

Bogotá, D.C.,

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 01-02-2021 08:23
Al Contestar Cite Este No.: 2021EE0006391 Fol:7 Anex:0 FA:0
ORIGEN 7111-GRUPO DE CONCEPTOS / SANDRA JUDITH SOTO ANGEL
DESTINO
ASUNTO CONCEPTO - BIENES COMUNES ESENCIALES EN LA PH
OBS PROYECTO SANDRA JUDITH SOTO ANGEL

2021EE0006391



ASUNTO: Concepto- Bienes comunes esenciales en la PH
Radicado 2021ER0002239 del 12/01/2021
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 12/01/2021

Respetado señor

En atención a la consulta del asunto, en la que solicita información sobre los bienes esenciales en la propiedad horizontal, se presentan algunas consideraciones respecto a su inquietud, no sin antes señalarle que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de sus funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, 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 2020².

CONSULTA:

“El aporte y sus eficaces orientaciones me proporcionaron varias alternativas a fin de pronunciarme mediante fundamentos jurídicos en la próxima Asamblea de Copropietarios. Siguiendo muy atentamente sus recomendaciones le he dado lectura a los diferentes articulados de la ley 675 y al Reglamento de Propiedad Horizontal, encontrando en este último documento en su numeral 1.10 y que muy puntualmente registra en su definición lo siguiente: “Bienes Comunes Esenciales: Bienes Indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio, así como los imprescindibles para el uso y disfrute para los bienes de dominio particular. Se reputan como bienes comunes esenciales, el terreno sobre el cual existan las construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento

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 “Artículo 5. Ampliación de términos para atender las peticiones. Para las peticiones que se encuentren en curso o que se radiquen durante la vigencia de la Emergencia Sanitaria, se ampliarán los términos señalados en el artículo 14 de la Ley 1437 de 2011, así: Salvo norma especial toda petición deberá resolverse dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción. Estará sometida a término especial la resolución de las siguientes peticiones: (i) Las peticiones de documentos y de información deberán resolverse dentro de los veinte (20) días siguientes a su recepción. (ii) Las peticiones mediante las cuales se eleva una consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo deberán resolverse dentro de los treinta y cinco (35) días siguientes a su recepción. Cuando excepcionalmente no fuere posible resolver la petición en los plazos aquí señalados, la autoridad debe informar esta circunstancia al interesado, antes del vencimiento del término señalado en el presente artículo expresando los motivos de la demora y señalando a la vez el plazo razonable en que se resolverá o dará respuesta, que no podrá exceder del doble del inicialmente previsto en este artículo. En los demás aspectos se aplicará lo dispuesto en la Ley 1437 de 2011.”



de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.”

Entonces las conclusiones que obtengo sobre esta determinación del Reglamento son:

a. El ducto de basuras Si es un bien Común esencial en la medida que es una instalación indispensable para el uso y disfrute de todos apartamentos y representa el funcionamiento adecuado del servicio público del aseo. Es un aspecto básico de salubridad para la comunidad del edificio en la medida que por este ducto circulan desechos que de ninguna manera deben ser transportados por las escaleras, por los ascensores, ni ser arrojados. El manejo del servicio público del aseo se inicia conduciendo las basuras desde el punto donde se originan en la unidad predial privada, su empaque y su transporte óptimos, incluyendo el ducto construido para tal fin y para ser retirado por el transporte público asignado, ofreciendo así un escenario de conservación higiénica del edificio. Mediante esta elemental operación se establece la cadena de seguridad de sanitaria normal para el beneficio de todos los residentes. El ducto de basuras es indispensable.

b. Por ser un bien común ESENCIAL, No puede ser desafectado, es decir la asamblea ni la administración pueden suprimir el uso ducto del de basuras ya existente, el cual fue diseñado y construido como parte esencial para el normal y adecuado funcionamiento de las instalaciones del edificio y para uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Su funcionamiento es indispensable para la seguridad y conservación de la salud de la comunidad del edificio.

De la manera más atenta y para cerrar su definitiva consulta, nuevamente me permito solicitar a su respetado despacho si mis apreciaciones se ajustan a la interpretación de las leyes, el Reglamento de Propiedad Horizontal y los Conceptos Catastrales de uso y destino de la construcción esencial del ducto de basuras. Además reitero que mi condición física impide la normal locomoción con bolsas de basuras desde un sexto piso hasta el sótano del edificio, que es un alto riesgo.

Finalmente y considerando que mis interpretaciones fuesen viables jurídicamente, estaré tomando nota atenta a su orientación de acudir al Juez Civil Municipal mediante un proceso verbal sumario de única instancia una vez agote el recurso ante el Consejo de Administración del edificio.” (Sic).

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 básico³.

Aclarado lo anterior, y teniendo en cuenta que mediante radicado 2020EE0117687 del 28 de diciembre de 2020, esta Oficina Asesora Jurídica emitió concepto sobre la administración de la propiedad horizontal en los siguientes términos:

“CONSULTA:

“Buenas tardes respetados señores del Ministerio de Vivienda. Me permito consultarles respecto a que en el edificio donde soy copropietario y que consta de 14 apartamentos, la reciente administración decidió suprimir el uso del ducto de basura. Las consecuencias como caída de desechos de todo tipo, lixiviados y malos olores, que derivaron de esta extraña actitud de la administración viene originando un impacto muy negativo contra la comunidad del edificio. Nos vemos obligados a transportar las basuras desde los pisos más altos hasta el punto de depósito de las basuras por medio de las escaleras. Como consecuencia el estado de salubridad y riesgo de contaminación se puede incrementar de manera riesgosa para todos los habitantes del edificio y con el agravante de esta época de pandemia.

