

Bogotá, D.C.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 01-07-2025 09:01
Al Costeable Cite Este No.: 2025EE0038232 Fol:6 Anex:0 F.A:6
ORIGEN 20102 GRUPO DE CONCEPTOS / RAFAEL ENRIQUE MARTINEZ NORIEGA
DESTINO [REDACTED]
ASUNTO CONSULTA 2025ER0070974 - INSTALACION CARGADOR ELECTRICO VEHICULOS EN PH
GBS

2025EE0038232



ASUNTO: Consulta – Instalación de cargador para vehículos eléctricos en la propiedad horizontal
Radicado 2025ER0070974 del 09/06/2025
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 09/06/2025

Reciba un cordial saludo.

En atención a la consulta del asunto, en la que plantea inquietudes relacionadas con la instalación de un cargador para vehículo eléctrico en un edificio o conjunto sometido a propiedad horizontal; 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

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. (...)"

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 equiparan a opiniones, a consejos, a pautas de acción, 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, 2 y 3:

*"¿Qué normativa vigente, a nivel nacional o territorial, regula la **instalación de estaciones de carga para vehículos eléctricos** en propiedad horizontal?*

¿Cuáles son los requisitos técnicos, permisos o certificaciones necesarias para su instalación en zonas comunes?

¿Existe algún marco normativo o política pública desde el Ministerio que promueva o reglamente esta infraestructura en el contexto residencial?" (Sic)

En primer término, es pertinente advertir que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en ejercicio de las funciones que le son atribuidas legalmente, y a través de su Oficina Asesora Jurídica, cuenta con competencia para emitir conceptos jurídicos de carácter general respecto de la interpretación y aplicación normativa en las materias propias de su ámbito funcional. No obstante, debe precisarse que tales pronunciamientos no versan sobre situaciones fácticas particulares o casos concretos, razón por la cual el presente concepto se emite en términos generales, abordando los aspectos planteados en la solicitud en los siguientes términos:

Con miras a atender la consulta elevada, esta Oficina procederá a exponer el marco normativo vigente que regula la materia, el cual debe ser tenido en cuenta por los

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

interesados en llevar a cabo la instalación de infraestructura para la carga de vehículos eléctricos en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.

En cuanto a la promoción y uso de vehículos eléctricos, se tiene que mediante la Ley 1964 de 2019 el legislador estableció:

"Artículo 1o. Objeto. *La presente Ley tiene por objeto generar esquemas de promoción al uso de vehículos eléctricos y de cero emisiones, con el fin de contribuir a la movilidad sostenible y a la reducción de emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero."* (Subrayas fuera de texto)

Adicionalmente, en su artículo 10 se imparten disposiciones urbanísticas dirigidas a garantizar la infraestructura para la carga de dichos vehículos, en los siguientes términos:

"Artículo 10. Disposiciones urbanísticas. *Las autoridades de planeación de los distritos y municipios de categoría especial, 0, 1, 2 y 3 junto con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentarán los lineamientos técnicos necesarios para garantizar que los edificios de uso residencial y comercial, cuya licencia de construcción se radique en legal y debida forma, a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, cuenten con una acometida de electricidad para carga o el repostaje de vehículos eléctricos. Los accesos a la carga deberán contar con las medidas de seguridad necesarias orientadas a que sea el respectivo propietario quien acceda para efectos de asumir el costo del consumo.*

Parágrafo 1o. *Para efectos del cumplimiento de la obligación establecida en el presente artículo, el constructor deberá dejar la infraestructura de soporte cercana al lugar de parqueo, sin incluir cableado, equipos de conexión para la recarga o repostaje correspondiente. Por su parte, el Ministerio de Minas y Energía establecerá las obligaciones y responsabilidades de las empresas prestadoras del servicio público de energía y del propietario del inmueble con respecto a la presente obligación.*

Parágrafo 2o. *Los proyectos de Vivienda de Interés Social y de Interés Prioritario estarán exceptuados del cumplimiento de la obligación contemplada en el presente artículo." (Subrayado y negrilla fuera de texto)*

A partir de dicha disposición normativa, es posible determinar si el constructor se encontraba obligado a disponer la acometida eléctrica requerida, independientemente de que el inmueble se encuentre o no sometido al régimen de propiedad horizontal. En ese mismo sentido, la norma indica que los puntos de acceso para carga deben contar con las medidas de seguridad necesarias para asegurar que el titular del vehículo asuma directamente el costo del consumo energético.

Ahora bien, cuando no se derive tal obligación del constructor, será necesario considerar que cualquier modificación u obra que se pretenda ejecutar sobre un inmueble —sometido o no a propiedad horizontal, y construido antes o después de la entrada en vigencia de la Ley 1964 de 2019— puede o no requerir licencia urbanística,

en función de si se trata de intervenciones estructurales o simplemente reparaciones locativas.

En ese sentido, el artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 define:

"Artículo 2.2.6.1.1.10 Reparaciones locativas. *Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. No requerirán licencia de construcción las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8 de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.*

*Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras: el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, pintura en general, y la sustitución, **mejoramiento o ampliación de redes** de instalaciones hidráulicas, sanitarias, **eléctricas**, telefónicas o de gas. Sin perjuicio de lo anterior, quien ejecuta la obra se hace responsable de:*

*2. **Cumplir con los reglamentos establecidos para la propiedad horizontal** y las normas que regulan los servicios públicos domiciliarios.*

3. Prevenir daños que se puedan ocasionar a terceros y en caso de que se presenten, responder de conformidad con las normas civiles que regulan la materia.

4. Cumplir con los procedimientos previos, requisitos y normas aplicables a los inmuebles de conservación histórica, arquitectónica o bienes de interés cultural." (Subrayas y negrita fuera de texto)

Por tanto, si la instalación de redes eléctricas necesarias para la carga de vehículos eléctricos no afecta la estructura, distribución de interiores, características funcionales, formales o volumetría del conjunto o edificio, se considerará una reparación locativa y, en consecuencia, no requerirá licencia de construcción. En cambio, cuando implique una variación en el diseño arquitectónico o estructural, será necesario tramitar la licencia de modificación a que se refiere el numeral 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 ibídem: **"4. Modificación. Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida."**

En lo que respecta a inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, deberá observarse lo establecido en el parágrafo 4 del artículo 5 de la Ley 675 de 2001: *"El reglamento de administración de la propiedad horizontal no podrá contener normas que prohíban la enajenación o gravamen de los bienes de dominio privado, ni limitar o prohibir la cesión de los mismos a cualquier título."*

De igual forma, se deben considerar los principios rectores consagrados en el artículo 2 de la Ley 675 de 2001, especialmente los numerales 1 y 2:

"Artículo 2o. Principios orientadores de la ley. Son principios orientadores de la presente ley:

1. Función social y ecológica de la propiedad. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.

(...)

