



**Regulación del incremento anual de las expensas comunes necesarias en el régimen de propiedad horizontal en Colombia: ¿Cómo ha interpretado la doctrina y la jurisprudencia este aumento anual?**

Natalia Camacho Godoy

Trabajo de grado presentado para optar al título de Abogado

Asesor

Carlos Andrés García Gómez, Magíster (MSc) en Bioética y Derecho

Universidad Pontificia Bolivariana  
Escuela de Derecho y Ciencias Políticas

Derecho

Medellín, Antioquia, Colombia

2024

El contenido de este documento no ha sido presentado con anterioridad para optar a un título, ya sea en igual forma o con variaciones, en esta o en cualquiera otra universidad.

### **Dedicatoria**

El presente trabajo de grado está dedicado a mi madre Elsy Godoy López, por enseñarme los valores y principios que me caracterizan; a Lina Vargas Mora y Eliana Márquez, por su invaluable respaldo en este camino; y especialmente a mi novio Mathew Di Salvo, por creer en mis capacidades, por su amor, sus palabras de aliento y el apoyo incondicional que me brindó para cumplir mi sueño de finalizar mi carrera profesional.

### **Agradecimientos**

Me permito agradecer a los docentes María Alejandra Echavarría y Carlos Andrés García Gómez, ya que, gracias a la transmisión de conocimientos lograron guiarme en la realización del presente trabajo de grado. Así mismo, a Diana Cecilia Morales y a Juan Felipe Mazo Álvarez por su empatía y colaboración en mi proceso académico.

A la Universidad Pontificia Bolivariana por haber albergado mi sueño de convertirme en una profesional íntegra con ética profesional y calidad humana.

---

**Tabla de contenido**

Resumen .....	7
Abstract .....	8
Introducción .....	9
1. Propiedad horizontal en Colombia.....	11
1.1. Pluralidad en la propiedad horizontal .....	11
1.2. Antecedentes legislativos .....	14
1.3. Definición y forma de recaudo de las expensas comunes necesarias en Colombia.....	14
1.3.1. Órganos de dirección y administración .....	16
1.4. Vacío normativo del aumento anual de las expensas comunes necesarias en Colombia.....	18
2. Interpretación sobre el aumento anual de las expensas comunes necesarias .....	19
2.1. Doctrina.....	19
2.2. Jurisprudencia .....	21
3. Análisis jurisprudencial y doctrinal del porcentaje de aumento anual de las expensas comunes necesarias.. .....	25
3.1. Según la doctrina.....	25
3.2. Según la jurisprudencia .....	26
3.2.1. Casos relevantes.....	29
3.3. Consideraciones para el aumento anual de las cuotas de administración .....	32
4. Conclusiones .....	33
Referencias .....	35

**Lista de figuras**

**Figura 1.** Estructura de los órganos de la propiedad horizontal ..... 18

## Resumen

La Ley 675 de 2001 en ningún articulado contempla de manera taxativa y específica el porcentaje de incremento anual de las expensas ordinarias necesarias en el régimen de propiedad horizontal en Colombia. Al existir una falta de regulación al respecto, se ha desencadenado un problema de eficacia originando inseguridad jurídica y perjuicios patrimoniales para los copropietarios de los conjuntos residenciales sujetos a la propiedad horizontal. Por consiguiente, este vacío sería subsanado por medio de la forma de interpretación doctrinal y jurisprudencial de la Corte Constitucional en cuanto al aumento anual de las cuotas de administración. A través de la técnica cualitativa de análisis documental, se llevará a cabo una investigación de tipo dogmática, utilizándose el método deductivo, para hacer un estudio de tipo descriptivo a partir del paradigma positivista.

Con todos los elementos contemplados en el presente trabajo de grado se brindará seguridad jurídica sobre este tópico en el país, toda vez que la interpretación de la jurisprudencia y la doctrina con relación a la elevación anual del porcentaje de las expensas ordinarias ofrecidas en este trabajo investigativo será de interés académico para futuros trabajos y, en general, para los administradores y copropietarios de las unidades residenciales sujetas al régimen de propiedad horizontal en Colombia.

*Palabras clave:* Expensas, aumento anual, cuotas de administración, propiedad horizontal, asamblea.

### **Abstract**

Law 675 of 2001 does not contemplate in any article the percentage of annual increase of the ordinary expenses required in the horizontal property regime in Colombia. Since there is a lack of regulation in this regard, there is a lack of effectiveness, causing legal uncertainty and property damages for the co-owners of residential complexes subject to horizontal property. Consequently, this void would be remedied by means of the doctrinal and jurisprudential interpretation of the Constitutional Court regarding the annual increase of the administration fees. Through the qualitative technique of documentary analysis, a dogmatic type of research will be carried out, using the deductive method, to make a descriptive type of study based on the positivist paradigm.

With all the elements contemplated in this degree work, legal certainty will be provided on this topic in the country, since the interpretation of the jurisprudence and doctrine in relation to the annual increase of the percentage of the ordinary expenses offered in this research work will be of academic interest for future works and, in general, for the administrators and co-owners of the residential units subject to the horizontal property regime in Colombia.

Key words: Expenses, annual increase, administration fees, horizontal property, assembly



## **Introducción**

El aumento anual de las expensas ordinarias en el régimen de propiedad horizontal en Colombia, no se encuentra positivizado taxativamente en la Ley 675 de 2001, lo cual ha generado incertidumbre en los propietarios de los bienes privados sujetos a esta normatividad. Es por ello que, los administradores de manera arbitraria han decidido aumentar el porcentaje de las expensas comunes necesarias conforme al índice de precios al consumidor expedido por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) y al aumento del salario mínimo legal mensual vigente que es aprobado por el Gobierno Nacional mediante decreto desde el 1 de enero de cada año.

En la actualidad, se aplican diferentes valores de aumento porcentual de las expensas comunes ordinarias desconociéndose lo indicado por la jurisprudencia y doctrina quienes han precisado que el aumento de estas es una potestad de la asamblea general de copropietarios que se reúne de manera anual para aprobar el presupuesto anual y las cuotas de administración, es por esto que, aún existe una falta de regulación normativa sobre este tópico lo que subraya la necesidad de un estudio exhaustivo sobre el tema.

El presente trabajo de grado tiene como objetivo principal determinar la forma de interpretación en la jurisprudencia y doctrina del porcentaje de aumento anual de las expensas comunes necesarias consagrado en la Ley 675 de 2001 en Colombia. Para el desarrollo del objetivo, en primer lugar se llevó a cabo una búsqueda exhaustiva y análisis documental del incremento anual de las expensas comunes, que se encuentra consagrada en la Ley 675 de 2001, en la jurisprudencia y la doctrina relacionada. En segundo lugar, se realizó una búsqueda, análisis de datos e interpretación de la jurisprudencia emitida por los jueces, magistrados de Tribunales Superiores del país y de las Altas Cortes Colombianas con respecto al aumento anual de las cuotas de administración en Colombia. En tercer lugar, se analizó lo planteado por la doctrina, se consultaron los conceptos emitidos por ámbito jurídico y por los doctrinantes como lo son Beltrán Villegas, Valencia Rincón, y Velásquez Jaramillo.

Se establecerán los siguientes objetivos específicos: definir las expensas comunes necesarias en la Ley de propiedad horizontal en Colombia, analizar en materia jurisprudencial y doctrinal el porcentaje de aumento anual de las expensas comunes ordinarias en las edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal en Colombia e identificar en la jurisprudencia y en la doctrina la interpretación del porcentaje de aumento anual de las expensas comunes ordinarias en la normatividad vigente en Colombia.

La investigación es teórica, adoptando una técnica de estudio de análisis documental, dado que la finalidad es analizar la interpretación de la jurisprudencia y la doctrina con respecto al aumento porcentual de las expensas comunes que se ejecuta anualmente en las edificaciones sujetas a la legislación de propiedad horizontal en Colombia, a fin de lograr determinar la falta de regulación normativa.

