

Bogotá, D.C.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 01-07-2025 11:15
Al Contestar Cite Este No.: 2025EE0038297 Fol:6 Anex:0 FA:6
ORIGEN 20197 GRUPO DE CONCEPTOS / JOHANNA MARCELA CARDONA GALEON
DESTINO
ASUNTO CONCEPTO, EXPENSAS COMUNES
OBS

2025EE0038297



ASUNTO: Concepto – Expensas Comunes
Radicado 2025ER0074730 del 16/06/2025
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica 16/06/2025

Reciba un cordial saludo.

En atención a la solicitud del asunto, en la que plantea interrogantes relacionados con las expensas comunes, al respecto comedidamente se exponen algunas consideraciones en relación con sus inquietudes, no sin antes señalar que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de las funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

En este orden, dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de treinta (30) días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

CONSIDERACIONES:

Sea lo primero señalar que los conceptos que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio emite en atención a las consultas formuladas sobre las materias de su competencia, tienen sentido general y abstracto, y en esa medida no tienen carácter vinculante, ni comprometen la responsabilidad de la entidad como tampoco pueden condicionar el ejercicio de sus competencias administrativas.

Es importante precisar que, al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través de su Oficina Asesora Jurídica, no le asiste la facultad de dirimir situaciones de carácter particular. Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia C-542 de 2005² estableció que:

"Los conceptos emitidos por las entidades en respuesta a un derecho de petición de consulta no constituyen interpretaciones autorizadas de la ley o de un acto administrativo. No pueden reemplazar un acto administrativo. Dada la naturaleza misma de los conceptos, ellos se equiparán a opiniones, a consejos, a pautas de acción,

¹ "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. (...)"

² Corte Constitucional. Sentencia C-542 de 24 de mayo de 2005, Magistrado Ponente Humberto Antonio Sierra Porto.

a puntos de vista, a recomendaciones que emite la administración pero que dejan al administrado en libertad para seguirlos o no."

Igualmente, es pertinente 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.

En este orden, la Oficina Asesora Jurídica, está facultada para resolver consultas relacionadas con la aplicación e interpretación de normas relacionadas con temas o materias que son objeto de regulación por esta cartera ministerial sin pronunciarse sobre casos particulares y concretos, razón por la cual en lo referente al tema se pronuncia de la siguiente manera:

CONSULTAS 1 y 3:

"1. En los casos que un conjunto se desarrolle por etapas y en el reglamento de propiedad horizontal se establezca la obligación de contribuir al pago de las expensas necesarias desde la entrega por parte del propietario inicial de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de las unidades privadas de la etapa que se conforma.

¿Desde cuándo nace la obligación de contribuir al pago de las expensas de administración??" (Sic)

"3. ¿Están en la obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal que NO reciban los bienes o servicios comunes, tales como vigilancia, aseo, mantenimiento de jardines, etc.?" (Sic)

La Ley 675 de 2001³, tiene por objeto regular la forma especial de dominio, denominada "propiedad horizontal", con el fin de garantizar entre otras la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella.

El artículo 3 de la Ley 675 de 2001, trae, entre otras, la definición de 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. (...)", lo que conlleva como una obligación de los propietarios de bienes privados el pago de las expensas comunes necesarias causadas por la administración de la propiedad horizontal.

Hay que recordar que "Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y

³ "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"

extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto”⁴

Por su parte, el artículo 29⁵ ibidem establece como una obligación de los propietarios de bienes privados el pago de las expensas comunes necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, para lo cual se deberá tener en cuenta lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal⁶, especialmente lo referido a los coeficientes de copropiedad⁷, toda vez que determinan *“El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, (...)”⁸*.

Cabe reiterar que es obligatorio el pago de las expensas comunes así el propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común⁹.

En cuanto a las expensas comunes, su monto se establecerá de conformidad con el coeficiente que cada propietario tenga dentro de la copropiedad, debemos reiterar que el coeficiente de copropiedad es establecido para determinar el índice de participación en las expensas comunes, como lo dispone el artículo 25 de la Ley 675 de 2001; entre otros:

“OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS. *Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:*

- 1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.*
- 2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.*
- 3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.” (Subrayado fuera de texto).*

De lo expresado es posible inferir que al momento de fijarse las cuotas de administración o expensas comunes han de tenerse en cuenta el porcentaje del

⁴ Ley 675 de 2001, artículo 34.

⁵ “Ley 675 de 2001, Artículo 29.- 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. ...”

⁶ Artículo 3 de la Ley 675 de 2001: “Reglamento de Propiedad Horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.”

⁷ “Téngase en cuenta que de conformidad con el artículo 26 de la Ley 675 de 2001, el coeficiente de copropiedad se determina para cada bien de dominio particular, el cual puede estar conformado por área privada construida o por área privada libre; por lo que si existe un coeficiente de copropiedad determinado es dable el cobro de expensas comunes a cada uno de los propietarios de bienes privados”.

⁸ Ver artículo 25 numeral 3 de la Ley 675 de 2001.

⁹ Ver artículo 29 parágrafo 2º de la Ley 675 de 2001.

coeficiente de copropiedad para el pago de las mismas, de acuerdo a lo establecido por el numeral 3 del artículo 25¹⁰ ibidem.