2. Convivencia pacífica y solidaridad social. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al **establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.** (...)"

(Subrayado y negrilla fuera de texto)

Tales principios orientan la interpretación del reglamento de propiedad horizontal como un instrumento que debe facilitar la convivencia armónica y solidaria entre los copropietarios, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 18 y 23 de la misma ley, sobre el uso y destinación de los bienes comunes y privados.

La Ley 675 de 2001 define, en su artículo 3, el régimen de propiedad horizontal como "el sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.", y el reglamento de propiedad horizontal como el "Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal."

Lo anterior, sin perder de vista y siendo necesario analizar si la instalación de sistemas de cargas de vehículos híbridos enchufables (PHEV) y vehículos eléctricos (BEV), afectará bienes comunes (parqueaderos comunales del conjunto o edificio) o bienes privados (parqueaderos privados). Por lo que, se hace necesario examinar las definiciones que sobre, bienes comunes y bienes privados trae el artículo 3 de la Ley 675 de 2001:

"Artículo 3º. Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

(...)

Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. (...)" (Subrayado y Negrilla fuera de texto).

A partir de dichas definiciones, puede establecerse que los bienes comunes son aquellos indispensables para el funcionamiento general del edificio o conjunto, cuya financiación recae en las expensas comunes, mientras que los bienes privados,

funcionalmente autónomos, son responsabilidad individual del propietario respecto al pago de servicios públicos.

En consecuencia, es oportuno traer a colación lo expuesto por la Corte Constitucional en la Sentencia T-216 de 1998, en la que se resaltó que el reglamento de propiedad horizontal no puede imponer restricciones que vulneren derechos fundamentales, afirmando que:

"Los organismos de administración tienen la facultad de decidir cuáles son las medidas que adoptaran en orden a garantizar la seguridad, existencia y conservación de las zonas comunes de la propiedad horizontal, para lo cual deben contar con las expensas indispensables para atender dichas necesidades. Sin embargo, esta libertad de escogencia de mecanismos pacíficos para solucionar los conflictos no puede contrariar la Constitución, pues el artículo 4º de la Carta dispone que aquella es 'norma de normas' y como tal vincula no sólo a todas las autoridades públicas sino también a los particulares. Por consiguiente, es legítimo que la administración de las propiedades horizontales procure encontrar fórmulas que resuelvan la diferencia, evitando así la judicialización de todas las actuaciones de la sociedad, pero no es viable que se realice una limitación arbitraria de derechos fundamentales. Si bien un derecho subjetivo le da al titular un poder de actuación para la satisfacción de sus intereses, esto no autoriza a que se ejercite de forma contraria a su finalidad o sin un propósito legítimo que lo autorice, pues de acuerdo con el numeral 1º del artículo 95 de la Constitución toda persona 'debe respetar los derechos ajenos y no abusar de los propios'. Esto significa que los derechos no son absolutos, sino que encuentran límites y restricciones en los derechos de los demás y en la primacía del orden justo, los cuales deben ser interpretados de tal forma que hagan compatibles el ejercicio y la protección de los derechos que se ejercen conforme a la ley y a la Constitución. En consecuencia, el sometimiento al derecho de otra persona no significa que aquella pueda dañar ilegítima e injustamente los derechos constitucional y legalmente protegidos, pues en el Estado de Derecho la jerarquización de normas constituye un elemento indispensable para el respeto de los derechos individuales". (Subrayado y Negrilla fuera de texto original).

Finalmente, se sugiere consultar la Resolución No. 40223 del 9 de junio de 2021³ "por la cual se establecen condiciones mínimas de estandarización y de mercado para la implementación de infraestructura de carga para vehículos eléctricos e híbridos enchufables" y la Resolución No. 40117 del 2 de abril de 2024⁴ "Por la cual se modifica el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE" emitidas por el Ministerio de Minas y Energía en el marco de las competencias inherentes a dicha cartera.

CONSULTAS 4, 5 y 6:

"¿Cuáles son los pasos administrativos y jurídicos que debe seguir la administración de una copropiedad para permitir la instalación de un punto de carga en zona común?
¿Es necesario el aval de la asamblea de copropietarios? ¿Qué tipo de mayoría se requiere (simple, calificada o unanimidad)?

³ Ver: <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=114758>

⁴ Ver: [Resolución 40117 de 2024.pdf](#)

¿Qué papel tiene el consejo de administración en este tipo de decisiones?”

En relación con las actuaciones que debe emprender la administración de una copropiedad para viabilizar la instalación de infraestructura eléctrica en zonas comunes, se debe atender al siguiente marco jurídico:

De conformidad con el artículo 19 de la Ley 675 de 2001, las zonas comunes son inalienables e inembargables, y están destinadas al uso y goce común de todos los propietarios. Cualquier cambio en su uso o destinación, como la instalación de un equipo de uso específico (estación de carga), implica una modificación sustancial del uso del bien común, lo cual exige procedimiento especial, en este sentido debe tenerse en cuenta el marco jurídico precedente donde se abordaron las disposiciones contenidas en la Ley 1964 de 2019, particularmente en su artículo 1º sobre el objeto de promoción de los vehículos eléctricos y en el artículo 10 respecto de las disposiciones urbanísticas y la obligación de prever acometidas eléctricas por parte de los constructores, así como la excepción para proyectos de Vivienda de Interés Social y Prioritario.

De igual forma, se abordó lo referente a la ejecución de obras en inmuebles, distinguiendo entre aquellas que requieren licencia urbanística y aquellas que, por su naturaleza, se enmarcan en el concepto de reparaciones locativas, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Se resaltó que, cuando la intervención no implique modificación estructural, de distribución o volumétrica, no será exigible licencia de construcción.

Asimismo, se estableció que tratándose de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, deben observarse las disposiciones contenidas en la Ley 675 de 2001, en particular lo previsto en su artículo 5 (parágrafo 4), artículo 3 (definiciones de bienes comunes y privados), y artículo 2 (principios orientadores del régimen), que exigen tener en cuenta tanto la función social y ecológica de la propiedad, como los principios de convivencia pacífica y solidaridad social. Se indicó igualmente que cualquier reglamento interno debe respetar el marco constitucional y legal vigente, en armonía con lo señalado por la Corte Constitucional en la Sentencia T-216 de 1998, en la cual se advierte sobre la prohibición de imponer restricciones arbitrarias a derechos fundamentales por parte de órganos de administración de propiedad horizontal.

