

Bogotá, D. C.,

2024EE0001392



Asunto: Consulta – Propiedad Horizontal – Acuerdo cuotas de administración  
Radicado 2024ER0001558 del 06/01/2024  
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el día 10/01/2024.

Respetado señor:

En atención a la consulta del asunto, en la que plantea interrogantes sobre el acuerdo de pagos en cuotas de administración, al respecto 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 2011<sup>1</sup>, 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 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

<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. (...)"

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.<sup>2</sup>

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:

### Consulta:

*«(...)soy propietaria en cucuta [REDACTED] pasa lo siguiente, me separe de mi esposo y me quedaron 3 apto, soy ama de casa, no trabajo ni tengo entrada denada en la casa vivo con mi nieto de 5 años 1 apto vive mi hija y el d [REDACTED] arrendado en 650 demandepq me dejo solo gastos he hecho de pero no alcanza. en el apto pusieron cuota para arreglar pagba juiciosa, pero hace un 1año me atrace pq me ha toco buscar 5 mll para q midan la finca para la divicion d bienes con plata prestada, me dejaban pagar a cuotas, pero me atrace en dos meses pq me pidieron 1 1/2 para terminar de medir fui hablar con la junta les dije el motivo q podian averigua. lo q falta para mercado mi hijo taxista me da, fui cita les dije q me dejaran pagar en febrero q salga la demanda o de a 200 q mas no podia dar me dijeron que no. la deuda es 580 mil, pero no los tengo. le envian carta al arrendatario q no puede guardar la moto q si la guarda la multa sera de 50 mil diarios, ese valor no esta en los estatutos, dice que no quise consiliar ni acuerdos cuando les pedi pagar ya me habian dado un cociliacion pero me toco pagar el 1 1/2 ellos pueden negarle guadar la moto a mi arrendatario? me atormentan al celular no dañen mi tranquilidad y estabilidad emocional estoy desesperada con tanto acoso, no me estoy negando a pagar. hay reglamentos, donde puedo poner la queja ya q ellos no se dejan hablar solo amenazan con abogado x una deuda de 580 si fueran millones me sacaban el inquilino» (Sic)*

En primer término, es pertinente establecer que se entiende por expensas comunes necesarias, es así como el artículo 3º de la Ley 675 de 2001, indica que: “(...) 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. (...)”

<sup>2</sup> "Artículo 1º 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".

De conformidad con la ley en comento, estas expensas pueden revestir un carácter ordinario y/o extraordinario, y están obligados a contribuir a su pago los propietarios de los bienes privados del edificio o conjunto<sup>3</sup>, las cuales son fijadas por la asamblea general de propietarios según lo establece el artículo 38 ibídem<sup>4</sup>.

Es importante señalar, que los propietarios de bienes privados deben contribuir al pago de las expensas ordinarias o extraordinarias de acuerdo con el coeficiente de copropiedad<sup>5</sup>, el cual debe estar señalado en el reglamento de propiedad horizontal<sup>6</sup>.

Así mismo señala el artículo 30 ibídem, que el no pago oportuno de las expensas comunes causará intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente.

Ahora bien, en cuanto a los medios y forma de pago de las expensas comunes, la Ley 675 de 2001 guarda silencio y no establece mecanismos de pago en caso tal de atraso, simplemente se limita a indicar el procedimiento ejecutivo a seguir de forma sucinta para perseguir su cobro, sin embargo para tales efectos se revisa el tema desde dos ángulos, así:

1. De acuerdo con el Código Civil, éste establece en su artículo 1608 que el deudor se encuentra en mora cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, y a su vez el artículo 1617 habla de la existencia de la indemnización de perjuicios por la mora en la obligación dineraria, la cual está sujeta a las siguientes condiciones:

---

<sup>3</sup> "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. ..." (subrayado fuera de texto)

<sup>4</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>5</sup> Ley 675 de 2001, Artículo 3: "Coeficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto."

<sup>6</sup>Ver numeral 3º del artículo 25, de la Ley 675 de 2001.

