

2020EE0115406



Bogotá D.C.,

Señora

Asunto: Consulta – Regulación uso de parqueaderos
Radicado 2020ER0122340 del 26/11/2020.
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 27/11/2020.

Respetada Señora Luz:

En atención a la consulta del asunto, en la cual se formulan una serie de interrogantes relativos a la interpretación y aplicación de la Ley 675 de 2001¹, en especial lo relacionado con la regulación del uso de los parqueaderos, 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

CONSULTA:

"(...) Actualmente tengo 16 años de residencia en propiedad horizontal, en la dirección Kra 4 este numero 34 -31 casa 6, la vigente administración no ha querido proceder para el cambio de un parqueadero teniendo en cuenta que muchos de los residentes cuentan con más de un

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



parqueadero, y hay muchos morosos, que gozan de estas áreas; no obstante el conjunto cuenta con parqueaderos libres.

Se ha solicitado a la administración, mediante carta el cambio de parqueadero bajo la norma ley 675 del 2001 en el que cita “ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes de manera equitativa”.

Cuando en ningún momento, a mi grupo familiar no se le ha tenido en cuenta dicha equidad. a pesar de nunca hemos estado en mora , cumplimos con las normas establecidas por la ley; hemos manifestado al administrador del conjunto el señor MISAEL ALVAREZ se nos permite asequibilidad a un parqueadero sencillo ya que el vehículo con el que contamos es la fuente de ingresos de mi esposo y esto facilitaría el tránsito del vehículo y disminuir la incomodidad a otros residente, pero la respuesta aun ha sido negativa , hemos manifestado la incomodidad porque , hay vehículos , que no son de residentes del conjunto , o personas que están en mora o el uso de más de un parqueadero, pero la administración , ha tomado la decisión de crear conflicto con los vecinos, afirmando que hemos tomado fotografías de los parqueaderos y que les vamos a quitar estos parqueaderos cuando no es de nuestra función asignar o retirar , parqueaderos y que la molestia somos nosotros como grupo familiar , lo que ha generado ,reclamos por parte , de los residentes hacia nosotros, amparados bajo la ley y en pro de una sana convivencia y tranquilidad de todos y en especial por el bienestar de mi grupo familiar , espero que este, conjunto y la administración sean investigados , y se convoque a asamblea virtual para aclarar, el tema. .”

En primera instancia, por lo reseñado en su consulta, se está en presencia de parqueaderos que son bienes comunes⁴ el artículo 19 de la Ley 675 de 2001, trata sobre los aspectos relativos a los bienes comunes a saber:

“Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. (...).”

Aunado lo anterior, el artículo 22 de la Ley 675 de 2001 en relación con los parqueaderos de la copropiedad señala que:

“(…) Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contrarie las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción.

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



Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo. (...)”.
(Subrayado extra texto).

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

«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.»

Por otra parte y sin perjuicio de lo enunciado y lo estipulado en el reglamento de propiedad horizontal, podrá la asamblea general de propietarios de conformidad con lo establecido en el numeral 7 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, desafectar un bien común, previa evaluación de las necesidades colectivas de los habitantes del conjunto residencial, sin omitir el respeto por la propiedad privada, fundamental para garantizar la función social, convivencia pacífica y solidaridad social⁵, que no solo debe hacer presencia en las propiedades horizontales, también en las decisiones del mencionado órgano.

Por lo que la revisión frente a la distribución equitativa de los parqueaderos recae sobre los entes de administración de la copropiedad.

Así mismo, 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.).

Finalmente, se extiende una invitación a visitar el siguiente link de nuestra página web, <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda>, en el cual puede acceder a la cartilla de propiedad horizontal, 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 2020ER0122340 haciéndole saber que los alcances del concepto

⁵ Ley 675 de 2001, artículo 2 “Principios orientadores de la ley. (...)”

son los establecidos en el artículo 28⁶ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

Original Firmado

JUAN CARLOS COVILLA MARTINEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Johana Marcela Cardona Galeon
Revisó: Mike Castro Roa – OAJ.
Fecha: 21/12/2020.

⁶*“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.”*