Tal argumento, si se considera que el Alto Tribunal Constitucional ha sostenido que las decisiones de los órganos de dirección y administración de un inmueble sometido a propiedad horizontal no puede restringir el ejercicio de los derechos fundamentales de los residentes y que el deber de seguridad que sobre los bienes comunes no podría generar decisiones arbitrarias y no proporcionales. Al respecto, en pronunciamiento realizado en la Sentencia T – 227 de 2022⁵, precisó:

⁵ Recuperado de: <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2022/T-227-22.htm> (Consultado el 17/06/2025)

*"(...) **Los límites a las funciones de los órganos de la administración.** (...), el papel de los órganos de dirección y administración de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal está ligado especialmente al manejo responsable de las áreas comunes y a la prudente utilización de las áreas privadas por parte de los residentes. Por lo que, según lo ha explicado la Corte "la Administración de un centro residencial, cuya función únicamente recae sobre las áreas comunes y de ninguna manera puede extenderse a las privadas, desborda el campo de sus atribuciones cuando obstaculiza o impide a los habitantes de las unidades de aquél ejercer los derechos individuales que les corresponden."*

(...)

*No obstante, **su labor, como la de los demás órganos de la copropiedad, está sujeta a ciertos parámetros constitucionales y legales entre los cuales sobresale el respeto a los derechos fundamentales de los residentes.** La Corte ha manifestado que "si bien las Asambleas de Copropietarios gozan de ciertas competencias para la consecución del interés general, las cuales puede desempeñar directamente o delegar en el Consejo de Administración, también lo es que el ejercicio de tales atribuciones debe ajustarse a la Constitución."¹⁸⁰¹ Así, **estos órganos no pueden convertirse en reguladores de los comportamientos de los residentes, salvo en los casos en que, exista un riesgo para la seguridad del conjunto o la armónica convivencia de los vecinos.***

(...)

*En consecuencia, se tiene que el papel de los órganos de dirección y administración de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal está ligado especialmente al manejo responsable de las áreas comunes. Para el cumplimiento de esta función, estos órganos tienen una serie de atribuciones que **solo podrán utilizar en la medida en que resulten razonables, sin que les sea permitido actuar como reguladores de los comportamientos de los residentes, salvo que exista un riesgo para la seguridad del conjunto o la armónica convivencia de los vecinos.*** (...) (Subrayado y negrilla fuera de texto)

En tal contexto, tratándose de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, deberá atenderse a lo establecido en el respectivo reglamento de propiedad horizontal en lo que concierne a la viabilidad de realizar instalaciones, particularmente cuando dichas instalaciones impliquen el uso o afectación de bienes de uso común. Para tales efectos, resulta imperativo considerar lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 46 y el numeral 6 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, disposiciones que aluden a la competencia atribuida a la asamblea general de propietarios para aprobar reformas al reglamento de propiedad horizontal, y a la exigencia de mayoría calificada, definida legalmente como el 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto, para la adopción válida de este tipo de decisiones.

Lo anterior guarda plena coherencia con lo previsto en los numerales 7, 8 y 14 del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, los cuales asignan al administrador funciones específicas tales como:

"7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal. 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. (...) 14. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios." (Negrilla fuera de texto original).

Por último, de conformidad con la Ley 675 de 2001, el Consejo de Administración no tiene competencia para autorizar por sí solo la instalación de estaciones de carga en zonas comunes. Esta facultad corresponde exclusivamente a la asamblea general de propietarios, que debe aprobar la intervención atendiendo al procedimiento y forma ya desarrollada en la presente respuesta, asimismo, con relación a lo dispuesto en la Sentencia T-227 de 2022 de la Corte Constitucional, sus funciones deben limitarse al manejo responsable de los bienes comunes, sin extralimitarse ni imponer restricciones arbitrarias a los derechos de los residentes.

CONSULTAS 7 y 8:

"¿Qué acciones o mecanismos legales pueden adoptarse si la asamblea de copropietarios no aprueba por unanimidad la instalación de un cargador eléctrico en zona común, a pesar de existir viabilidad técnica y el compromiso del solicitante de asumir los costos?"

¿Existe alguna protección al derecho al acceso a tecnologías limpias o de movilidad sostenible en contextos residenciales, frente a decisiones negativas de la copropiedad?"
(Sic)

En principio, resulta menester señalar que la asamblea general de copropietarios es el órgano competente para autorizar o negar la instalación de estaciones de carga en zonas comunes, conforme a las mayorías y procedimientos establecidos en la Ley 675 de 2001. No obstante, cuando dicha decisión genere controversias, el interesado cuenta con mecanismos jurídicos para su eventual revisión. En efecto, el artículo 58 de la citada ley dispone que, ante conflictos derivados de la interpretación o aplicación del régimen de propiedad horizontal o de su reglamento, entre propietarios, tenedores o los órganos de administración, se podrá acudir inicialmente al comité de convivencia y, de forma subsidiaria, a mecanismos alternativos de solución de conflictos o a la jurisdicción competente, dependiendo de la naturaleza del asunto debatido.

"ARTÍCULO 58. Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1. *Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.*
2. *Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.*

PARÁGRAFO 1º. *Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.*

PARÁGRAFO 2º. *El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.*

PARÁGRAFO 3º. *Derogado por el literal c), art. 626, Ley 1564 de 2012.”*

Respecto a los mecanismos alternativos de resolución de conflictos - MASC-, la Corte Constitucional ha dicho:

"(...) son instrumentos alternativos a la justicia formal estatal para que las personas puedan resolver sus diferencias. Se caracterizan porque, en principio, son voluntarios y transitorios. Adicionalmente, a través de ellos solo se pueden resolver asuntos transigibles. Por otra parte, como lo concluyó la Corte en la sentencia C-1195 de 2001, los mecanismos alternativos de resolución de conflictos no reflejan una falta de confianza en la justicia estatal formal; más bien, representan un reconocimiento de que procedimientos menos formales y opciones de justicia autocompositiva son complementos adecuados y necesarios a los que los ciudadanos pueden recurrir para resolver sus conflictos.