*"Si la obligación es de pagar una cantidad de dinero, la indemnización de perjuicios por la mora está sujeta a las reglas siguientes:*

*1a.) Se siguen debiendo los intereses convencionales, si se ha pactado un interés superior al legal, o empiezan a deberse los intereses legales, en el caso contrario; quedando, sin embargo, en su fuerza las disposiciones especiales que autoricen el cobro de los intereses corrientes en ciertos casos.*

*El interés legal se fija en seis por ciento anual.*

*2a.) El acreedor no tiene necesidad de justificar perjuicios cuando solo cobra intereses; basta el hecho del retardo.*

*3a.) Los intereses atrasados no producen interés.*

*4a.) La regla anterior se aplica a toda especie de rentas, cánones y pensiones periódicas"<sup>7</sup>.*

Ahora en cuanto al pago, señala el Código Civil hablando de su imputación en sus artículos 1653 a 1655, que:

- a) Si se adeudan capital e intereses, el pago se imputará primariamente a los intereses, salvo que el acreedor consienta que se impute al capital.
- b) Cuando existieren varias deudas con un mismo acreedor, el deudor tiene derecho a escoger a cuál de ellas se imputará el pago, de no llegar a hacerlo dicha facultad recae en el acreedor siempre y cuando el deudor consienta en la elección del acreedor.
- c) En caso de existir varias deudas con diferentes plazos, el deudor no podrá imputar el pago a aquella que todavía no está vencida, salvo consentimiento del acreedor.
- d) Si ninguna de las partes ha imputado el pago, se preferirá la deuda que al tiempo del pago ya se causó a la que no, y no existiendo esta diferencia la que el deudor eligiere.

Es claro entonces que conforme a las normas civiles los pagos realizados se imputarán en primera instancia a intereses y luego a capital, además se puede decir que el deudor tiene el derecho a escoger, ante la existencia de varias deudas, a cuál de ellas imputará el pago.

2. Sin perjuicio de lo enunciado, para esta Oficina todo acuerdo de pago debe imputarse al pago de las expensas comunes (ordinarias o extraordinarias) e intereses de las mismas en razón a su formación, es decir, se deben imputar los dineros a las cuotas de administración e intereses más antiguas, toda vez que lo que se pretende con la recuperación de expensas comunes es evitar un detrimento patrimonial a la copropiedad, aún más cuando las sumas dinerarias

---

<sup>7</sup> Código Civil, Artículo 1617

recuperadas contribuirán a la sostenibilidad, mantenimiento y seguridad del conjunto o edificio sometido al régimen de propiedad horizontal.

Respecto al acuerdo de pago, se trata de un documento contractual de naturaleza bilateral y consensual, regulado por el régimen general de las obligaciones del Código Civil, que supone una manifestación de la voluntad entre acreedor (copropiedad) y deudor respecto a las condiciones bajo las cuales se dará cumplimiento de la prestación jurídica. En este sentido se debe resaltar lo dispuesto en el artículo 1649 del Código Civil:

**"ARTICULO 1649. <PAGO TOTAL Y PARCIAL>.** *El deudor no puede obligar al acreedor a que reciba por partes lo que se le deba, salvo el caso de convención contraria; y sin perjuicio de lo que dispongan las leyes en casos especiales.*

*El pago total de la deuda comprende el de los intereses e indemnizaciones que se deban."*

Así mismo, se debe indicar que, si el deudor desea hacer el pago total de su obligación, pero no hay voluntad del acreedor en recibir el pago, se puede acudir a la figura del pago por consignación regulado en los artículos 1656 y siguientes del Código Civil. La norma define a esta figura de la siguiente manera:

**"ARTICULO 1657. <DEFINICIÓN DE PAGO POR CONSIGNACIÓN>.** *La consignación es el depósito de la cosa que se debe, hecho a virtud de la repugnancia o no comparecencia del acreedor a recibirla, y con las formalidades necesarias, en manos de una tercera persona."*

De esta manera un deudor que quiera cumplir con su obligación lo puede hacer incluso en contra del acreedor, que se niega a recibir el pago o aceptar el cumplimiento de la obligación.

No obstante lo anterior, de quererse hacer acuerdos de pago, se deberá facultar al administrador por parte de la asamblea general de copropietarios, donde ésta deberá determinar las condiciones de dicho acuerdo, como reducción o condonación del pago de intereses o cuotas de administración adeudadas, forma y término para hacer pagos y el procedimiento a seguir en caso de incumplimiento del mismo, entre otros aspectos. Facultad que puede ejercer como máximo órgano de dirección y administración.

En los anteriores términos se da respuesta a la petición radicada bajo el número 2024ER0001558, con la pertinencia de 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 28<sup>8</sup> de la Ley

---

<sup>8</sup> **"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.*

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, el cual 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 Galeon  
Abogada (contratista)  
Oficina Asesora Jurídica

**Revisó:**

Mike Castro Roa  
Profesional Especializado  
Oficina Asesora Jurídica

**Aprobó:**

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón  
Jefe Oficina  
Oficina Asesora Jurídica