El trabajo está estructurado de la siguiente manera: en el capítulo uno el lector encontrará los aspectos generales del trabajo de investigación para tener un mayor entendimiento sobre el concepto de la propiedad horizontal en Colombia, con el fin de desarrollar el primer objetivo que es la definición de las expensas comunes necesarias en el régimen de propiedad horizontal en Colombia. En el capítulo dos se referirá a la interpretación del porcentaje de aumento anual de las expensas comunes ordinarias en la jurisprudencia y la doctrina en Colombia. Y en el capítulo tres se configurará un análisis doctrinal y jurisprudencial de las decisiones proferidas por los magistrados de los Tribunales y de las altas Cortes con respecto a la forma en que se debe incrementar el valor porcentual de las expensas comunes necesarias, y Finalmente, las conclusiones obtenidas en la ejecución del trabajo investigativo.

## **1. Propiedad horizontal en Colombia**

### **1.1. Pluralidad en la propiedad horizontal**

La propiedad horizontal como institución jurídica parte de manera esencial del derecho real de dominio consagrado en el artículo 665 del código civil, que lo define como “es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona. Son derechos reales el de dominio”. En Colombia la Ley 675 de 2001 no determina de forma precisa esta pluralidad de derechos que surgen de la propiedad horizontal, según el doctrinante Velásquez Jaramillo (2014), la define como,

(...) como un régimen especial derivado de la propiedad en general y no como una derivación de la comunidad ordinaria. Es, además, connatural y necesario al régimen de propiedad horizontal la existencia obligatoria de bienes comunes destinados al uso y goce de los propietarios, y bienes privados con propiedad exclusiva y matrícula inmobiliaria independiente. Fuera de estos bienes privados y comunes no existen bienes diferentes en la propiedad horizontal. (p.18)

En orden de lo anterior, el doctrinante Hernández Velasco (2013) se enfatiza en señalar que la Ley 675 de 2001 comprende la propiedad horizontal:

(...) como un modelo en el que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella. Lo anterior permite dilucidar que la propiedad horizontal dentro del ordenamiento jurídico colombiano cuenta con una regulación especial que es la Ley 675 de 2001 que, a más de ello, se erige como una mixtura entre la institución jurídica de la propiedad individual o independiente y una propiedad comunal; la primera recaerá sobre los bienes de cada uno de los propietarios individualizados con la matrícula inmobiliaria y la segunda sobre las áreas comunes con las que cuenta el régimen de propiedad horizontal. (pp. 156-157)

El concepto anteriormente expuesto está ligado al derecho a la propiedad privada, contemplada en la Constitución Política, así

(...) se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. (Constitución Política de Colombia, artículo 58)

En la jurisprudencia también se encuentran importantes pronunciamientos al respecto. Cabe citar la Sentencia C-522 de 2002, mediante la cual se establece que en el sistema de propiedad horizontal cohabitan los derechos del bien privado y común:

En consecuencia, es preciso reconocer que el régimen de propiedad horizontal está fundado en la existencia de una comunidad de copropietarios y como lo indican los intervinientes y el Procurador General, no se puede prescindir del presupuesto fáctico y jurídico del derecho de propiedad individual, que tiene cada uno de los integrantes de la comunidad de copropietarios, para definir tanto la forma de organización como el reconocimiento de los derechos y la imposición de deberes que tienen un vínculo estrecho y obligado con la condición de propietario. (Corte Constitucional, Sentencia C-522 de 2002, p. 16)

Por lo anteriormente expuesto, a partir del año 2002 se comienza a entrever la necesidad de llenar los vacíos jurídicos que traía la Ley 675 de 2001. En efecto, en un antecedente más reciente la Corte Constitucional mediante Sentencia C-812 de 2009 estableció que esta normatividad fue promulgada con el fin de regular la forma especial de dominio que estaba en auge para esta época en el país. Al respecto, el texto de la Corte afirma que:

La Ley 675 de 2001 tiene por tema o materia general el régimen de propiedad horizontal, y su objeto es regular esa forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal. Comienza por abordar la regulación específica de la persona jurídica que se origina en la

---

constitución de una propiedad horizontal, precisando en su artículo 32, que “*la propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular*”, siendo objeto de esa persona jurídica “*administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal*”. (Corte Constitucional, Sentencia C-812 de 2009, pp. 17 y 18) (comillas y cursivas propias del texto)

En este orden de ideas, en el régimen de propiedad horizontal es esencial que existan cinco elementos para que subsista la armonía y adecuado funcionamiento de un conjunto o edificación. En primer lugar están las obligaciones y deberes de cada propietario hacia los demás, lo cual está integrado en la convivencia pacífica y común; aunado a ello las obligaciones legales de ámbito pecuniario que se utilizan para sufragar los gastos de administración y conservación de la edificación, estas son las expensas ordinarias y extraordinarias. En segundo lugar está el reglamento de copropiedad, que es la carta que establece los derechos y deberes de los propietarios, así mismo la forma de elección, las funciones, obligaciones y deberes que se le imponen a los órganos de dirección, administración y control de la copropiedad. En tercer lugar se encuentra la asamblea de propietarios, que es el máximo órgano de toma de decisiones estructurales y pecuniarias del conjunto, la cual se integra por todos los propietarios de los bienes privados. En cuarto lugar está el consejo de administración que tiene como función principal tomar las decisiones necesarias para que la persona jurídica cumpla las funciones y fines propuestos y, en último lugar, está el administrador que es el representante legal de la propiedad horizontal, es quien vela por la conservación, seguridad y armonía pacífica de la edificación, así como la debida administración de los recursos económicos de todos los propietarios en pro de salvaguardar el eficaz funcionamiento del conjunto (Blanco, Merchán y Ochoa, 2020; Ley 675 de 2001, artículos 3, 36 y 55).

## **1.2. Antecedentes legislativos**

Antes de la entrada en vigor de la Ley 675 de 2001 en Colombia existieron dos legislaciones que regularon previamente las expensas comunes necesarias en los antiguos regímenes de propiedad horizontal, esto es, la Ley 182 de 1948 y la Ley 16 de 1985 que estuvieron vigente de manera simultánea en Colombia y que fueron reglamentados por el Decreto 1365 de 1986. En la Ley 182 de 1948 se creó el concepto de expensas comunes necesarias siendo la forma de contribución para sufragar los gastos de la copropiedad, haciendo efectiva por medio del coeficiente en proporcionalidad al valor de las unidades privadas, así como al área de la misma, y con respecto a la utilización de los bienes de uso común y factores que favorezcan los bienes privados con relación a lo que pagaba cada propietario, entendiéndose estos como predios diferentes al predio privado (Morales, Benítez, 1997).

De igual forma, la Ley 16 de 1985, precisaba que el requisito para que la edificación fuera sometida a este régimen, debía inscribir el reglamento de propiedad horizontal y la licencia de construcción en la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad donde se ubicaba. Así las cosas, las expensas comunes necesarias se definía como la contribución económica que pagaban los propietarios de la unidad privada para el mantenimiento y conservación de las zonas comunes, dicho pago procedía con base a la cuota o porcentaje de participación que servían para fijar las cuotas a cargo de cada unidad de dominio privado. En efecto, los derechos y deberes de los propietarios de los bienes privados sobre el patrimonio común se debían trasladar a la persona jurídica, es decir al representante legal o administrador, quien era el garante del mantenimiento, uso y conservación de los bienes comunes (Morales, Benítez, 1997).