El objetivo principal de estos sistemas es garantizar que los tribunales sean el último recurso para la resolución de disputas y no la primera instancia. Porque es más rápido, más barato y una herramienta importante para reducir la congestión en el sistema de justicia (...⁶)" (Subrayado extra-texto).

así, conforme a los pronunciamientos de la Corte Constitucional⁷ y las Leyes 2220 de 2022⁸ y 1801 de 2016⁹ dentro de los mecanismos alternativos de resolución de conflictos tenemos:

⁶ Corte Constitucional, sentencia C-015 del 01 de febrero de 2024, M.S. Natalia Ángel Cabo

⁷ Corte Constitucional, sentencia C-015 del 01 de febrero de 2024, M.S. Natalia Ángel Cabo

⁸ Por medio de la cual se expide el Estatuto de Conciliación y se dictan otras disposiciones

⁹ Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana

- **Mediación:** Es un mecanismo alternativo de solución de conflictos en el cual el mediador escucha a las personas que tienen un conflicto de convivencia y facilita un camino para que encuentren una solución equitativa¹⁰
- **Conciliación:** Es un mecanismo alternativo de solución de conflictos por medio del cual personas que están en conflicto “gestionan por sí mismas la solución de las diferencias, con la ayuda de un tercero neutral y calificado denominado conciliador, quien, además de proponer fórmulas de arreglo, da fe de la decisión de acuerdo.¹¹

Finalmente, esta Oficina resalta que el mecanismo idóneo para validar si las decisiones que se adoptan en la Asamblea general de la propiedad horizontal se ajustan a derecho, es de instancia judicial, conforme a la figura jurídica de que trata el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, el cual indica:

"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."*

De acuerdo con el artículo anterior, se encuentran facultados para impugnar las decisiones adoptadas en la asamblea general, el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados.

Así, las decisiones tomadas por la asamblea de la copropiedad y que presuntamente contraríen la Ley 675 de 2001, por competencia, podrán ser impugnadas ante los jueces de la república, de acuerdo con el procedimiento establecido para ello en el artículo 390 del Código General del Proceso, Ley 1564 de 2012, el cual dispone:

"Se tramitarán por el procedimiento verbal sumario los asuntos contenciosos de mínima cuantía, y los siguientes asuntos en consideración a su naturaleza:

<Numeral corregido por el artículo 7 del Decreto 1736 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> Controversias sobre propiedad horizontal de que tratan los artículos 18 y 58 de la Ley 675 de 2001. (...)"

Para el efecto, tal acción judicial debe interponerse dentro del plazo de dos (2) meses siguientes a la fecha del acta de Asamblea general de propietarios, objeto de impugnación. Al respecto, la referida norma establece:

"(...) Artículo 382. Impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios. *La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad.*

¹⁰ Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana

¹¹ Corte Constitucional, sentencia C-015 del 01 de febrero de 2024, M.S. Natalia Ángel Cabo

Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción.

En la demanda podrá pedirse la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante, cuando tal violación surja del análisis del acto demandado, su confrontación con las normas, el reglamento o los estatutos respectivos invocados como violados, o del estudio de las pruebas allegadas con la solicitud. El demandante prestará caución en la cuantía que el juez señale.

El auto que decrete la medida es apelable en el efecto devolutivo. (...)"

Ahora, respecto de los requisitos de la demanda, el artículo 82 del Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012) señala:

*"(...) **Artículo 82. Requisitos de la demanda. Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:***

- 1. La designación del juez a quien se dirija.*
- 2. El nombre y domicilio de las partes y, si no pueden comparecer por sí mismas, los de sus representantes legales. Se deberá indicar el número de identificación del demandante y de su representante y el de los demandados si se conoce. Tratándose de personas jurídicas o de patrimonios autónomos será el número de identificación tributaria (NIT).*
- 3. El nombre del apoderado judicial del demandante, si fuere el caso.*
- 4. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad.*
- 5. Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados.*
- 6. La petición de las pruebas que se pretenda hacer valer, con indicación de los documentos que el demandado tiene en su poder, para que este los aporte.***
- 7. El juramento estimatorio, cuando sea necesario.*
- 8. Los fundamentos de derecho.*
- 9. La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite.*
- 10. El lugar, la dirección física y electrónica que tengan o estén obligados a llevar, donde las partes, sus representantes y el apoderado del demandante recibirán notificaciones personales.*
- 11. Los demás que exija la ley. (...)" (Subrayado y negrilla fuera de texto)*

De la norma citada, se resalta lo expuesto en el numeral 6, en consideración que reconoce que es procedente referir las pruebas que se encuentren en poder del demandado, como lo sería el acta de Asamblea general de propietarios de un edificio o conjunto sometido a propiedad horizontal.

En ese sentido, esta Oficina encuentra procedente concluir que el acta de Asamblea general de propietarios de un edificio o conjunto sometido a propiedad horizontal no es un requisito de presentación de la demanda, pero sí un requisito para debatir y desarrollar el litigio, por lo que será indispensable, desde la interposición de la demanda, solicitar al Juez que ordene la incorporación de la prueba que no ha sido posible obtener de quien tendría la calidad de demandado.

Para la evaluación del caso concreto y la procedencia de la acción judicial, se sugiere consultar a un profesional del derecho, para que, conforme a su idoneidad, pueda determinar su pertinencia.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2025ER0070974, 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 28¹² 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:

Rafael Enrique Martínez Noriega
Abogado contratista
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

¹² **"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.

Bogotá, D.C.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 25-04-2025 10:29
Al Contestar Cite Este No.: 2025EE0037037 Folio Anex:0 F.A:0
ORIGEN: 20192 GRUPO DE CONSULTAS / BRISANA MARCELA HERRERA MONDRAGON
DESTINO:
ASUNTO: DERECHO DE PETICION
CBS

2025EE0037037



ASUNTO: Petición – Afectación de patrimonio de familia inembargable
Radicado 2025ER0070856 del 09/06/2025
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 10/06/2025

Reciba un cordial saludo.

En atención a la petición del asunto, en la que consulta si es necesario constituir el patrimonio de familia inembargable sobre un bien inmueble adquirido, 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 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

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. (...)"

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 equiparan a opiniones, a consejos, a pautas de acción, 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:

CONSULTA:

"Compre un apartamento a la constructora [REDACTED] en la localidad de [REDACTED], me dice la constructora que este proyecto es de vivienda de interés social y por lo tanto debo firmar la escritura con patrimonio de familia. primero adquiri el bien inmueble con recursos y ahorros propios, no hubo subsidio de ningún ente territorial ni caja de compensación; tampoco tengo hijos menores de edad; no tengo conyuge, ni esposa, ni compañera permanente. Pregunta. DEBO REALMENTE CONSTITUIR LA PROPIEDAD EN PATRIMONIO DE FAMILIA?" (sic)

1. Patrimonio de familia Inembargable.

Resulta necesario precisar el concepto de patrimonio de familia, que en términos de la Corte Constitucional en Sentencia C-317 de 2010 se define de la siguiente manera:

"PATRIMONIO DE FAMILIA OBLIGATORIO

También la figura del patrimonio de familia se consagra por ministerio de la ley, cuando se trata de vivienda de interés social (VIS), salvaguardia que ha sido regulada mediante las Leyes 91 de 1936, 9 de 1989 y 3 de 1989, y en su constitución, aunque el tope límite se eliminó con la reforma del artículo 60 de la Ley 9 de 1989, hay que tener en cuenta que en el artículo 83 de la Ley 1151 de 2007, del Plan Nacional de Desarrollo

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

dispone que, el valor máximo de una vivienda de interés social será de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlm), constituyéndose dicho valor en el tope máximo del patrimonio de familia en ese tipo de viviendas. ”³

Ahora bien, el patrimonio de familia es una figura creada inicialmente por la Ley 70 de 1931 que luego fue modificada por la Ley 495 de 1999, y reglamentada por el Decreto 2817 de 2006, compilado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y su finalidad es proteger el patrimonio de la familia, evitando que este sea embargado, en consecuencia entiéndase que por familia:

"Se denotan las originadas en cabeza de una pareja, surgida como fruto del matrimonio o de una unión marital de hecho, cuya diferencia radica en la formalización exigida por el matrimonio, ambas tienen iguales derechos y obligaciones, y pueden o no estar conformadas por descendientes. También existen las familias derivadas de la adopción, nacidas en un vínculo jurídico que permite "prohijar como hijo legítimo a quien no lo es por lazos de la sangre" ; las familias de crianza, que surgen cuando "un menor ha sido separado de su familia biológica y cuidado por una familia distinta durante un período de tiempo lo suficientemente largo como para que se hayan desarrollado vínculos afectivos entre [este] y los integrantes de dicha familia" ; las familias monoparentales, conformadas por un solo progenitor y sus hijos y las familias ensambladas."⁴

El artículo 1º de la Ley 70 de 1931⁵, autorizó la constitución a favor de toda familia, de un patrimonio especial, con la calidad de no embargable, y bajo la denominación de patrimonio de familia.

Lo anterior explica que el patrimonio de familia tiene como finalidad proteger la vivienda de la familia, es esto, la casa o apartamento donde reside en razón a que el patrimonio de familia es inembargable.

De acuerdo con el artículo 4º de la Ley 70 de 1931, el patrimonio de familia puede constituirse a favor:

- a) De una familia compuesta por un hombre y una mujer mediante matrimonio, o por compañero o compañera permanente y los hijos de estos y aquellos menores de edad.
- b) De familia compuesta únicamente por un hombre o mujer mediante matrimonio, o por compañero o compañera permanente.
- c) De un menor de edad, o de dos o más que estén entre sí dentro del segundo grado de consanguinidad legítima o natural.

³ Corte Constitucional., Sala Plena., (5 de mayo de 2010)., Sentencia C-317/10., [MP., NILSON PINILLA PINILLA]

⁴ Corte Constitucional., Sala Cuarta de Revisión., (2 de junio de 2016)., Sentencia T-292/16., [MP. GABRIEL EDUARDO MENDOZA MARTELO]

⁵ «Que autoriza la constitución de patrimonios de familia no embargables»

En sentencia C-029 de 2009⁶, la Corte Constitucional extendió la protección patrimonial en igualdad de condiciones a las parejas del mismo sexo que se hayan acogido al régimen de la Ley 54 de 1990 y demás normas que lo modifiquen.

El artículo 60 de la Ley 9 de 1989, determinó que en las ventas de viviendas de interés social que hagan entidades públicas de cualquier nivel administrativo y entidades de carácter privado, los compradores deberán constituir, sin sujeción a las formalidades de procedimiento y cuantías que se prescriben en el capítulo I de la Ley 70 de 1931, sobre lo que compran, patrimonios de familia no embargables, en el acto de compra, por medio de la escritura que la perfeccione en la forma y condiciones establecidas en los artículos 2, 4 y 5 de la Ley 91 de 1936. El patrimonio de familia es embargable únicamente por la entidad que financie la construcción, mejora o subdivisión de la vivienda.

El artículo 1º de la Ley 861 de 2003⁷, dispuso que el único bien inmueble urbano o rural perteneciente a la mujer cabeza de familia definida en el artículo 2º y parágrafo de la Ley 82 de 1993, se constituye en patrimonio familiar inembargable a favor de sus hijos menores existentes y de los que estén por nacer.

Es importante mencionar la forma de constitución del patrimonio de familia que establece el artículo 18 de la Ley 70 de 1931:

"Devuelto el expediente, el Juez debe proferir la sentencia definitiva dentro de los tres días siguientes, y si por ella se concede la autorización, ha de expresar en la misma el nombre y la ubicación del inmueble y sus linderos y ordenar:

a) La inscripción de la misma sentencia en un libro especial de la Oficina de Registro de instrumentos públicos que corresponda a la ubicación del inmueble, dentro de los noventa días (90) siguientes a la ejecutoria de la sentencia, so pena de nulidad; (...)"

En tal sentido, la validez y oponibilidad del patrimonio de familia ante terceros exige su inscripción en el registro de instrumentos públicos. No obstante, se debe distinguir entre el patrimonio de familia voluntario, que requiere sentencia judicial o escritura pública inscrita, y el patrimonio de familia obligatorio previsto para viviendas de interés social, el cual se constituye de pleno derecho en el acto de compraventa sin necesidad de trámite adicional o inscripción separada.

Respecto al caso planteado, se precisa que la constitución del patrimonio de familia inembargable en la adquisición de una Vivienda de Interés Social opera automáticamente por mandato legal al momento de otorgarse la escritura pública de compraventa, sin requerirse trámite judicial o solicitud expresa del comprador, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 9 de 1989.

⁶ Corte Constitucional. Sentencia C-029 del 28 de enero de 2009. MP RODRIGO ESCOBAR GIL. Expediente D-7290

⁷ «Por la cual se dictan disposiciones relativas al único bien inmueble urbano o rural perteneciente a la mujer <hombre> cabeza de familia»

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2025ER0070856, siendo oportuno reiterar que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Asesora Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28⁸ 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:

Bibiana Marcela Herrera Mondragón
Contratista
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:

Juan Sebastian Hernandez Yunis
Coordinador Grupo de Conceptos
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina
Oficina Asesora Jurídica

⁸ **“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.

Bogotá, D.C.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 17-06-2025 12:37
Al Contestar Cite Este No.: 2025EE0034881 Fol:6 Anex:0 F.A:6
ORIGEN: 20102.GRUPO DE CONCEPTOS / JOHANA MARCELA CARDONA GALEON
ASUNTO: CONCEPTO REVISOR FISCAL
OBS:

2025EE0034881



ASUNTO: Consulta - Revisor Fiscal
Radicado 2025ER0070577 del 09/06/2025
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 09/06/2025

Reciba un cordial saludo.

En atención a la solicitud del asunto, en la que plantea interrogantes relacionados con el revisor fiscal en la propiedad horizontal, 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:

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.

"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 equiparan a opiniones, a consejos, a pautas de acción, 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:

ANTECEDENTES:

"En nuestra Propiedad Horizontal de Uso Residencial, se ha presentado una situación en la que el Revisor Fiscal es también propietario de una unidad en el conjunto. Sin embargo, nuestro Reglamento de Propiedad Horizontal establece en su artículo 83 que el Revisor Fiscal no puede ser propietario de ninguna unidad en el conjunto."

A pesar de que la Ley 675 de 2001, que regula la Propiedad Horizontal, en su artículo 56 establece que el Revisor Fiscal puede ser propietario de una unidad en el conjunto, nuestra comunidad tiene dudas sobre la validez de esta situación en nuestro caso específico." (Sic)

CONSULTA:

"sí, a la luz de la Ley 675 y el Reglamento de Propiedad Horizontal de nuestro conjunto, es válido que el Revisor Fiscal sea propietario de una unidad en nuestra comunidad, a pesar de que nuestro Reglamento de Propiedad Horizontal establece lo contrario" (Sic)

Sea lo primero señalar que, el artículo 38 de la Ley 675 de 2001 señala que la elección del revisor fiscal es una de las funciones de la asamblea general:

"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:*

(...)

5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año.”

De igual forma, el artículo 56 de la Ley 675 de 2001, respecto al Revisor Fiscal de la propiedad horizontal, estableció lo siguiente:

"ARTÍCULO 56. Obligatoriedad. Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios.

El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista.

Los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios. En este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto (...)" (Negrillas y Subrayas fuera del texto).

Por lo anterior, es claro que el Revisor fiscal a la luz de la Ley 675 de 2001 en las copropiedades netamente residenciales, puede tener la calidad de propietario o arrendatario dentro de la copropiedad sin que, con ello, se pueda ver afectado el principio de independencia, en tanto no recaiga en cualquiera de las situaciones o causales de inhabilidad contempladas en los artículos 37 y 50 de la Ley 43 de 1990.

Es de agregar que, para verificar estas condiciones, la copropiedad también deberá ceñirse a sus propios estatutos de propiedad horizontal del conjunto residencial, aclarando que, en caso de conflicto entre un reglamento de propiedad horizontal y la ley, se aplica la ley, ya que es la norma superior.

La ley establece las bases generales para la convivencia y administración de las propiedades horizontales, mientras que el reglamento interno complementa estas bases, pero no puede contradecirlas. En este caso, si la ley permite que un propietario sea revisor fiscal y el reglamento establece lo contrario, la ley prevalecerá.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2025ER0070577, 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 28³ 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

³ **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.

Bogotá, D.C.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 17-04-2025 12:29
Al Contestar Cite Este No.: 2025EE0034868 Folio Anexo: 0 F.A.: 6
ORIGEN: 70102 GRUPO DE CONCEPTOS / JOHANA MARCELA CARDONA GALEON
ASUNTO: CONCEPTO, INTERPRETACION ART 30
OBS:

2025EE0034868



ASUNTO: Consulta – Interpretación artículo 30 de la Ley 675 de 2001
Radicados 2025ER0069069 y 2025ER0069032 del 04/06/2025
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 04/06/2025

Reciba un cordial saludo.

En atención a la solicitud del asunto, remitida a este ente ministerial por la Superintendencia Financiera, en la que plantea unos interrogantes sobre la aplicación del artículo 30 de la Ley 675 de 2001; 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 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:

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.

"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 equiparan a opiniones, a consejos, a pautas de acción, 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:

ANTECEDENTES:

"1. El artículo 30 de la Ley 675 de 2001 (régimen de propiedad horizontal), establece que el retardo en el pago de las expensas comunes causa intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera de Colombia), salvo que la asamblea general determine un interés inferior.

2. En muchos conjuntos residenciales no se ha fijado expresamente en asamblea un interés inferior, razón por la cual surge la duda sobre la forma exacta en que debe aplicarse este artículo, tanto en la gestión contable de la administración como en procesos jurídicos de cobro.

3. Existen casos en los que al incumplir un copropietario con el pago de las expensas comunes, se le liquidan intereses de mora conforme al artículo 30 mencionado, sin claridad suficiente sobre desde cuándo deben liquidarse, a qué tasa exacta, y si deben seguirse aplicando si el proceso pasa a etapa judicial.

CONSULTA 1.

"Explicar el sentido y alcance del artículo 30 de la Ley 675 de 2001 respecto al interés de mora en propiedad horizontal, particularmente en cuanto a:

- ¿A qué tasa y desde cuándo se deben aplicar los intereses moratorios si no ha sido fijado un interés inferior por la asamblea?" (Sic)*

Atendiendo a la consulta elevada, resulta importante mencionar en primera medida que, la Ley 675 de 2001 es la norma que regula el régimen de propiedad horizontal,

y en esta, se encuentran descritas las reglas generales para la aprobación de las decisiones que se adoptan al interior de la copropiedad, entre otros temas concernientes a la materia como la organización y administración de esta.

Al respecto, para efectos de resolver la consulta, es importante resaltar el artículo 3 de la Ley 675 de 2001, el cual define las expensas comunes necesarias como:

"(...) 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.

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca." (Subrayado fuera de texto)

Así las cosas, el artículo 30 de la Ley 675 de 2001, establece:

"ARTÍCULO 30. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS. *El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.*

PARÁGRAFO. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios." (negrilla y subrayado fuera del texto)

De acuerdo con la norma antes citada, se puede verificar que el cobro de intereses en caso de mora con respecto al pago de las expensas comunes o cuotas de administración es legal e inclusive se señala por la norma el porcentaje del interés en caso de no haberse contemplado un interés inferior por la asamblea general de copropietarios.