En cuanto a la cuota de administración que deben cubrir los dueños de las propiedades privadas que no han construido (lotes), esta se calculará de acuerdo a un coeficiente provisional el cual deberá estar establecido en la escritura pública contentiva del reglamento de propiedad horizontal, una vez los bienes privados sean construidos su coeficiente se calculará en forma definitiva. Lo anterior de conformidad con el artículo 7 de la Ley 675 de 2001, el cual establece:

"ARTÍCULO 7º. Conjuntos integrados por etapas. Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, y los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional.

Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial mediante escrituras adicionales, en las cuales se identificarán sus bienes privados, los bienes comunes localizados en cada etapa y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto, los cuales tendrán carácter provisional.

En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los definitivo.

Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley". (Subrayado extra texto).

De conformidad con la normatividad transcrita, se puede afirmar que todo propietario de un bien privado sometido al régimen de propiedad horizontal (incluso el propietario inicial), debe contribuir al pago de expensas comunes 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 conjunto¹¹., contribución que se debe efectuar teniendo en cuenta el coeficiente de copropiedad definitivo o provisional que se haya determinado en el reglamento para cada bien de dominio particular.

Es importante aclarar que conforme a lo dispuesto en el párrafo 1 del artículo 5 de la Ley 675 de 2001 en ningún caso las disposiciones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenida en la Ley del régimen de propiedad horizontal y en tal caso se tendrán como no escritas:

¹⁰ Artículo 25. Obligatoriedad y efectos. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.
2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-522 de 2002.

3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.

¹¹ Ver artículo 29 párrafo 2º de la Ley 675 de 2001.

"ARTÍCULO 5º. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:

1. El nombre e identificación del propietario.
2. El nombre distintivo del edificio o conjunto.
3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.
4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.
5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso.
6. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.
7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.
8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto.

Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto.

PARÁGRAFO 1º. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.(...)" (Subrayado extra texto)

CONSULTA 2.

"2. ¿En caso de que el representante legal de la copropiedad acometa el cobro de las cuotas de administración respecto de cada unidad en forma individual desde la entrega privada en contravención a lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, puede exigir el cobro de tales obligaciones directamente o, previamente, debe cuestionar la parte pertinente del reglamento de propiedad horizontal a partir de la cual se fijan las condiciones para el pago de las expensas ante la asamblea general de propietarios, cuyas decisiones, a su vez, pueden ser objeto impugnación ante la jurisdicción ordinaria civil, mediante el proceso declarativo verbal de que trata el artículo 382 del Código General del Proceso?" (Sic)

En primera instancia es de indicar que es obligación del administrador cobrar directamente o mediante apoderado las cuotas de administración, tal como lo

establece el numeral 8 del artículo 51 de la ley 675 de 2001, al establecer las funciones del administrador:

"Funciones del administrador. *La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:*

(...) 8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias 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. (...)" (Subrayado extra texto)

No hay duda de que el administrador o representante legal, sea definitivo o provisional¹² tiene plenas facultades para realizar el cobro y recaudo de cuotas ordinarias y extraordinarias, multas y cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, e incluso podrá hacer dicho cobro a través de apoderados iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas sin necesidad de autorización por parte de los órganos de dirección de la copropiedad, la ley le otorga dicha facultad.

Adicionalmente, el artículo 38 de la ley 675 de 2001 señala como una de las funciones de la asamblea general de propietarios en el numeral 4, fijar la cuota de administración, al establecer: *"Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso"*.

Así las cosas, tenemos que la asamblea de propietarios es la que determina la cuota de administración, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 y el numeral 4 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001.

Respecto a la impugnación, el artículo 49 de la Ley 675 de 2001 dispone:

"ARTÍCULO 49. Impugnación de decisiones. *El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.*

Inciso derogado por el literal c), art. 626, Ley 1564 de 2012.

PARÁGRAFO. *Exceptúense de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la presente ley". (Subrayado extra texto)*

Conforme a la norma expuesta, se podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al

¹² Artículo 52 de la Ley 675 de 2001

reglamento de la propiedad horizontal, es decir, que solo las decisiones de la asamblea se pueden impugnar, y no las decisiones del administrador, pues recuerde que el administrador ejecuta y cumple las decisiones de la asamblea y lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal y la Ley.

No obstante, es de recalcar como se indicó en líneas anteriores, las disposiciones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal no podrán ir en contravía de lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, de ser así se tendrán como no escritas, es decir, que el reglamento de propiedad no puede disponer cosa diferente a lo regulado por la ley.

Por último, 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 Proceso arts. 390 y ss.).

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2025ER0074730, siendo oportuno reiterar que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28¹³ de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015, emite un concepto de carácter general sobre las materias a su cargo, que no se dirige a resolver situaciones de orden particular ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias.

Atentamente,

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró:

Johana Marcela Cardona Galeón
Abogada Contratista
Grupo de Conceptos
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:

Juan Sebastián Hernández Yunis
Coordinador Grupo de Conceptos
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina
Oficina Asesora Jurídica

¹³ **"ARTÍCULO 28. ALCANCE DE LOS CONCEPTOS.** <Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> 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.