



2020EE0027066



Bogotá, D.C.,

Señora  
Martha Lucia Moreno Morales  
Correo: [marthamore@gmail.com](mailto:marthamore@gmail.com)

Asunto: Consulta – Cuota extraordinaria.  
Radicado 2020ER0029400 del 8 de marzo de 2020.  
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 07/04/2020.

Cordial Saludo:

En atención a la consulta del asunto, en la cual formula un interrogante relacionado con el cuota extraordinaria, se presentan algunas consideraciones respecto a su inquietud, no sin antes señalarle que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de sus funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011<sup>1</sup>, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

Dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el termino de 30 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2° del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo<sup>2</sup>, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

#### CONSULTA:

*“Para aprobar cuota extraordinaria se requiere el 70 de quórum calificado, para aprobar la votación es suficiente con el 35% más 1? es decir la mitad de ese quórum, ¿ se necesitaría también el 70% de voto a favor o en contra. Tenemos la duda, porque al aplicar solo el 50, quedaría la aprobación con un porcentaje menor al que se requiere en decisiones de otra índole que exigen quórum del 50 más 1, en tal sentido decisiones que son absolutamente importantes se aprobarían con minoría y no es lógico. Solicito la aclaración del artículo 46 numeral 2. Igualmente solicito me aclaren si la relación de morosos es obligatoria anexarla a la convocatoria de asamblea extraordinaria en la que se toca tema de inversión en proyecto de mantenimiento de fachada. Mil gracias (sic)*

Con el fin de atender su solicitud es de 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

<sup>1</sup> “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. (...)”

<sup>2</sup> “Las peticiones mediante las cuales se eleva una consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo deberán resolverse dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción.” (...)

Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.”

**Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia**

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 4223

[www.minvivienda.gov.co](http://www.minvivienda.gov.co)

Página 1 de 6





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<sup>3</sup>.

Debe tenerse en cuenta que el régimen de propiedad horizontal entendido como el sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, está regulado en la Ley 675 de 2001, de la que se transcribirá los aspectos que a juicio debe tenerse en cuenta frente a sus interrogantes.

Con relación al pago de la cuota de administración, es importante traer a colación el artículo 3° de la Ley 675 de 2001<sup>4</sup>, el cual define las 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 Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. (...)”

*Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.” (...)”.*

Conforme a lo anterior se colige que las expensas comunes diferentes a las necesarias, son las extraordinarias, y que para que estas sean obligatorias deben ser aprobadas por mayoría calificada como lo contempla el artículo 46 de la Ley 675 de 2001, es decir del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto sometido a régimen de propiedad horizontal, “*Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.*”. Por lo tanto en caso de no cumplir con este quorum las decisiones tomadas carecen de validez.

Adicionalmente es importante señalar que la Ley 675 de 2001 dispone en su artículo 35, que dentro de la propiedad horizontal debe crearse un fondo para atender obligaciones y expensas imprevistas. Este fondo se constituirá con un porcentaje de recargo no menor al uno por ciento sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general de propietarios estime pertinentes.

En el parágrafo del artículo 35, se establece que se puede cobrar a los propietarios expensas extraordinarias adicionales al recargo referido con ocasión del fondo de imprevistos y que este solo se aprueba cuando los recursos del fondo no sean suficientes para atender las erogaciones a su cargo.

<sup>3</sup> “Artículo 1° del Decreto Ley 3571 del 27 de septiembre de 2011 “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”.

<sup>4</sup> “por la cual se establece el régimen de propiedad horizontal”





Aunado a lo anterior, los propietarios de bienes privados del edificio o conjunto están obligados a contribuir al pago de las expensas extraordinarias una vez estas cuotas sean aprobadas por la asamblea general de propietarios de conformidad con lo establecido por el artículo 38<sup>5</sup> de la Ley 675 de 2001, para lo cual se deberá tener en cuenta lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal<sup>6</sup>, específicamente lo atinente a los coeficientes de copropiedad<sup>7</sup>, que son los 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, (...)”<sup>8</sup>.(Subrayado extra texto)

Subrayando que, el artículo 46<sup>9</sup> establece que se requiere de mayoría calificada del “setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto”, cuando se tomen decisiones respecto a la imposición de expensas comunes diferentes de las necesarias.