Por su parte, con respecto al plazo para el vencimiento de las cuotas de administración, la Ley 675 de 2001 tan solo menciona que las cuotas deben ser periódicas y guardó silencio frente al vencimiento del plazo para el pago de las expensas, en tanto dicho vencimiento debe establecerse en principio por la asamblea general de copropietarios o debe estar contemplado en el reglamento de propiedad horizontal, en los términos de las normas generales de las obligaciones determinadas en el Código Civil Colombiano.

Al respecto de lo mencionado, dado que el plazo extintivo de la obligación de pago, en los términos del artículo 1551 del Código Civil Colombiano, en principio nace del acuerdo de las partes, que para el caso de la propiedad horizontal nace de la decisión de la asamblea general de propietarios, pero que, en caso de no determinarse expresamente, entonces se deberán acudir a otros criterios determinados por el artículo 1551 del Código Civil, el cual establece lo siguiente:

"ARTÍCULO 1551. <DEFINICION DE PLAZO>. *El plazo es la época que se fija para el cumplimiento de la obligación; puede ser expreso o tácito. Es tácito, el indispensable para cumplirlo.*

No podrá el juez, sino en casos especiales que las leyes designe, señalar plazo para el cumplimiento de una obligación; solo podrá interpretar el concebido en términos vagos u oscuros, sobre cuya inteligencia y aplicación discuerden las partes."

Así las cosas, dependerá de cada caso, así como la redacción del reglamento de propiedad horizontal y/o de la decisión adoptada por la asamblea, si se estableció expresa o tácitamente la fecha límite de cobro y a partir del cual, por ministerio de la ley, el administrador empezará a cobrar los intereses moratorios.

No obstante lo anterior, se debe tener en cuenta que si las expensas comunes fueron establecidas para pagar en una periodicidad mensual, sin establecer una fecha expresa de vencimiento, de acuerdo con las necesidades y finalidad de las expensas comunes, el cual no es otro que garantizar el buen funcionamiento de la copropiedad, debe entenderse entonces que el vencimiento de la misma es el último día del correspondiente mes, lo anterior, remitiéndose por analogía a lo mencionado en el artículo 829 del Código de comercio:

"ARTÍCULO 829. <REGLAS PARA LOS PLAZOS>. *En los plazos de horas, días, meses y años, se seguirán las reglas que a continuación se expresan:*

1) Cuando el plazo sea de horas, comenzará a contarse a partir del primer segundo de la hora siguiente, y se extenderá hasta el último segundo de la última hora inclusive;

2) Cuando el plazo sea de días, se excluirá el día en que el negocio jurídico se haya celebrado, salvo que de la intención expresa de las partes se desprenda otra cosa, y

3) Cuando el plazo sea de meses o de años, su vencimiento tendrá lugar el mismo día del correspondiente mes o año; si éste no tiene tal fecha, expirará en el último día del respectivo mes o año. El plazo que venza en día feriado se prorrogará hasta el día siguiente. El día de vencimiento será hábil hasta las seis de la tarde.

PARÁGRAFO 1o. Los plazos de días señalados en la ley se entenderán hábiles; los convencionales, comunes.

PARÁGRAFO 2o. Los plazos de gracia concedidos mediante acuerdo de las partes, con anterioridad al vencimiento del término, se entenderán como prórroga del mismo (Subrayado extra texto)

Ahora bien, con respecto a la exigencia en el pago de intereses moratorios, y de acuerdo con lo mencionado con anterioridad, si la periodicidad establecida por la asamblea general de copropietarios en consonancia con la finalidad o destino de las expensas comunes, se estableció en una periodicidad mensual, la cual se define a la hora de fijar el valor de la cuota de administración, y considerando que la fecha de vencimiento en estos casos es el último día de cada mes, entonces la exigibilidad de los intereses supone que sean exigidos a partir del primer día del mes que le sigue al vencimiento, salvo que por parte de la copropiedad a través de la asamblea general de copropietarios se disponga algo diferente.

También es importante tener en cuenta que, cada expensa o cuota de administración, es independiente la una de la otra, de allí que en caso de establecerse o calcularse intereses, deberán ser calculados con respecto a cada obligación incumplida hasta que se verifique el correspondiente pago, de allí que lo que no resulta legal a todas luces es el cobro de intereses no causados de acuerdo con lo contemplado por la asamblea de copropietarios, caso en el cual, será la misma copropiedad a través de la asamblea de copropietarios o a través del Consejo de Administración quienes podrán dirimir el conflicto, sin perjuicio de acudir al juez de la causa en caso de no encontrarse de acuerdo con las determinaciones adoptadas al interior de la copropiedad.

Finalmente, la tasa del interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia y que se deberá aplicar en caso de mora en el pago de las expensas, puede ser consultado cada mes en la página web de dicha entidad <https://www.superfinanciera.gov.co/>

- **"¿Puede la administración aplicar automáticamente el interés de mora legal (1.5 veces el IBC) sin un acto expreso de la asamblea?" (Sic)**

Es importante reiterar que el cobro de intereses moratorios por no pago de expensas comunes, está regulado en el artículo 30 de la ley 675 de 2001, según el cual la tasa de interés que se causa equivale a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera.

"ARTÍCULO 30. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS. *El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior".*

De acuerdo con la norma transcrita, el cobro de intereses moratorios por el no pago oportuno de intereses no es una opción que dependa de la voluntad del administrador o del contador, así como tampoco se considera viable que por decisión propia se calcule una tasa de interés fija mensual, por la dificultad que tiene la variación mensual de la misma, razón por la cual la manera en que legalmente podrían dejar de cobrarse los intereses moratorios o de establecer una tasa fija, es obtener la aprobación de la asamblea general de propietarios, pues la

norma es clara en indicar que la tasa será una y media veces el interés bancario corriente, a menos que *“la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior”*, pero mientras la asamblea no se reúna y tome una decisión al respecto, es una obligación del administrador y del contador, cobrar intereses moratorios a todos los propietarios que no paguen sus expensas comunes dentro del término establecido en el reglamento o en la ley.