## **1.3. Definición y forma de recaudo de las expensas comunes necesarias en Colombia**

La Ley 675 de 2001, define las expensas comunes necesarias como una obligación pecuniaria imputable a los propietarios de los bienes privados que es causada:

(...) 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. (Ley 675 de 2001, artículo 3)

Debe precisarse que la Ley 675 del 2001 establece unos deberes que son cumplidos por los copropietarios de los bienes privados sujetos al régimen de propiedad horizontal que es el pago de una contribución económica forzosa destinada única y exclusivamente para el sostenimiento, mantenimiento, buen funcionamiento estructural y administrativo de la edificación. En igual sentido para cubrir los gastos que se originan respecto a los servicios públicos, aseo o mejoras en zonas comunes, los cuales, en principio, son cubiertos a través de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias aprobadas en el presupuesto anual por la asamblea general de propietarios que esta integrada por los titulares de derecho de un bien privado o morador no propietario o representante legal de dicho propietario (Valencia Rincón, 2010; Uribe Jaramillo, 2010).

Al respecto, las expensas tienen naturaleza ordinaria y extraordinaria, lo cual se define como sigue:

(...) cuando una ley no le atribuye significado especial a un vocablo, ha de atenderse al común. Según el D.R.A.E., “extraordinario” es: *aquello que está “Fuera del orden o regla natural o común.”* O Añadido a lo ordinario.”, o “Gasto añadido al presupuesto normal de una persona, una familia, etc. (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia Rdo. 2013-01090, p. 10) (Comillas y cursivas propias del texto)

El sometimiento de un bien inmueble al régimen de propiedad horizontal genera efectos jurídicos para cada uno de los propietarios, entre los que están la obligación legal de pagar periódicamente las cuotas de administración ordinarias, valor que es señalado anualmente por la asamblea general de copropietarios. Por lo anterior, la no retribución económica de manera oportuna de este rubro genera inestabilidad financiera y de funcionamiento en la edificación, lo que ocasiona que no se disfrute de manera plena los bienes comunes, puesto que, si no existen recursos económicos suficientes, no se podrán realizar de manera idónea y ágil el mantenimiento

de las zonas comunes que lo requieran, afectado así a los otros copropietarios que de manera puntual sufragan las obligaciones pecuniarias para el beneficio común (Marín Vélez, 2006).

Ahora bien, la Corte Constitucional estableció que si bien las expensas necesarias causadas por la administración son esenciales para el buen funcionamiento de los servicios comunes esenciales, en algunos casos excepcionales estas no son necesariamente asumidas por todos los copropietarios, pues, su existencia, conservación y preservación no está destinada al uso y goce general de los propietarios, como por ejemplo en las edificaciones que cuentan con ascensor los propietarios de los apartamentos que se ubican en los primeros pisos del conjunto por regla general al no usarlos no tienen la obligación de pagar expensas sobre este tópico. Esta regla busca proteger a aquellos propietarios que por la naturaleza o localización de la unidad privada no se ven beneficiados de ciertos bienes o servicios generales con los que cuenta el edificio (Corte Constitucional, Sentencia 738 de 2002; Corte Constitucional, Sentencia 376 de 2004).

Como planteó la Corte Constitucional, en la sentencia C-328 de 2019 con respecto a las obligaciones que se originan en este régimen especial de propiedad, “el actual régimen de propiedad horizontal prevé varios tipos de obligaciones; entre ellas: (i) la **particular obligación pecuniaria de contribuir al cubrimiento de las expensas comunes** necesarias o, inclusive, diferentes de las necesarias cuando sea el caso”. (negrillas propias del texto)

De esta manera, se afirma que todos los propietarios están obligados a realizar el pago de las expensas comunes necesarias, lo que lleva a suponer que el presupuesto ordinario debe incluir únicamente el valor de las expensas ordinarias que pagará cada propietario, que se rige a través de los coeficientes que se ejecuta conforme a los índices de participación porcentual con los que cuenta cada propietario de bienes privados con relación al bien común, los cuales deberán estar estipulados en el reglamento de propiedad horizontal de cada conjunto residencial (Beltrán Amórtegui, 2002; Ley 675 de 2001, artículo 25, numeral 3).



### **1.3.1. Órganos de dirección y administración**

El régimen de propiedad horizontal en Colombia, señala que existe tres órganos de dirección y administración en los conjuntos o edificaciones, estos son; en primer lugar la asamblea general de propietarios siendo el órgano supremo encargado de la dirección de la propiedad horizontal, que está integrado únicamente por los propietarios de las unidades particulares, sus apoderados, representantes o delegados, quienes tienen derecho a ser escuchados y a votar a favor o en contra de las proposiciones por las cuales fue convocada la reunión (Ruiz Muñoz, 2014).

En segundo lugar, está el consejo de administración que es un órgano colegiado de obligatoria conformación en las edificaciones de uso comercial o mixto, que esté integrado por más de treinta bienes privados y de manera facultativa para los conjuntos de uso comercial, mixto o residencial que tengan un número igual o inferior a treinta unidades privadas. Este órgano se integra por un número impar, es decir tres o más propietarios que son designados como miembros principales y suplentes siendo elegidos anualmente por la asamblea general de propietarios, con el fin de ejercer el control y vigilancia de los actos que ejecuta el representante legal de la persona jurídica y que los mismos sean ejecutados en pro de salvaguardar y preservar el patrimonio común, la convivencia pacífica y seguridad de la edificación (Ruiz Muñoz, 2014).

Y finalmente, el administrador que puede ser una persona natural o jurídica que funge como representante legal de la persona jurídica, siendo nombrado por la asamblea general o por el consejo de administración, en caso de que existiere dicho órgano de administración en la edificación conforme al reglamento de propiedad horizontal. Dentro de las funciones más relevantes esta la de convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a aprobación el presupuesto de gastos e ingresos del nuevo ejercicio anual, incluyendo el valor del aumento de las cuotas que solventarán los gastos referidos en el presupuesto, dicho presupuesto anual debe ser deliberado y aprobado por el máximo órgano de la propiedad horizontal (Ley 675 de 2001, artículo 50-51).

**Figura 1.** Estructura de los órganos de la propiedad horizontal (fuente de creación propia a partir de la revisión de la literatura generada con inteligencia artificial).



#### 1.4. Vacío normativo del aumento anual de las expensas comunes necesarias en Colombia

La Ley 675 del 2001 establece que una de las funciones principales de la asamblea general de propietarios es la de “(...) 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” (Ley 675 de 2001, artículo 38, numeral 4).

Respecto a ello, se ha establecido que, al aumentar el monto del salario mínimo de manera anual, se debe asegurar “que todas las personas, en particular las de menos ingresos, tengan acceso a los bienes y servicios básicos” (Decreto 2292 de 2023, p. 2).

Es por ello, que en la práctica el aumento se suele corresponder con el Índice de Precios al Consumidor (IPC), que se establece de manera anual. En la misma línea, en el Boletín de prensa publicado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) se precisa que:

En diciembre de 2023 la variación anual del IPC fue 9,28%. El comportamiento anual del IPC total en diciembre de 2023 (9,28%) se explicó principalmente por la variación anual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Transporte.

(Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), 2024, p. 2) (Mayúscula propia del texto)

De esta manera, se afirma que la normatividad vigente no fija la tarifa de incremento de las expensas comunes necesarias de manera anual, ya que se debe remitir a lo dispuesto en el artículo 38 Numeral 3 de la Ley 675 de 2001, en el cual se le da la facultad a la asamblea general de propietarios para deliberar y decidir sobre la aprobación del presupuesto anual, que en últimas contendrá en el rubro de ingresos el porcentaje de aumento de las cuotas ordinarias que solventaran los gastos de la copropiedad sujeta a este régimen legal (Ámbito Jurídico, 2023).

