



Bogotá D.C.,

Señora

CLAUDIA MARIA FRANCO PELAEZ
CALLE 17 NO. 9 - 36 BOGOTÁ, COLOMBIA

ASUNTO: Consulta – Uso bienes privados.
Radicados 2022ER0020945 y 34041 del 17/02/ y 14/03 del 2022.
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 17/02 y 15/03 del 2022.

Respetada Señora Franco,

En atención a la consulta del asunto, en la cual formula una serie de interrogantes relativos a la interpretación y aplicación de la Ley 675 de 2001¹, más específicamente, respecto al uso de los parqueaderos privados, se presentan algunas consideraciones respecto a sus inquietudes, no sin antes señalarle que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de sus funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011², emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

Dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de 35 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 491 de 2020.

En primera instancia, es de señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema 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.³

CONSULTAS:

"(...)a.¿ Puede un reglamento de propiedad horizontal, o un reglamento de convivencia, limitar que mi parqueadero privado arriba identificado sea alquilado o vendido a quien no reside en el edificio Catropol, violando la Ley675 de 2001, art4 y parágrafo 4?¿es decir que pierde sus derechos?¿me pueden prohibir que lo arriende a una persona que no resida en el edificio Castropol?
b.¿que debemos hacer los propietarios para hacer que el reglamento se adecue al Ley 675 de 2001, art 4 y parágrafo 4 si la administracion y concejo se niegan aduciendo que aprobada por unanimidad en la asamblea del 2019?

¹Ley 675 de 2001, artículo 3, "Por la cual se establece el régimen de propiedad horizontal"

² "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. (...)"

³ "Artículo 1° del Decreto Ley 3571 del 27 de septiembre de 2011 "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio".



d. ¿puede la administración y/o concejo instaurar multas por alquilar el parqueadero privado no. 99 de mi propiedad amparados en una cláusula ineficaz?” (Sic)

Es importante señalar que la Ley 675 de 2001, al fijar el marco normativo del régimen de propiedad horizontal en su artículo 3°, define dicho régimen como, el sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse, al igual que define 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.

Teniendo en cuenta que el bien que trata la consulta es un parqueadero catalogado como bien privado⁴ de acuerdo a su consulta, es pertinente traer a colación el parágrafo 4 del artículo 5 de la Ley 675 de 2001 el cual establece que: “(...) 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.”

Se entiende entonces que en los parqueaderos considerados como bienes privados, no es posible intervenir en el uso y goce que cada dueño quiera hacer del mismo, ya que su aprovechamiento está bajo libre albedrío de los propietarios, siempre y cuando se respete su destinación, de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 1 del artículo 18 de la Ley 675 de 2001

“OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO. En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:

1. *Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.(...)”.*(Subrayado fuera de texto).

Lo anterior no obsta para que en situaciones que vulneren los derechos y/o integridad de los demás copropietarios, el administrador de la copropiedad pueda hacer los requerimientos que estime pertinentes.

Es importante tener en cuenta que si el reglamento de propiedad horizontal vulnera alguna de las disposiciones contenidas en la Ley 675 de 2001, debemos ceñirnos por lo que está estipulado en el parágrafo 1 del artículo 5° de la mencionada ley:

“En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.”

⁴ Artículo 3, Ley 675 de 2001: “(...) 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. (...)”



En conclusión, ni el reglamento de propiedad horizontal, ni la asamblea de propietarios puede imponerle limitaciones al derecho de dominio, uso y goce del parqueadero cuando este sea bien privado, lo que si puede presentarse son requerimientos por parte del administrador, relacionados con el uso y goce adecuado del bien acorde con su destinación.

c. ¿Como debe actuar un miembro del concejo con clausulas como la que prohíbe la prohibición en parqueaderos, si las mismas se entienden por no escritas /ineficientes) .(sic) “

Ahora bien, respecto a su consulta C y frente a las actuaciones de los consejos de administración o de un consejero en particular es de recalcar que esta cartera ministerial no tiene la competencia de calificar las conductas de los órganos de administración, lo que se puede recomendar es que revisen que el consejo vele por el cumplimiento de dicha ley.

e. ¿ ante quien se puede demandar el reglamento de propiedad horizontal plagado en clausulas ineficaces que violan la constitución, códigos mercantil y de comercio?

Si existen controversias a raíz de la interpretación de las normas que regulan la propiedad horizontal es importante señalar que de conformidad con lo previsto por el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, cuando se presente un conflicto en razón de la aplicación o interpretación de la ley o del reglamento, entre propietarios o arrendatarios del edificio o conjunto, o entre aquellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, puede acudir al comité de convivencia, a mecanismos alternos de solución de conflictos o a la autoridad judicial competente (Juez Civil Municipal, proceso verbal sumario en única instancia, Código General del Proceso arts. 390 y ss.).

Por otra parte, se extiende una invitación a visitar el siguiente link de la página web del ministerio, <https://minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda> en el cual puede acceder a las cartillas de propiedad horizontal y de asamblea general de propietarios 2021, cuyo contenido expone temas relevantes sobre la aplicación de la Ley 675 de 2001.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2022ER0020945 y 34041 haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28⁵ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

JUAN CARLOS COVILLA MARTÍNEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Johana Marcela Cardona Galeón.-OAJ
Revisó: Mike Castro Roa.- OAJ

⁵"Alcance de los conceptos. 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."



Fecha: 15/03/2022