• *¿Cuál debe ser el tratamiento cuando el proceso pasa a cobro jurídico o judicial? ¿Debe continuar aplicándose el mismo interés del artículo 30 durante este proceso?*” (Sic)

El artículo 30³ de la Ley 675 de 2001 respecto al incumplimiento en el pago de las expensas comunes determina que al presentarse retardo en el pago por parte de los copropietarios se causan intereses de mora los cuales corresponden a una y media veces el interés bancario corriente debidamente certificado por la Superintendencia Financiera, salvo que en el reglamento de propiedad horizontal se hubiese establecido un interés menor.

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 revisará el tema desde dos ángulos, así:

- De acuerdo con el Código Civil, 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 establece la existencia de la indemnización de perjuicios por la mora en la obligación dineraria, la cual está sujeta a las siguientes condiciones:

“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.

³ *“Incumplimiento en el pago de expensas .El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.(...)”(subrayado extra texto)*

4a.) La regla anterior se aplica a toda especie de rentas, cánones y pensiones periódicas⁴.

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.

Precisado lo anterior, respecto a las facultades para cobrar las obligaciones pecuniarias de los copropietarios, la Ley 675 de 2001 determina en el artículo 48 lo siguiente:

"ARTICULO 40. Procedimiento ejecutivo. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.(...)"
(Subrayado extra texto)

Es decir, para el cobro de las expensas comunes adeudadas se debe llevar a cabo el procedimiento ejecutivo por parte del representante legal de la copropiedad, es decir, el administrador. Para lo cual se debe cumplir con los siguientes requisitos:

Presentar ante el juez la demanda con el poder respectivo para iniciar el proceso, el certificado de existencia y representación de la propiedad horizontal y de la demandada en caso de que sea persona jurídica, el título que contiene la obligación

⁴ Código Civil, Artículo 1617

el cual es un certificado expedido por el administrador y la copia del certificado de intereses de la Superintendencia Financiera o del aparte del reglamento en el que se indique la autorización de cobrar un interés inferior al fijado por la Superintendencia.

De esta manera el procedimiento con el que cuenta la propiedad horizontal para recuperar la cartera morosa es a través del cobro judicial; que lo deberá hacer un abogado iniciando el respectivo proceso ejecutivo, previo los requisitos establecidos en el artículo 48 de la Ley 675 de 2001.

En ese orden de ideas, una copropiedad está facultada por medio de su representante legal para cobrar las cuotas correspondientes a las expensas comunes ordinarias y extraordinarias causadas con los intereses correspondientes conforme a la regulación al respecto por parte de la Superintendencia Financiera (razón por la cual no existen fallos que faculden a las copropiedades a cobrar intereses superiores al porcentaje señalado por esta entidad). Es decir que debe tenerse en cuenta que el interés moratorio cobrado no puede sobrepasar una y media veces⁵ la tasa de interés bancario corriente certificado por la superintendencia para el periodo sobre el cual se pretenden cobrar los intereses moratorios; dicha certificación puede ser descargada directamente en la página www.superfinanciera.gov.co.

Ahora, se considera que el interés por mora en el pago de las expensas se sigue causando hasta el momento en el cual se efectúe el pago o se realice un acuerdo de pago entre el deudor y la copropiedad.

CONSULTA 2:

"2. Indicar si es responsabilidad de la administración consultar regularmente el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera para calcular dichos intereses, o si hay una fuente o mecanismo oficial específico para aplicarlos correctamente".

El artículo 11.2.5.1.1 del Decreto 2555 de 2010, modificado por el Decreto 455 de 2023, dispone que le corresponde a la Superintendencia Financiera de Colombia certificar el interés bancario corriente correspondiente a las modalidades de crédito popular productivo rural, crédito popular productivo urbano, crédito productivo rural, crédito productivo urbano, crédito productivo de mayor monto, crédito de consumo y ordinario, y crédito de consumo de bajo monto, conforme a las definiciones consagradas en el artículo 11.2.5.1.2 ibidem.

El Interés Bancario Corriente (IBC) en Colombia se certifica mensualmente por la Superintendencia Financiera (SFC), con base en la información reportada por los establecimientos de crédito. El IBC se utiliza para calcular la tasa de usura, que es

⁵ Artículo 884 del Código de Comercio.

el límite máximo de interés que pueden cobrar las entidades financieras por sus créditos.

Razón por la cual es responsabilidad del administrador consultar regularmente el Interés Bancario Corriente (IBC) certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia para calcular intereses en la propiedad horizontal, pues no existe otro mecanismo oficial específico para calcular los intereses bancarios más que la certificación expedida por la Superintendencia Financiera, la administración debe verificar la tasa en el sitio web de la Superintendencia Financiera y aplicarla correctamente.

CONSULTA 3:

"3. En relación con la posibilidad de que la asamblea establezca un interés inferior al legalmente previsto en el artículo 30, solicito se precise si dicha decisión puede adoptarse válidamente en una asamblea ordinaria o también es procedente hacerlo en una asamblea extraordinaria, siempre que se cumpla con el quórum exigido por el reglamento de propiedad horizontal" (Sic).

La decisión de la asamblea de establecer un interés inferior al legalmente previsto en el artículo 30 de la Ley 675 de 2001, puede ser tomada válidamente tanto en una asamblea ordinaria como en una extraordinaria, siempre y cuando se cumpla con los requisitos de quórum establecidos en el reglamento de propiedad horizontal.

En lo referente a la convocatoria a las reuniones de la asamblea general, el artículo 39 de la Ley 675 de 2001 establece quienes podrán hacerla, así:

"ARTÍCULO 39. 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 1º. *Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este". (Subrayado y negrilla fuera del texto).*

De la anterior disposición se colige que por disposición de la Ley 675 de 2001, la asamblea general de propietarios puede ser convocada ordinariamente por el administrador, o de forma extraordinaria también por el administrador, el consejo de administración, el Revisor Fiscal o por un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la 5ª parte de los coeficientes de copropiedad, cuyas decisiones deberán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada, y su respectivo coeficiente, así como los votos emitidos en cada caso.

Para el caso de las reuniones extraordinarias que pueden ser convocadas por las instancias, personas o el número plural de propietarios previsto en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, debe tenerse en cuenta que efectivamente haya una necesidad imprevista o urgente del edificio o conjunto que ameriten su realización, lo cual habrá de dejarse establecido en la respectiva convocatoria, en cuyo aviso deberá insertarse el orden del día, por cuanto en la asamblea extraordinaria no podrán tomarse decisiones sobre temas no previstos en el señalado orden del día.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo los números 2025ER0069069 y 2025ER0069032, siendo oportuno reiterar que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Asesora Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28⁶ 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

⁶ **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.