## **2. Interpretación sobre el aumento anual de las expensas comunes necesarias**

### **2.1. Doctrina**

El régimen de propiedad vigente en Colombia indica que para la financiación de las expensas ordinarias el representante legal de la persona jurídica debe elaborar el presupuesto, que es la suma monetaria necesaria para cubrir los gastos de la edificación. El administrador es la persona encargada de preparar y someter a consideración del consejo de administración en caso de que existiera este órgano para que realice la aprobación previa del presupuesto, con el fin presentarlo para la aprobación ante la asamblea general (Legis, 2003; Uribe, 2010).

En el 2003, Legis, indicó que en el presupuesto anual contiene el acápite de ingresos de la P.H., el cual se constituye con el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias que realizan los propietarios de las unidades privadas para sufragar las expensas comunes necesarias de la edificación. Su principal función es cubrir los egresos anuales derivados de la administración y la prestación de los servicios comunes que son indispensables para conservar, mantener y preservar el patrimonio común del conjunto que, en última ratio es un beneficio para los propietarios y residentes.

Según Velásquez (2014), una vez presentado y deliberado en la reunión el presupuesto anual y las cuotas ordinarias para atender las expensas comunes necesarias se somete a votación

de acuerdo con el coeficiente de la copropiedad, siendo el criterio para establecer la participación porcentual de los bienes privados que se encuentra establecido taxativamente en el reglamento de cada conjunto o edificación.

Tal como lo indicó Nader (2002), el coeficiente de la unidad inmobiliaria privada define varios derechos y obligaciones a los que están sujetos los propietarios, en primer lugar detalla el índice de participación porcentual de cada propietario en el patrimonio común, en segundo lugar la participación porcentual del voto de cada unidad privada en la asamblea. Y en tercer lugar el índice de participación con el que cada uno de los propietarios de los bienes privados debe contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas comunes ordinarias de administración.

Al respecto, el cobro de las expensas comunes ordinarias debe realizarse así:

(...) Otro aspecto importante que se debe tener en cuenta es el retroactivo facturado por la Administración, el cual corresponde a la diferencia del valor facturado en los tres primeros meses del periodo contable. Este valor se origina debido a que el nuevo valor de la expensa común ordinaria solo se conoce en el mes de marzo, fecha en la cual es celebrada la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios, y el presupuesto de ingresos para el funcionamiento de la Copropiedad se realiza desde el 1 de enero al 31 de diciembre; por tal razón la administración está obligada a facturar al copropietario la diferencia de la expensa. (Beltrán Villegas, 2018, pp. 43-44) (Mayúsculas sostenidas propias del texto)

Precisó León (2023), que las expensas comunes necesarias atienden a los gastos necesarios de mantenimiento, administración, reparación, vigilancia y servicios públicos de los bienes comunes del conjunto o edificación, empero en la normatividad vigente no está determinado el porcentaje de incremento anual de las cuotas ordinarias, dado que dependen en primer lugar de las necesidades económicas que tenga la edificación para el buen funcionamiento. En segundo lugar el representante legal de la persona jurídica al momento de elaborar el presupuesto anual de ingresos y egresos debe tener en cuenta las condiciones económicas de los propietarios de la P.H. Y, en tercer lugar, el aumento de las cuotas ordinarias de administración depende de la

estratificación social en la que se ubica la propiedad horizontal, así como el número de bienes comunes que la comprendan. Por ejemplo, si cuenta piscina, gimnasio, sauna, turno, parqueadero de carros, entre otros, puesto que, a mayor número de zonas comunes más altos serán los costos que deberá asumir la administración para el mantenimiento de los bienes comunes.

De esta manera, el valor del IPC o el aumento de la inflación anual en el país es un estándar de referencia para el incremento de las expensas ordinarias, pero no es la regla general para que la edificación o conjunto sujeto a este régimen imponga este porcentaje que establece el gobierno nacional anualmente mediante decreto, dado que la copropiedad tiene la autonomía de establecer un porcentaje anual igual, menor o mayor, haciendo un análisis de los gastos que esta requiere en el año presupuestal (León Forero, 2023).

### 2.2. Jurisprudencia

La promulgación del régimen de propiedad horizontal en el año 2001, conllevó una serie de discusiones sobre la contribución y aumento de las expensas ordinarias, es por lo que la doctrina y la jurisprudencia han desarrollado un papel importante en la interpretación que se le ha dado al incremento anual de las cuotas ordinarias de administración en las edificaciones o conjuntos sujetas a esta normatividad.

A su turno, la Corte Constitucional en sentencia C-474 de 2004, previó que la propiedad horizontal está basada en los principios de eficacia y eficiencia, por lo tanto, existen algunas decisiones que cuentan con una trascendencia dado que estas afectan a toda la copropiedad, las cuales deben ser tomadas por el máximo órgano de la P.H. Tales como aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual, así como las expensas comunes ordinarias de la copropiedad, que van inmersas en el presupuesto anual bajo el rubro de ingresos. Por ello este asunto son funciones indelegables en el consejo de administración o administrador, si bien es cierto el representante legal tiene como función llevar bajo su cargo y cuidado la contabilidad de la copropiedad y realizar el presupuesto anual, que previamente será aprobado por el consejo de administración en caso de que existiera en la edificación. Para finalmente ser presentado y deliberado en la asamblea general, si bien este pasa por un trámite de elaboración, aprobación

---

previo y presentación en la reunión de la asamblea general, es el máximo órgano quien toma la decisión de aprobar o no el presupuesto y las cuotas anuales que se encargan de cubrir los gastos del conjunto sujeta al régimen de propiedad horizontal en Colombia (Corte Constitucional, Sentencia C- 474 de 2004).

Con relación a la forma de votación, ha indicado la Corte Constitucional en la sentencia C-782 de 2004, que cuando las decisiones sean de tipo económico, la votación individual se determinará con base en el índice de participación establecido en el coeficiente de la propiedad horizontal que está definido en el reglamento de cada edificación. En igual sentido las decisiones que no representan una erogación económica la regla general será un voto por cada propietario, pero las decisiones que se toman en las edificaciones de tipo mixto se debe hacer la apreciación al momento de la votación para cumplir con el condicionamiento en la reunión (Corte Constitucional, Sentencia C- 782 de 2004).

Siguiendo con la misma línea jurisprudencial, señala la Corte Constitucional de manera más reciente, trayendo a colación la sentencia C-514 de 2013 que:

El artículo 3 fijó el concepto de “expensa común”, entendiendo por tal las “*erogaciones causadas por la administración la prestación de los servicios comunes esenciales requeridas para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto*”, que comprende, entre otras cosas, los servicios de mantenimiento, reparación, reposición y vigilancia de bienes comunes, los servicios públicos esenciales relacionados con estos, y en el caso de las propiedades de uso comercial, los costos asociados al mercadeo. En este contexto, originalmente la ley le dio un amplio alcance al objeto de la propiedad horizontal, entendiendo que incluso las actividades productivas generadoras de recursos hacen parte del objeto de la persona jurídica, cuando los recursos obtenidos se destinen a cubrir cualquier tipo de gastos comunes. (comillas y cursivas propias del texto)

Para adentrarnos en este punto, hay que decir que la tesis desarrollada por la Corte Suprema de Justicia, ha sido reiterativa en precisar que conforme al artículo 38 numeral 4 de la Ley 675 de 2001, la asamblea general de propietarios tiene el mandato legal de aprobar o improbar el

presupuesto anual y las cuotas para solventar las expensas ordinarias en el conjunto. Bajo este asunto, la Corte Suprema, en la sentencia STL 2633 de 2017 no se precisó los módulos de contribución por sectorización para establecer el aumento de las cuotas ordinarias de administración de un local y dos parqueaderos ubicados en el Edificio Parqueadero Nuevo Centro Alpujarra P.H. Es por ello que el magistrado Fernando Castillo Cadena optó por confirmar el fallo impugnado, tras hallar acreditados los requisitos legales para ello, pero no sin antes aclarar lo siguiente:

