utilidad, cualquier inquietud adicional será atendida en la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.

Cordialmente,



MILENA INÉS GUEVARA TRIANA
Subdirector (a) de Investigaciones y Control de Vivienda
e-mail:

Elaboró: Leonardo Andrés Santana Caballero – Abogado - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda