

**REFORMAR O NO REFORMAR LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COLOMBIA
LOS PUNTOS CLAVE DE LA REFORMA A LA LEY 675 DE 2001 (PARTE 2)
EL RUA (Registro Único de Administradores)**

Por Giovanni López Franco / Analista, Asesor, Consultor Experto y
Administrador de Propiedad Horizontal – Pionero y Director General de La Organización **SERFINPROH**
Especializada en Servicios Integrados de Gestión para Propiedad Horizontal

Como se manifestó en el artículo anterior, preámbulo de la secuencia que vamos a continuar, en el cual se dijo que, distintos actores que viven, trabaja, invierten y que son gestores de la Administración y el Liderazgo en comunidades y copropiedades del Régimen de Propiedad Horizontal (**P,H,**) se han planteado diversas inquietudes de si es realmente necesario o no hacer una reforma a la Ley 675 de 2001.

En este artículo vamos a reflexionar sobre el **RUA** (Registro Único de Administradores) de la Propiedad Horizontal.

Al contexto de este interesante tema surgen varias preguntas como las siguientes:

- a) Qué es un Administrador de Propiedad Horizontal.
- b) Quién es o debe ser, respecto a las competencias necesarias para ejercer con idoneidad y profesionalismo.
- c) Realmente se requiere un **RUA** para los Administradores de la Propiedad Horizontal en Colombia.?...
- d) Qué Utilidad y/o Beneficios tendrá para le Gestión de la PH en sus distintos actores.?
- e) Quien asumirá la Administración y Control de esa Información en el **RUA**.?.
- f) Qué Administradores se Registrarán en ese **RUA**.?
- g) Será un Registro y Un sistema aislado; o deberá estar articulado con alguna herramienta de Control.?.
- h) Qué costo tendrá ese RUA para acceder, como ingreso o salida, a la información.?

Quizás surjan más preguntas en los lectores; pero por ahora vamos a reflexionar sobre estas así:

a) Qué es un Administrador de Propiedad Horizontal?: Desde el punto de vista general y según la Ley 675 de 2001 es la persona encargada de gestionar las cuestiones inherentes a los intereses de la persona jurídica como propietaria global de las zonas comunes de una PH determinada sea esta Residencial, Mixta, Comercial o de otros usos y sus facultades principales son cuatro (4) que las defino como el ECONREP (Ejecución, Conservación, Recaudo y Representación) que son las que se configuran como mandato legal.

No obstante yo agregaría una que no está definida como tal en la norma; pues ésta lo circunscribe como mandato legal a aspectos meramente gerenciales en lo administrativo y de coordinación operativa; pero que en la practica resulta pertinente y muy valiosa al ser un Líder Social y Comunitario para la integración de la comunidad y que de esa forma se fortalezca el tejido social hacia una convivencia sana, pacífica con sentido de pertenencia y de solidaridad ante las distintas situaciones que como micro sociedad multicultural se puedan presentar.

b) Quién es o debe ser, respecto a las competencias necesarias para ejercer con idoneidad y profesionalismo: En contexto de lo anterior, la persona para ejercer estos cargos y/o asumir los contratos bajo la modalidad que regularmente y mayoritariamente se contrata (el contrato por prestación de servicios) no solo debe tener suficientes competencias duras de tipo académico y experiencial sino quizás más aún contar con asertivas competencias blandas enfocadas e relaciones humanas y liderazgo para poder ejercer una mejor gestión en su labor como Administrador y Representante Legal de una comunidad que es un micro sociedad a veces compleja; pero que al asumir el cargo debe defender los intereses de la Copropiedad en zonas comunes.

Como todos sabemos y es lamentable que así haya sucedido, pasaron más de 20 años y el legislador se hizo el de la vista gorda y la oreja mocha al no haber reglamentado la ley y en concreto el oficio = profesión del Administrador de PH como lo indicaba, que lo haría, en el parágrafo 2do del artículo 50 donde le da nacimiento; pero lo dejó huérfano para definir la idoneidad académica o de años de experiencias para poder ejercer tan importante labor que demanda, no solo, acciones de gerencia administrativa, sino coordinación de las operativas y le asigna gran responsabilidad; pero que quedó al ejercicio de la ética y moral personal de cada quien con el hecho de ser objeto de potenciales castigos si se extralimita en sus funciones o incurre en dolo y etc...etc...etc.

Sin embargo, sabemos que el mercado laboral (contractual) de este oficio (por efecto de la oferta y demanda) cada vez más busca personal formado profesionalmente en la base de ciertas profesiones; pero ahora incluso exigen a lo mínimo ser Tecnólogo SENA o si tienen pregrados que tengan especializaciones, diplomados, hasta maestrías y pólizas de manejo de recursos y otras posibles garantías; pero lamentablemente la oferta económica que ofrecen es al estilo de las tres BBB (Buen@s, Bonit@s y Barat@s) por lo que dista mucho para que alguien con todos esos pergaminos asuma semejante responsabilidad; pero cuando de una u otra de las partes de juega con las necesidades del estómago que terminan aceptando precios tan bajos por efecto del mercado (pero mas porque no se valoran en sus conocimientos y experiencias) o no las tienen y por eso aceptan y lamentablemente a algunos de esos Concejos o Asambleas que desean ese tipo de baratijas al final les sale muy caro.

Al margen de eso, lo cierto es que la persona que asume ese cargo no solo debe conocer de Administración, sino de Contabilidad, Finanzas y Presupuestos, de Diseño, Desarrollo y Seguimiento básico a Proyectos, de Contratación Civil y Comercial, de Derecho Laboral y de Seguridad Social, de saber leer Planos Hidráulicos, Eléctricos, Estructurales, de Pólizas de Seguros, de Materiales cuando hace compras para mantenimientos en general, de manejos tecnológicos de comunicación y conexión virtual post-plandemia y de las distintas normas que en los últimos 10 años se han implementado en el país y que son mandato legal que impacta el sector de la PH; independiente de su modalidad o tamaño.

En ese sentido en las convocatorias para el Cargo el mercado demanda que sepan del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST) temas más para empresas industriales, comerciales o de servicios en edificios de oficinas; pero que se hizo obligatoria también para las PH residenciales, la Ley de Habeas Data, sobre PEGIRs, el Plan de Emergencias, tantas otras normas medio-ambientales y muchas otras (como más de 75 normativas) que le son propias para que pueda dar cumplimiento cabal a su gestión y más aún en el sentido social y comunitario muchas veces se convierte (sin querer queriendo) en un psicólogo personal o comunitario con una gran capacidad de escucha y empatía con las personas que debe atender en la cotidianidad de su labor y por tanto también debe saber o al menos conocer lo básico y fundamental para el manejo y solución pacífica de conflictos entre residentes o con contratistas o con los Concejos de Administración que gustan mucho de coadministrar y etc.; pero el reconocimiento social y económico a todo eso es mínimo por no decir que paupérrimo y realmente no guarda relación proporcional al nivel de exigencia demandada.

Por lo cual, sí resulta pertinente que, dado que el mercado es un mercado caníbal y mal reconocido; el estado se meta y le ponga lupa a esto para mejorar las condiciones de unos y otros y se mejore el sector en ese aspecto que como los demás que estamos reflexionando en esta 2da entrega y las siguientes, requieren ser atendidos y mejorados para el beneficios no solo de las comunidades sino de los profesionales que ejercen y sus familias.

c) Realmente se requiere un RUA. para los Administradores de la Propiedad Horizontal en Colombia?:

Quienes nos dedicamos a esta actividad de la gestión integral de PH sí creemos necesario que exista un RUA que le permita, a los actores de la PH, en particular a los Concejos de Administración tener un historial de la trayectoria y el prontuario de los posibles candidatos a ejercer tan importante labor; pero quizás si el gobierno se mete en el tema de regular y definir la idoneidad también establezca una tabla de tarifas de honorarios en función a la formación académica base y complementaria, experiencias y otras variables que exigen para contratar.

De otra parte, es lamentable que algunos pocos Administradores, quizás a lo mucho el 1% (quizás menos) se han comportado mal y generan conflictos por extralimitarse en sus funciones o que han cometido fraudes o delitos contra los recursos afectando a las comunidades; pero cierto estamos que no es la generalidad y que como en la población, con cifras porcentuales similares, son muy pocos los que generan desorden social y dañan la imagen de un gremio o de una colectividad comunitaria o una sociedad.

d) Qué Utilidad y/o Beneficios tendrá para le Gestión de la PH en sus distintos actores.?: Contar con un registro RUA permitirá, a los Consejos y/o Asambleas, conocer una amplia oferta de profesionales buenos o muy buenos en mayoría; pero así mismo a esos pocos (el 1% o menos) que se han comportado mal, dañando al sector de profesionales de la PH y como en el contexto penal colombiano que se requiere de un sistema judicial y carcelario por unos cuantos malandros y por tanto, guardadas las proporciones y el contexto, es que posiblemente se requiera un sistema de información RUA; pero asociado o interrelacionado a un Sistema de Vigilancia, Control y Sancionatorio y al sistema judicial y/o de la policía y en específico el aparato judicial para que se pueda, además de contar con la información general de los profesionales del sector buenos, que así mismo se cuente con la información de aquellos que hayan sido condenados, luego de un juicio bajo un debido proceso con todas las garantías constitucionales y legales, y que entonces sean reseñados en esa base de datos para que no solo estén registrados los de malos palmareses sino que los que son íntegros en su labor sean reconocidos, edificados y mejor valorados y mejor pagados por su labor en el mercado de trabajo para el sector.

e) Quien asumirá la Administración y Control de esa Información en el RUA.?: A este respecto se ha discutido en varios escenarios y aún no se vislumbra un consenso de quien y/o qué entidad es la que realmente debería ser la designada por el legislador para asumir ese papel en relación con los Administradores de P.H. En el proyecto se plantea que esa función sea asumida por las Cámaras de Comercio, cosa que no resulta pertinente toda vez que las PH como entidades sociales ESAL (Empresas Sociales Sin Ánimo de Lucro) ya tienen de base legal quien es las que toman los registros de las PH y a la vez sobre los Administradores al emitir las Representaciones Legales.

Viabilizar que sean las Cámaras de Comercio las que asuman eso resulta es en un potencial paso a facilitar que se impongan nuevos costos o gravámenes al estilo del Registro Mercantil Anual que por ley se deben renovar; so pena de asumir sanciones o sobrecostos por multas de no actualizarse o renovarse y que pase como el impuesto del 4/1000 que era temporal por 4 años y va en 20 años y seguirá permanente y eso no debe ser; pues los Administradores al 99% son personas naturales y solo 1% son personas jurídicas del régimen común que de base si están obligadas a registro mercantil y eso es una puerta que nunca se debe abrir; pues de permitirlo, o de darse, se le haría un gran favor a las Cámaras de Comercio que de un plumazo y sin ningún esfuerzo les lleguen más de 40.000 nuevos clientes obligados y quizás pagando un recurso multimillonario del cual jamás se verán beneficiados los Administradores pero sí las Cámaras de Comercio para seguir creciendo como negocios.

Quizás desde el punto de vista Nacional esta labor debe estar en el Ministerio del Trabajo o en el Ministerio del Interior y en el orden Distrital o de los Municipios las Secretarías de Gobierno o las Personerías o las mismas Alcaldías; toda vez que las Alcaldías de los Municipios o Distritos son las actualmente encargadas de llevar el Registro y Emisión de las Personerías Jurídicas de las PH, emitir los certificados de las Representaciones Legal y en ese sentido pues conocen sobre ese certificado quienes son los que han fungido como Administradores y Representantes Legales y por tanto deberían ser ellas mismas las indicadas para llevar ese **RUA** que es propio del sector y en contexto ya tienen la base de datos de las PH y de los que han sido sus Administradores, etc.

f) Qué Administradores se Registrarán en ese RUA.?: De acuerdo con la propuesta a la Ley 675 que cursa en el Congreso (Proyecto de Ley 397 de 2024) que circula en la Web y Redes Sociales, los ponentes indican que ese RUA sea sólo para el Sector PH Residencial; con lo cual no estoy de acuerdo porque aceptar eso sería como reconocer que

sólo las PH Residenciales son los únicas que cuentan con Administradores Objeto de ser registrados para luego establecer una base de datos que permita hacer análisis estadísticos sectoriales o gremiales de la profesión en específico y de esa única forma de organización social y patrimonial.

Eso no es procedente ni pertinente y por el contrario sería discriminatorio con las demás formas de PH (las mixtas, las comerciales, las turísticas, las industriales o las de zonas francas o las de condominios rurales, etc.): pues este es un tema en que se debe aplicar y adoptar el dicho popular: “ o todos en la cama o todos en el suelo” por lo cual si se aplica a un sector de PH debe es ser exigible para todos; pues las problemáticas diversas que existen en las comunidades PH no se dan sólo en las residenciales sino en todas las demás mencionadas y no solo respecto a convivencia sino en temas de índole por incumplimientos contractuales, operativos y con los otros actores del régimen del mundo de la P.H., pues no solo todos deben ser objeto de registro sino de que se implemente un Sistema Integrado de Vigilancia, Control y Sancionatorio (**SIVICOLSAN**) que no existe.

g) Será un Registro y Un sistema aislado; o deberá estar articulado con alguna herramienta de Control.?: No debe ser un sistema aislado puesto que las comunidades PH (residenciales o las demás) hacen parte de un sistema integrado de actores que ofertan bienes, productos y servicios que impactan directa o indirectamente, positiva o negativamente, a todas las comunidades de la **PH** y por tanto no solo resulta pertinente el registro **RUA** sino un sistema **SIVICOLSAN** que sirva de ente rector de la **PH** y que haga esas funciones hoy acéfalas; pero que ya son necesarias.

h) Qué costo tendrá ese RUA para acceder, como ingreso o salida, a la información.?: El ejercicio de que se implemente el **RUA**, no debe tener costo alguno pues ya de por sí los Administradores, según los montos de honorarios, pagan impuesto de renta; las comunidades PH que ellos Administran también pagan impuesto según las contrataciones por obras y otros rubros por lo que ya resultan impactados para y por el aparato tributario; por lo cual crear un costo para eso sería grabar a una población de personas naturales que en su mayoría son independientes y a unas personas jurídicas que ya tributan o son agentes de tributación indirecta cuando retienen impuestos a los usuarios de sus servicios o contratistas que no son autorretenedores y en eso le prestan un servicio de agente a la **DIAN** y en contexto al erario público nacional en sus distintos niveles; dependiendo de la modalidad de la PH que se trate y del desarrollo de sus diversas actividades, etc.

Sin más, por ahora, sobre este aspecto del **RUA**, quedamos en contacto hasta la próxima edición para abordar otros temas de la reforma a la ley 675 de 2001 Régimen de Propiedad Horizontal.

Atentamente GILOFRA

Giovanny López Franco

Analista, Asesor, Consultor Experto y
Administrador de Propiedad Horizontal
Director de **SERFINPROH**
Contactos para Servicios Profesionales
Celular 3142944426 E-mail: serfinproh@hotmail.com