*En cumplimiento a estos mandatos, la asamblea general de copropietarios determinó en los años 2006 a 2012, como consta en las respectivas actas: i) Para el año 2006 fijó como ingresos de la copropiedad por cuotas de administración mensual la suma de \$12'354.051, como gastos reales \$12'363.041, con una ejecución del 100% (folios 77 vto., del cuaderno 3); ii) Para el año 2007 estableció como ingresos de la copropiedad por cuotas de administración mensual la suma de \$12'759.645, que en el año asciende a \$153115.746, con un incremento del 3.3% (folios 83 vto., del cuaderno 3); iii) Para el año 2008 estableció como ingresos por cuotas de administración mensual la suma de \$13630.960 y, un reajuste del 6.83% (folios 104 del cuaderno 3); iv) Para el año 2009 fijó como ingresos de la copropiedad por cuotas de administración mensual la suma de \$14'531.167, que en el año asciende a \$174'374.000, con un aumento del 7.67% (folios 3 vto., del cuaderno 3); v) Para el año 2010 señaló como ingresos por cuotas de administración mensual la suma de \$14'821.790, que en el año asciende a \$177'861.480, con un incremento del 2% (folios 17 del cuaderno 3); vi) Para el año 2011 determinó como ingresos por cuotas de administración mensual la suma de \$15291.641, que en el año asciende a \$183499.692, con un incremento del 3.17% (folios 30 del cuaderno 3) y, vii) Para el año 2012 estableció como ingresos por cuotas de administración mensual la suma de \$15'839.600, para un total en el año de \$190'075.200, con un reajuste del 3.58% (folios 40 vto., del cuaderno 3).*

*Por su parte, la señora administradora de la copropiedad horizontal en el documento que se aportó como título ejecutivo a folio uno (1) del cuaderno principal, certifica que los demandados están en mora de pagar las mensualidades que allí se describen, tanto por el*

---

*local como por los parqueaderos; señalando como cuotas no canceladas para el local las causadas desde el mes de abril de 2006 hasta el mes de mayo de 2012; de igual forma, Pasa a describir los períodos de mora para los locales.*

*Si bien es cierto que allí no determina la fecha de pago de cada cuota mensual como lo pretende el recurrente, también lo es que precisa que esas expensas se causan por meses, señalando, como viene de citarse a título de ejemplo, las causadas por el periodo comprendido entre el mes de abril de 2006 al mes mayo de 2012; de donde fluye sin ningún esfuerzo que los meses van del día 1° al día 30 y ante la falta de previsión de una fecha para el pago de cada mensualidad, apenas resulta razonable entender que la fecha límite para el pago es el día 30, siendo exigible a partir del día siguiente si no se paga, que a la vez constituye el punto de partida para el cómputo de los intereses de mora. Al efecto, la sentencia de primer grado, al ordenar la ejecución por las expensas adeudadas por los demandados, reconoció los intereses a partir del vencimiento de cada mensualidad, o sea, desde el primer día del mes siguiente, como incluso, así se pidió en la demanda y se libró el mandamiento de pago. (Corte Suprema de Justicia, sentencia del 22 de febrero de 2017) (cursivas propias del texto)*

Años después, reafirmó la Corte Suprema de Justicia, en el auto AC4447 del 12 de agosto de 2024, la tesis que para concretarse el aumento anual de las expensas comunes necesarias se debería remitir al artículo 38 numeral 4, de la Ley 675 de 2001, en la cual se le asigna a la asamblea general de copropietarios la función de aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias:

Atendiendo tales postulados, cuando se promueve un juicio coactivo para el cobro de las aludidas cuotas de administración o expensas comunes de la propiedad horizontal, esta Colegiatura ha sostenido que, esa obligación pecuniaria a cargo de los propietarios no tiene un origen legal, sino convencional, pues es el reglamento de copropiedad la verdadera fuente para su fijación. En ese sentido, se ha indicado que,



---

(...) *“Si bien la autorización para recaudar cuotas de administración para el pago de las expensas comunes necesarias y demás gastos de sostenimiento de la copropiedad encuentra soporte en la Ley de Propiedad Horizontal, el sometimiento de un determinado edificio, conjunto o unidad a dicha ley, así como el reglamento que habrá de regir a la Propiedad Horizontal creada, nacen del acuerdo de voluntades de los propietarios de áreas individuales, plasmado en un contrato que al elevarse a escritura pública e inscribirse en el Registro de Instrumentos Públicos constituye una persona jurídica (artículo 4, Ley 675 de 2001). De allí que las cuotas de administración no puedan ser consideradas una obligación de fuente legal, por cuanto es el reglamento de propiedad horizontal ‘el concurso real de las voluntades de dos o más personas’ (artículo 1494 del C.C.) de someterse a las disposiciones de dicha ley y a la regulación plasmada por ellas en lo atinente a la nueva persona jurídica, incluyendo derechos y deberes de los copropietarios”.* (Comillas, cursivas y mayúsculas propias del texto)

### **3. Análisis jurisprudencial y doctrinal del porcentaje de aumento anual de las expensas comunes necesarias**

#### **3.1. Según la doctrina**

La cuota de administración ordinaria es el ingreso anual fijo que percibe la edificación para cubrir los gastos normales de administración y mantenimiento de las zonas comunes, ejecutada conforme al presupuesto anual que decida el ente máximo de dirección y administración de la persona jurídica. El cobro y recaudo de las expensas comunes necesarias para sufragar los gastos de la copropiedad le corresponde al administrador (Romero y Ulloa, 2018).

A su turno, Legis (2003) contempló que el concepto de expensas común necesaria se encuentra contemplado en el artículo 25 numeral 3, de la ley 675, que la clasifica en cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, la primera se refiere al pago mensual obligatorio que realizan los propietarios de las unidades privadas, con la finalidad de cubrir los gastos comunes esenciales para así garantizar el buen funcionamiento de aquellos.

Continúa indicando que para “la financiación de las expensas necesarias la administración de las edificaciones o conjuntos inmobiliarios debe elaborar un presupuesto”. (p. 124), que en últimas debe contener el aumento porcentual de las expensas comunes necesarias que será aprobado o improbadado por la asamblea general de propietarios, el referido aumento de la cuota de administración no debe desconocer en ninguna circunstancia lo regulado en el reglamento de propiedad de cada conjunto o edificación (Legis, 2003).

Según, ámbito jurídico (2023) indicó que el aumento de las cuotas de administración solo puede ser decidido por la asamblea general que se reúne de manera ordinaria en los tres primeros meses de cada año. La asamblea es la encargada de deliberar y aprobar el presupuesto anual de la edificación y las cuotas para solventar las expensas ordinarias o extraordinarias en favor de la copropiedad.

Por consiguiente, en la actualidad, bajo la Ley 675 de 2001 y el reglamento de cada propiedad horizontal, el administrador durante los tres primeros meses del año elaborará el presupuesto anual en donde estará consignado el aumento de la cuota de administración. Es por lo anterior, que desde el primer día del año y hasta que se celebre la asamblea, el cobro de la cuota ordinaria mensual se debe seguir realizando basándose en la decisión del año inmediatamente anterior, mientras se decide el incremento porcentual de las expensas comunes necesarias, es por lo anterior que una vez aprobado el presupuesto anual se debe hacer un cobro retroactivo por el valor incrementado con relación a los meses dejados de percibir para sufragar los gastos de la edificación (Ámbito Jurídico, 2023).

### **3.2. Según la jurisprudencia**

La Corte Suprema de Justicia, en Sentencia STP11555-2020 del 1 de diciembre de 2020, indicó que existen algunas decisiones que tienen una trascendencia que afectan a la copropiedad las cuales solamente puedan ser tomadas por la asamblea general, tales como aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual. Así como las reformas al reglamento de propiedad horizontal, decidir la desafectación de bienes comunes y, aprobar la disolución o liquidación de la persona

jurídica, entre otras, asuntos que son indelegables en el consejo de administración (Corte Suprema de Justicia, sentencia del 1 de diciembre de 2020).

