

, 5 de septiembre de 1986.

Señora Licenciada  
Ana V. Ríos  
Directora Gral. de Arrendamientos  
E. S. D.

Señora Directora General:

A continuación me permito dar respuesta a su atenta Nota N°4400-587 de 28 de agosto postrero, en la que me solicita absolver consulta sobre si los descuentos obligatorios previstos en el inciso segundo del artículo 5º de la Ley 97 de 1973, modificado por la Ley 1 de 1980, incluirían "como beneficiarios de este descuento a las Juntas Directivas de los Condominios. quienes tienen a su cargo el cobro de las expensas comunes".

La norma legal en referencia es del siguiente tenor literal:

"Artículo 5: Modificado por los artículos 1 de la Ley 55 de 1976 y 1 de la Ley 1 de 1980.

.....  
.....

Lo establecido en el párrafo anterior, también se aplicará para el pago de las expensas comunes por parte de los co-propietarios de los edificios que se incorporen o que se hayan incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal. A solicitud del arrendador, vendedor o acreedor hipotecarios y mediante Resolución la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda ordenará el descuento. Todo empleador está obligado a descontar el salario del trabajador o servidor público, las sumas correspondientes del canon de arrendamiento o la cuota de amortización o pago de expensas comunes, en la forma ordenada en la Resolución y a entregarlo al arrendador o acreedor dentro del plazo que establece el artículo 3º de esta Ley.

....."

Esta norma dispone de manera expresa que el descuento obligatorio instituido en beneficio del Banco Hipotecario Nacional, que la misma norma hace extensivo en favor de otras entidades oficiales y personas naturales o jurídicas, respecto del canon de arrendamiento y cuotas de amortización del precio o préstamos para la adquisición de viviendas, "también se aplicará para el pago de las expensas comunes por parte de los co-propietarios de los edificios que se incorporen al Régimen de Propiedad Horizontal". Por tanto, esta norma no puede ser interpretada más que en su sentido natural y obvio, esto es, que el mecanismo legal en referencia debe ser utilizado para lograr que los co-propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal cancelen, mediante descuento sobre su salario, las obligaciones morosas que pesan sobre ellos por razón del inmueble.

Esta norma hay que interpretarla, en relación con lo establecido en los artículos 16, 17, 20, 21, 22, 34, 35 y conexos del Decreto de Gabinete 217 de 1970, sobre el régimen de propiedad horizontal o propiedad de pisos o departamentos, según los cuales se instituye la obligación legal de los referidos co-propietarios a subvenir proporcionalmente los gastos comunes, como son los de reparación y mantenimiento del edificio, a la vez que dispone que la Asamblea de propietarios cuenta con personalidad jurídica, cuyo representante legal será el presidente de la Junta Directiva de la misma, y de manera especial el artículo 22 establece:

"Artículo 22: Cuando alguno de los propietarios se negare a satisfacer el valor de las cuotas correspondientes en los gastos y expensas comunes o privadas, según lo dispuesto en el presente Decreto de Gabinete y cuya recaudación corresponda al Administrador podrá éste para lograr el pago entablar en su contra un juicio ejecutivo sirviéndole de título ejecutivo el acta notarial levantada, mediante la cual el Administrador haga saber al deudor su propósito de exigir judicialmente el cumplimiento de la obligación.

El Notario deberá insertar en el instrumento la parte correspondiente al acta en que se acordó el gasto y la declaración del Administrador de que el propietario renuente no ha efectuado el pago correspondiente. Se exceptúan los gastos relativos a las

reparaciones urgentes en las cosas comunes o privativas que afecten a otro propietario, las cuales podrá ordenar el Administrador por sí mismo. En estos caso servirá de título ejecutivo el estado de cuenta que presente el propietario administrador."

Todas estas norma legales instituyen un sistema de protección o garantía para hacer efectivos, incluso por la vía ejecutiva, los créditos que la Asamblea de Co-propietarios tiene respecto de los miembros morosos en el pago de las expensas comunes. Obsérvese que incluso la norma reproducida le asigna valor de título o recaudo ejecutivo al acta notarial en la cual el Administrador del edificio señala la morosidad del co-propietario y el propósito de exigir judicialmente el pago.

Por tanto, la norma contenida en el inciso segundo del artículo 52 de la Ley 97 de 1973, modificado por la Ley 1 de 1980, es congruente con la tendencia del Legislador a crear mecanismos jurídicos encaminados a que las personas cumplan con sus obligaciones derivadas de la adquisición de inmuebles para vivienda. De allí que se haya instituido por ley un descuento obligatorio sobre el salario de quienes se encuentren morosos en el pago de las expensas comunes por razón de la administración del edificio sometido a un régimen de propiedad horizontal.

Debo recordar que la misma tendencia se observa en los artículos 4 y 5 de la Ley 92 de 1974, que instituyen como descuento prioritario sobre el salario del servidor público aquel que obedezca a obligación derivada de vivienda y autoriza a rebasar, por esa razón, el 50% del monto global del salario.

en estos términos espero haber absuelto en debida forma su consulta.

Atentamente,

Olmedo Sanjur G.  
PROCURADOR DE LA ADMINISTRACION.

/mder.