



Bogotá D.C., Junio 1° de 2010

1200-E2-063762

Señora
EHIDEE ISABEL GOMEZ
Carrera 43 A No. 24 A – 95
La Ciudad

Referencia: Construcción en Bienes Comunes de Uso Exclusivo, Derecho de Petición No. 4120-E1-63762 del 21 de mayo de 2010.
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 26 de mayo de 2010.

Previo a dar respuesta a la petición de la referencia, debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993 y el Decreto-Ley 216 de 2003, expedir las políticas y regulaciones en materia de ambiente, vivienda, desarrollo territorial, agua y saneamiento, en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general.

No obstante lo anterior, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su consulta sobre la construcción en bienes comunes de uso exclusivo, exactamente la realización de una cubierta en un patio interior.

El artículo 46 de la Ley 675 de 2001, al tratar el tema de las decisiones que requieren de una mayoría calificada viabiliza que sean aprobados por la asamblea de propietarios los cambios de los bienes comunes, a saber:

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

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce. (...)”

En virtud de lo enunciado, se puede afirmar que es dable a los propietarios de bienes privados a los que se les ha asignado el uso exclusivo de un determinado bien común adelantar cambios sobre el bien (Cubierta), siempre y cuando, sea una decisión adoptada por la asamblea general de propietarios con una mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto.

No obstante lo anterior, se recomienda revisar la normatividad que trata sobre las licencias urbanísticas, es decir, el Decreto 1469 del 30 de abril de 2010; con el fin de determinar si las modificaciones objeto de consulta deben contar con la respectiva



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

licencia. Debido a que la carencia del permiso respectivo de la autoridad urbanística competente generaría una infracción urbanística, la cual debe ser sancionada por los alcaldes, de conformidad con lo establecido en el artículo 103 y 104 de la Ley 388 de 1997.

El presente concepto se expide de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

Fdo. SILVIA PATRICIA TAMAYO DÍAZ
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Alexander Torres Morales
Revisó: Andrés Mejía Pizano



Calle 37 No. 8 – 40 Bogotá, D. C.
PBX: 332 34 34 • 332 34 00 • Extensión: 2362
Telefax: 340 62 12
www.minambiente.gov.co



Certificado No.SC 6734-1



GP 153-1