Sobre este punto, la Corte Suprema de Justicia en sentencia de tutela STL11931-2015 del 26 de agosto de 2015, confirmó el fallo del proceso de impugnación de actos de asamblea en el cual se declaró la nulidad de la decisión tomada por la asamblea general que aprobó el presupuesto del año 2012, basándose en un aumento en la cuota de administración del 9% para 100 apartamentos y del 545% para los locales comerciales de la edificación, sosteniendo lo siguiente:

Conforme con lo anterior, al analizar el asunto objeto de impugnación, no le asiste razón a la parte actora cuando pretende que se dejen sin efectos las sentencias de 31 de octubre de 2013 y 25 de marzo de 2015, a través de las cuales se definió el proceso abreviado de impugnación de actas de asamblea propuesto por Óscar Gómez Iza contra la tutelante, toda vez que las decisiones cuestionadas no se observan caprichosas e inconsultas, ni mucho menos que los funcionarios judiciales hubieran incumplido el deber de valoración conjunta e integral de las pruebas; por el contrario, se advierte que actuaron dentro del marco de la autonomía e independencia que le es otorgada por la Constitución y la ley, en consonancia con los principios de libre apreciación y unidad de prueba de que trata el art. 187 del C.P.C.

Adviértase como, al desatar la alzada contra la providencia de 31 de octubre de 2013 proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Pereira, el Tribunal accionado, luego de aludir a normas relacionadas, lo mismo que a elementos de acreditación acopiados, dispuso su confirmación, para lo cual estimó que la Urbanización no había ajustado su reglamento a los preceptos de la L. 675/2001, además que el mismo reglamento de la Copropiedad no autorizaba aumentar la cuota de administración en un porcentaje excesivo. (Corte Suprema de Justicia, sentencia del 26 de agosto de 2015)

Y, concretamente más adelante sentenció:

No es posible de tal acta, establecer la forma cómo se liquidó el valor de las cuotas ordinarias de administración para los propietarios de locales comerciales porque ninguna operación matemática contiene que la permita deducir. Empero, para establecerlo y que se ajustara a lo que se aprobó en la asamblea, no era sino aplicar ese 9% a la cuota de administración del año 2011. En consecuencia, como el demandante para entonces cancelaba \$20.000 por cada local, el resultado ha debido ser \$21.800. Sin embargo, se fijó en \$109.000; es decir, se aumentó en un 545%.

En tal forma se desconoció lo que se aprobó en la asamblea de propietarios: incrementar la cuota ordinaria de administración en un 9%. La que en últimas se estableció no se ajusta a la ley 675 de 2001 ni al reglamento, que no autorizan elevar el valor de las expensas comunes a unos propietarios más que a otros, sin fundamento alguno. La ley y el reglamento permiten hacerlo de acuerdo con los coeficientes de copropiedad o los sectores y módulos de contribución, pero del acta impugnada surge evidente que en la asamblea de propietarios no se modificaron asuntos como esos que justificaran aumentar, a los propietarios de los locales comerciales, el valor de la cuota de administración para el año 2012 en la forma como efectivamente se hizo. (Corte Suprema de Justicia, sentencia del 26 de agosto de 2015)

Bajo este planteamiento, la Corte Suprema de Justicia advierte entonces que la controversia que suscita por el cobro de expensas comunes necesarias debe entenderse conformé a lo aprobado por la asamblea general de propietarios, bajo el siguiente supuesto:

(...) al analizar el acta de la asamblea de copropietarios del Edificio Asociación Médica de Bogotá celebrada el 27 de noviembre de 2008, mediante la cual “antepona la actora como forjadora del título ejecutivo”, afirmó que en ella “se procedió a modificar los coeficientes de copropiedad y a dejar claro que ‘no se estaba cobrando cuota de administración a los garajes’; o sea, mal podía presuponer unas expensas por años anteriores a 2008, o, crear con efectos retroactivos, unas cuotas de administración por simples interpretaciones de contenidos inexistentes que realiza ahora la demandante y apelante”.

Respecto del cobro de las expensas exigidas, señaló el Tribunal accionado que los estados financieros de la demandada no dieron cuenta de dicha cobranza, según lo manifestado por la revisora fiscal de la copropiedad, quien sostuvo que para los años 2005, 2006, 2007 y 2008 “no se registró en la contabilidad saldos pendientes por cobrar a Parking International Ltda.”.

De otra parte, el sentenciador frente al contrato de administración celebrado entre la demandada y la antigua administradora del edificio, estableció que la demandada “no asumió la carga de cancelar las expensas de administración correspondientes a los garajes”. (Corte Suprema de Justicia, sentencia T41065-2012 del 4 de diciembre de 2012) (comillas y cursivas propias del texto)

### 3.2.1. Casos relevantes

La tesis planteada en el subcapítulo que antecede tanto de manera doctrinal y jurisprudencial fue reafirmada por el Tribunal Superior de Cundinamarca- Sala Civil – Familia, en sentencia del 10 de marzo de 2022, en la cual se revocó la decisión de primera instancia con respecto a la impugnación de los actos de asamblea interpuesta por el propietario del local 101 del edificio Sierra P.H., toda vez que se aprobó el presupuesto anual y se impuso el aumento porcentual de la cuota de administración del 35.04%, desconociéndose lo dispuesto en los artículos 13 del reglamento de la edificación (Tribunal Superior de Cundinamarca, sentencia del 10 de marzo de 2022).

Al respecto, indicó el Magistrado ponente de la sala, Pablo Ignacio Villate Monrroy que:

Visto lo anterior, advierte la Sala que en el reglamento de propiedad horizontal de Edificio Sierra Propiedad Horizontal claramente se indicó que los dueños de los locales comerciales de la primera planta pagarían a manera cuota ordinaria “*un 30%, de la cuota más baja tasada para las oficinas*”, con el fin “*de contribuir al fondo de reservas obligatorias*”, por lo que no era posible modificar la cuota ordinaria establecida para los locales en el reglamento de

propiedad horizontal como se hizo en la asamblea llevada a cabo el 19 de julio de 2019, pues ello conllevaría una modificación del reglamento de propiedad horizontal. Nótese que en el acta de asamblea claramente se consignó como cuota de administración mensual para el año 2019 un 35.04% para el local 101.

En consecuencia, solo es posible tomar las cuotas de participación por coeficiente de área para fijar cuotas extraordinarias para los locales comerciales, mas no para establecer cuota ordinaria a cargo de éstos, pues para ello se estableció *“un 30%, de la cuota más baja tasada para las oficinas”*.