Téngase en cuenta, que de conformidad con el artículo 26 de la Ley 675 de 2001, “los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto. El área privada libre se determina de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados”, por lo que se debe tener en cuenta el coeficiente de cada propietario, para determinar la cuota de administración que cada uno deberá pagar.

Por lo que los coeficientes se deben calcular midiendo el área privada construida en relación con el área privada total (incluyendo el área privada no construida) del edificio o conjunto.

<sup>5</sup> “Ley 675 de 2001, Artículo 38.- NATURALEZA Y FUNCIONES. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

(...) 4. 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. (...)” (subrayado fuera de texto)

<sup>6</sup> 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.”

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> Ver artículo 25 numeral 3 de la Ley 675 de 2001.

<sup>9</sup> “ARTÍCULO 46. Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

(...)

2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.

3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.(...)”





En lo que respecta al área privada construida, el artículo 3 del Ley 675 de 2011, la define como “(...) *Área privada construida: Extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.*”, lo que lleva a incluir elementos como piscinas, salones de reuniones diferentes al salón comunal, entre otros; siempre y cuando se enmarquen dentro de la definición transcrita y hagan parte de los bienes privados.

De otra parte, la determinación del área privada libre debe estar contenida en el reglamento de la propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, e indicando los factores de ponderación utilizados, lo que implica la libertad de determinación de los coeficientes de copropiedad de áreas privadas libres.

Ahora bien, 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:

*“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).*

Siendo posible su modificación en los casos previstos por el artículo 28 de la Ley 675 de 2001, a saber:

*“MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES. La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:*

- 1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.*
- 2. Cuando el edificio o conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo.*
- 3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del edificio o conjunto.*
- 4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.” (Subrayado fuera de texto)*





En consecuencia, la modificación de los coeficientes de copropiedad de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal es viable, siempre y cuando se efectúe bajo los parámetros establecidos por el artículo 28 de la Ley 675 de 2001. Dichos parámetros tienen su sustento en que la asamblea general de propietarios es el órgano facultado para realizar reformas al reglamento de propiedad horizontal cuando se trata de la modificación de coeficientes de copropiedad según lo previsto por el numeral 6° del artículo 38<sup>10</sup> *ibidem*; reforma que requiere de una mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto<sup>11</sup>, ser elevada a escritura pública y registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos por parte del administrador según lo contemplado en el numeral 9° del artículo 51<sup>12</sup> *idem*, con la finalidad de que las reformas efectuadas sean oponibles frente a terceros.

Para el tema de consulta de morosos cabe resaltar que la Ley 675 de 2001 no establece el orden del día de los temas a tratar en la asamblea ordinaria y/o extraordinaria de copropietarios, ya que esto es facultativo, el artículo 39 de la mencionada Ley, establece lo siguiente:

*“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 período 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.*

(...)

*Parágrafo 2. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes”*

Visto lo anterior, no hay condicionamiento en materia de los temas a tratar en la asamblea general sea ordinaria o extraordinaria y para ello deberá elaborarse respectivo orden del

<sup>10</sup> Ley 675 de 2001, “ARTÍCULO 38. NATURALEZA Y FUNCIONES. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

(...) 6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal. (...)”

<sup>11</sup> Ley 675 de 2001, “ARTÍCULO 46. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

(...) 5. Reforma a los estatutos y reglamento. (...)” (Subrayado extra texto).

<sup>12</sup> Ley 675 de 2001, “ARTÍCULO 51. 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:

(...) 9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.” (Subrayado extra texto).





día, que serán los temas a desarrollar en la asamblea, y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre aspectos no previstos en este.

Así mismo, 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 Procesos arts. 390 y ss.).

Finalmente, lo invitamos a visitar el siguiente link de nuestra página web, <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda>, en el cual puede acceder a la cartilla de propiedad horizontal, cuyo contenido expone temas relevantes sobre la aplicación de la Ley 675 de 2001.

En los anteriores términos damos respuesta a la inquietud planteada en su petición radicada bajo el número 2020ER0029400, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28<sup>13</sup> del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

Cordialmente,

LEONIDAS LARA ANAYA  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboro: Johana Marcela Cardona Galeón-OAJ  
Reviso: Mike Castro Roa-OAJ  
Fecha: 21/04/2020

<sup>13</sup> "Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuesta a peticiones realizadas en ejercicio del derecho fundamental a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."