Se sigue de lo dicho, que ante la inobservancia de las regulaciones previstas en el párrafo del artículo 13 del reglamento de propiedad horizontal del Edificio Sierra Propiedad Horizontal, el acto de asamblea llevado a cabo el 19 de julio de 2019 resulta nulo, específicamente el numeral 5° del citado acto que trata de *“Aprobación de Presupuesto para el año 2019”*, *único aprobado en la citada asamblea, donde se incluyó como cuota ordinaria para el local del propiedad de los demandantes el 35.04% del coeficiente de área, presupuesto que fue aprobado por mayoría de votos así: “Activos SA (12,23%) Vota SI, Local 101 (35,04%) Vota NO, Of. 201-203-204 (18,56%) Vota SI, Of. 301-401-402-403 (20,10%) Vota SI, votos por SI (50,89%) VOTOS POR EL NO (35,04%). QUEDA APROBADO EL PRESUPUESTO PARA 2019 Y LA CUOTA DE ADMINISTRACION”*. (Tribunal Superior de Cundinamarca, sentencia del 10 de marzo de 2022) (Comillas, cursivas y mayúsculas propias del texto)

En esa misma línea, el Tribunal Superior de Medellín, Sala Civil, en sentencia del 5 de julio de 2023, ha afirmado en el caso concreto de la Urbanización el trapiche núcleo I que los postulados para aprobar el presupuesto anual y el aumento de la cuota de administración deben seguir el siguiente planteamiento:

(...) En el audio se deja constancia del componente del presupuesto y se manifestó que en la hoja que se les entregó, se anota que con el presupuesto de gastos incluyeron el valor del

---

parqueadero que lo tasaron en \$1.500.000 y ese valor arrojaba para cobro de administración \$84.000 y lo sometieron a votación, no se escuchó ninguna inconformidad al respecto a pesar de que se hizo alusión a los gastos, solo surgió una contrapuesta de \$80.000 de aumento en la cuota y que ajustaran el presupuesto a \$80.000, fue el único componente que mereció objeción, incluso pusieron de presente que la cuota era importante en tanto el valor del cobro del parqueadero está ajustado a la cuota de administración. Y aquí el impugnante no demuestra quienes fueron las personas que no estuvieron de acuerdo y no se les tuvo en cuenta y tampoco se afirma qué componente de discriminación hizo falta y dónde y cuáles son las irregularidades concretas. En cada tema que trataron se indicaba qué tenían que votar, si era sí o no simplemente y agregar el número del apartamento y como se hicieron en forma individual no había lugar a confusiones.

Según los videos, es la comisión quien da los resultados se hizo las verificaciones del caso y finalmente llegaron a la decisión plasmada en el acta, no solo con el incremento de la cuota de administración, sino que lo equipararon al valor de la cuota del parqueadero como lo habían planteado, con la votación allí indicada y dejaron constancia de que “los escrutinios fueron realizados por los señores HECTOR HERNANDEZ, JAIME ARANGO Y CRISTIAN JARAMILLO, con aprobación de la asamblea. Y nótese que en esa comisión estaba el demandante y no dejó ninguna anotación de alguna irregularidad ni en el video cuando estaban en las verificaciones. Así entonces, con la escasa argumentación que se hace respecto al citado punto, tampoco encuentra la Sala que haya motivos para invalidar lo actuado y ya se ha indicado.

Es necesario dejar sentado que según el acta que se impugna y las disposiciones de la ley 675, la asamblea podía sesionar con un numero plural de propietarios de unidades que representen por lo menos más de la mitad de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad, tal como ocurrió y como fue analizado y no existe constancia de que dicho porcentaje hubiese variado en el desarrollo de la asamblea. (Tribunal Superior de Medellín, sentencia del 5 de julio de 2023) (Mayúsculas propias del texto)

### **3.3. Consideraciones para el aumento anual de las cuotas de administración**

Comulga el planteamiento elaborado en este trabajo, con la postura sostenida por la doctrina y la jurisprudencia de la Corte Constitucional, la Corte Suprema de Justicia y los Tribunales Superiores en las sentencias referidas en el subcapítulo anterior, pues ha indicado de manera uniforme los presupuestos para establecer el aumento anual de las expensas comunes necesarias en los conjuntos o edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal. En primer lugar, lo convenido por la asamblea general de propietarios con respecto a este tópico no debe desconocer la Ley 675 (2001) y el reglamento de propiedad horizontal de cada conjunto, dado que estas dos normatividades son el presupuesto que regula las facultades de la asamblea, entre las que se encuentra la de aprobar o improbar el presupuesto anual, y definir el aumento de las cuotas de administración que es el ingreso destinado a sufragar los gastos de la copropiedad (Corte Suprema de Justicia, sentencia del 26 de agosto de 2015; Tribunal Superior de Cundinamarca, sentencia del 10 de marzo de 2022).

En segundo lugar, la decisión al ser de carácter económico debe basarse en el coeficiente que indicará el índice de participación de cada propietario, tanto para la votación como para sufragar el pago de las cuotas ordinarias de administración. En tercer lugar, el porcentaje de incremento debe basarse única y exclusivamente en las necesidades de la copropiedad, teniendo en cuenta el aumento anual en los servicios esenciales que presta la persona jurídica, con el fin de salvaguarda la seguridad, mantenimiento y convivencia pacífica, como por ejemplo el servicio de seguridad privada, los servicios públicos de las zonas comunes, el pago a los contratistas o personal administrativo y el mantenimiento que debe hacerse por el uso de las zonas comunes durante el año (Legis, 2003; Forero, 2023).

En cuarto lugar, que la aprobación del presupuesto anual y de la cuota de administración ordinaria no requiere un quorum especial, pues para ser aprobado solo necesita el voto a favor de la mitad más uno de los asistentes a la reunión. Y en último lugar, una vez la asamblea general de propietarios tomó la decisión de aprobar el aumento de este rubro en el presupuesto anual, el representante legal realiza el recaudo de manera retroactiva del dinero dejado de percibir durante los tres primeros meses del año (Legis, 2003; Ámbito Jurídico, 2023).



---

#### 4. Conclusiones

Teniendo en cuenta que, con la promulgación del régimen de propiedad horizontal vigente en Colombia se empezó a regular una forma especial de dominio distinta a la contemplada en el código civil, si bien emerge del derecho real de dominio, la misma tiene una regulación distinta, toda vez que convergen dos derechos que recaen en un mismo individuo, esto es, los derechos sobre el bien privado y los bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad, mantenimiento y convivencia pacífica de la edificación a través del pago de las expensas comunes necesarias que es una contribución obligatoria de índole legal y convencional que debe ser cumplida por todos los propietarios de los bienes privados.

Al culminar el análisis y revisión documental y jurisprudencial del presente trabajo, es preciso concluir que la Ley 675 de 2001 no expresa de manera taxativa en sus articulados la forma anual de incrementar las cuotas de administración, lo que genera un problema de eficacia originando inseguridad jurídica y perjuicios patrimoniales para los propietarios por la falta de una adecuada regulación en el aumento de las cuotas de administración. Por lo tanto, la interpretación dada por la doctrina y la jurisprudencia llenan de manera precisa el vacío existente en la legislación. Estas hacen alusión a que el aumento porcentual de las cuotas ordinarias de administración debe ser incluido en el presupuesto anual realizado por el administrador, que sea puesta a consideración de la asamblea general de propietarios, órgano que aprueba este incremento. Empero la decisión que se toma no debe ser arbitraria dado que se tiene que analizar previamente las condiciones económicas y los gastos generales de la edificación, así como, la inflación, el recaudo anual de las cuotas ordinarias de administración, la estratificación socioeconómica, el número total de zonas comunes, el promedio anual de mantenimiento y el reglamento de propiedad horizontal de cada conjunto o edificación.

En este orden de ideas, se exalta que el análisis sobre el porcentaje de aumento anual de las expensas comunes necesarias planteado por los doctrinantes y en el precedente judicial de las sentencias proferidas por los magistrados de altas Cortes, que han sido acogidos por los magistrados de los Tribunales superiores del país han llenado la ausencia normativa que trae la ley

675 de 200. Con respecto a dicho incremento se indica que se debe hacer la remisión al artículo 38 numeral 4 de este régimen, que determina que el aumento de las expensas ordinarias es decidido única y exclusivamente por la asamblea general de propietarios que se reúne dentro de los tres primeros meses de cada año y que toma la decisión conforme a los coeficientes de participación y que debe tener en cuenta los criterios de costos individuales de cada conjunto o edificación. El recaudado de las cuotas de administración debidamente aumentadas se efectúa por el representante legal de persona jurídica de manera retroactiva una vez la asamblea apruebe el presupuesto anual y el incremento de la cuota de administración, considerando el cumplimiento a lo planteado por el reglamento de propiedad horizontal y la Ley 675 de 2001.

En último lugar, en este trabajo se sentó las bases de un problema jurídico evidente en el régimen de propiedad horizontal, por esto, a través del análisis jurisprudencial y doctrinal realizado se abren las posibilidades subsanar el vacío jurídico sobre el aumento porcentual de las expensas comunes necesarias en el régimen de propiedad horizontal en Colombia. Este artículo de grado da apertura a futuras investigaciones sobre la interpretación jurisprudencial y doctrinal sobre cómo debe ejecutarse anualmente el incremento de las cuotas ordinarias de administración en las propiedades horizontales en Colombia.

---

## Referencias

- Ámbito Jurídico (2023). "La legislación nacional no establece ningún tipo de tarifa para el incremento de las cuotas de administración": Fedelonjas. Recuperado el 4 de marzo de 2024. <https://www.ambitojuridico.com/noticias/general/la-legislacion-nacional-no-establece-ningun-tipo-de-tarifa-para-el-incremento-de>
- Blanco, L. C., Merchán, E., y Ochoa, W. (2020). Estudio técnico de la propiedad horizontal para Medellín. *Revista Institucional Universidad Pontificia Bolivariana*, 19(71), 449–507.
- Beltrán Amórtegui, A. (2002). *Manual práctico en administración de la propiedad horizontal*. Editorial Señal Editora.
- Beltrán Villegas, M. C. (2018). *Adaptación moduló 11 instrumentos financieros básicos cuentas por cobrar al edificio sol del este P.H.* [Trabajo de grado de pregrado, Universidad Libre Seccional Pereira]. <https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/17406/ADAPTACION%20MODULO%2011%20INSTRUMENTOS%20FINANCIEROS.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Colombia. Asamblea Nacional Constituyente. (1991). Constitución Política de Colombia.
- Colombia. Congreso de la República. Ley 675. (2001). Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.
- Colombia. Presidente de la República. Decreto 2292. (2023). Por el cual se fija el salario mínimo mensual legal.
- Corte Constitucional. (2002). Bogotá D.C. Sentencia C-318 de 2002. M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra.

Corte Constitucional. (2002). Bogotá D.C. Sentencia C-522 de 2002. M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra.

Corte Constitucional. (2002). Bogotá D.C. Sentencia C-738 de 2002. M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra.

Corte Constitucional. (2004). Bogotá D.C. Sentencia C-376 de 2004. M.P. Clara Inés Vargas Hernández.

Corte Constitucional. (2004). Bogotá D.C. Sentencia C-474 de 2004. M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra.

Corte Constitucional. (2004). Bogotá D.C. Sentencia C-782 de 2004. M.P. Rodrigo Uprimny Yepes.

Corte Constitucional. (2013). Bogotá D.C. Sentencia C-514 de 2013. M.P. Luis Guillermo Guerrero Pérez.

Corte Constitucional. (2019). Bogotá D.C. Sentencia C-328 de 2019. M.P. Gloria Stella Ortiz Delgado.

Corte Suprema de Justicia. Sala Laboral. (2012). Bogotá D.C. Sentencia de 4 de diciembre de 2012. Sentencia T41065. M.P. Luis Gabriel Miranda Buelvas.

Corte Suprema de Justicia. Sala Civil. (2013). Bogotá D.C. Sentencia de 29 de mayo de 2013. Proceso 01090. M.P. Ariel Salazar Ramírez.

Corte Suprema de Justicia. Sala Laboral. (2015). Bogotá D.C. Sentencia de 26 de agosto de 2015. Sentencia STL11931. M.P. Clara Cecilia Dueñas Quevedo.

Corte Suprema de Justicia. Sala Laboral. (2017). Bogotá D.C. Sentencia de 22 de febrero de 2017. Radicado 113596. M.P. Fernando Castillo Cadena.

Corte Suprema de Justicia. Sala Penal. (2020). Bogotá D.C. Sentencia de 1 de diciembre de 2020. Sentencia STP11555. M.P. José Francisco Acuña Vizcaya.

Corte Suprema de Justicia. Sala Civil. (2024). Bogotá D.C. Auto de 12 de agosto de 2024. Radicado 11001-02-03-000-2024-02680-00. M.P. Hilda González Neira.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (2023). *Comunicado de prensa. En diciembre de 2023 la variación anual del IPC fue 9,28%*. Recuperado el 20 de febrero de 2024. <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/cp-IPC-dic2023.pdf>

Hernández Velasco, H. E. (2013). Nacimiento y consolidación del régimen de propiedad horizontal en Colombia. *Anuario de historia regional y de las fronteras*, 18(1), 145-160.

Legis. (2003). *Administración de la propiedad Horizontal*. Legis editores S.A.

León Forero, J. O. [ORGANIZACIÓN COLOMBIANA DE DERECHO] (12 de enero de 2023). *Conveniencia o inconveniencia del aumento en las cuotas de administración* [Archivo de video]. Youtube. <https://www.youtube.com/watch?v=eB1c8HKpiwo>

Marín Vélez, G. A. (2006). Cinco problemas actuales del régimen de propiedad horizontal en Colombia. *Opinión jurídica*, 5(9), 145-160.

Morales Benítez, O. (1997). *El abogado de la propiedad horizontal*. Editorial planeta Colombia.

Nader Damies, L. M. (2002). *Análisis jurídico de la propiedad horizontal en Colombia*. [Trabajo de grado de pregrado, Pontificia Universidad Javeriana]. <https://repository.javeriana.edu.co/bitstream/handle/10554/55489/Tesis-58.pdf>

Penagos Granada, J. M. (2014). *Manual de administración, contabilidad y revisoría fiscal para conjuntos residenciales de propiedad horizontal*. [Trabajo de grado de pregrado, Universidad Tecnológica de Pereira]. <https://repositorio.utp.edu.co/server/api/core/bitstreams/df2fe108-f7a6-4091-82a0-16c4231b4cfb/content>

Romero Guerrero, F., y Ulloa Ribón, J. D. (2018). *El criterio para la determinación de la cuota de administración en una propiedad horizontal de vivienda en Colombia*. [Monografía jurídica, Pontificia Universidad Javeriana]. <https://repository.javeriana.edu.co/bitstream/handle/10554/37940/TRABAJO%20DE%20GRADO%20%28REPOSITORIO%29.pdf?sequence=1>

Ruiz Muñoz, D. C. (2010). *Análisis del régimen de propiedad horizontal en Colombia*. [Trabajo de grado de pregrado, Universidad Libre de Bogotá]. <https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/7726/RuizMunozDianaCarolina2014.pdf?sequence=1>

Tribunal Superior de Cundinamarca. Sala Civil. (2022). Bogotá D.C. Sentencia de 10 de marzo de 2022. Radicado 2526931030022020190019901. M.P. Pablo Ignacio Villate Monroy. 05088310300120210027101

Tribunal Superior de Medellín. Sala Civil. (2023). Medellín. Sentencia de 5 de julio de 2023. Radicado 05088310300120210027101. M.P. José Gildardo Ramírez Giraldo.

Uribe Jaramillo, J. F. (2010). *Contrato de arrendamiento y propiedad horizontal*. [Trabajo de grado de pregrado, Universidad Pontificia Bolivariana]. <https://repository.upb.edu.co/bitstream/handle/20.500.11912/76/TESIS.pdf?sequence=1>

Valencia Rincón, S. (2017). *Evolución legislativa de la propiedad horizontal en Colombia*. [Trabajo de grado de pregrado, Universidad CES]. <https://repository.ces.edu.co/bitstream/handle/10946/7128/Evoluci%C3%B3n%20legislativa%20de%20la%20propiedad%20horizontal%20en%20Colombia?sequence=1&isAllowed=y>

Velásquez Jaramillo, L.G. (2014). *Ley de propiedad horizontal. Ley 675 de 2001. Visión esquemática y concordada*. Ediciones UNAULA.