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”.



Deseo preguntarles si ya existiendo el shut y construido para que cumpla su función, es permitido esta extraña acción de la administración actual. Quedo muy agradecido por sus importantes orientaciones y alternativas mediante las cuales pueda corregirse esta anomalía”.

(...) En primer lugar, debe tenerse presente lo contemplado en el numeral 7 del artículo 51 de la Ley 675 de 20014 en el cual se ha establecido que es función del administrador de la propiedad horizontal la de “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” de manera que, según el precitado numeral del artículo 51, se tiene que el administrador de la propiedad horizontal es la persona facultada para ejecutar todos los actor necesarios para administrar, conservar y disponer de los bienes comunes del edificio o conjunto y, dichos actos, siempre debe estar ajustado a las restricciones que en el reglamento de propiedad horizontal se encuentren consignadas, de manera que, en el reglamento de propiedad horizontal se encuentran los límites a la facultad de administrar los bienes comunes de una propiedad horizontal.

Al ser el administrador de la propiedad horizontal la persona llamada a disponer de los bienes comunes del edificio, teniendo en cuenta las facultades y restricciones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal, se tiene que es ésta la persona que, dentro del conjunto o edificio, según la necesidad de cada caso, puede suspender o autorizar el uso de un bien común, tal como los ductos o shuts de basuras, siempre y cuando tal decisión esté ajustada al reglamento de propiedad horizontal y a la Ley de propiedad horizontal, de tal suerte que, si por una mala disposición de bienes de uso común como los ductos de basura, se llegare a generar afectaciones en los copropietarios del conjunto o edificio, el administrador deberá responder por la indebida administración de dichos bienes de conformidad con lo consagrado en el inciso segundo del artículo 50 de la Ley 675 de 20015 en el cual se ha dicho que “Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal”, por lo que, ante cualquier medida de administración o disposición de bienes comunes, debe observarse si está debidamente ajustada al reglamento de propiedad horizontal y a la Ley y, de ser una medida adoptada con base en las facultades que realmente tiene el administrador, debe tenerse en cuenta el beneficio o perjuicio que dicha medida puede generar al conjunto o edificio.

Frente a todo lo anteriormente señalado, debe tenerse presente que, si bien el administrador puede disponer de los bienes de uso común y, según la conveniencia o necesidad de cada caso, podría incluso suspender su uso, lo que si no le está permitido hacer, es realizar cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o que disminuyan el uso y el goce de bienes de uso común ya que ésta es una facultad que por mandato legal ha sido asignada a la asamblea general de propietarios, que es el órgano de dirección de la persona jurídica, lo cual se puede concluir de la lectura del numeral 1 del artículo 46 de la Ley 675 de 20016, en el que, en relación con las decisiones de la asamblea general, se ha establecido lo siguiente:

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 (...)



Por tanto, de la lectura del artículo anteriormente citado, se evidencia que todo cambio que afecte la destinación de un bien común o que implique disminuciones en el uso y goce de ese bien común, debe ser producto de una decisión adoptada en asamblea general, la cual además, deberá ser adoptada por mayoría calificada, lo que denota que el asunto concerniente al cambio de destinación de un bien de uso común o las afectaciones en su uso y goce es de tal incidencia, que no puede ser una decisión adoptada sino por una mayoría calificada de la asamblea general, de tal suerte que, si en una propiedad horizontal, un administrador decide cambiar la destinación o afectar sensiblemente el uso y goce de un bien de uso común, éste estaría incurriendo en una extralimitación de sus funciones ya que esa sería una decisión que le correspondería a la asamblea general.

En todo caso, si existen controversias a raíz de la interpretación de las normas que regulan la propiedad horizontal y, más específicamente, respecto de la administración de una 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.)”.

Teniendo en cuenta el pronunciamiento en el concepto transcrito, y con el fin de ampliar y dar claridad a los temas de consulta, es importante indicar que:

El artículo 3 de la Ley 675 de 2001 define los bienes comunes y bienes comunes esenciales así:

“(…) 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.

Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel. (…) (Subrayado extra texto)

Revisada las definiciones, específicamente de bienes comunes esenciales se tiene que son los terrenos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables sobre los cuales existe la construcción que sin ellos no podría existir la copropiedad, como también son bienes esenciales: las instalaciones de los servicios públicos básicos, tales como, agua y luz; las fachadas y los techos o losas que sirven de cubierta.

Ahora bien, la norma habla de imprescindible e indispensable, para lo cual es conveniente aclarar dichos términos, para ello el diccionario de la Real Academia Española⁴ los define así:

⁴ <https://dle.rae.es/imprescindible>

- **IMPRESCINDIBLE**

De *in-2* y prescindible.

1. *adj. Dicho de una persona o de una cosa: De la que no se puede prescindir.*
2. *adj. Necesario, obligatorio. Para entrar, es imprescindible identificarse.*

- **INDISPENSABLE**

1. *adj. Que no se puede dispensar.*
2. *adj. Que es necesario o muy aconsejable que suceda.*

Aclarado esto, cabe considerar, por otra parte, que, son bienes comunes, según lo dispone el artículo 3 de la Ley 675 de 2001, aquellos que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular, por ende los cuartos para deposito de basura se encajan dentro de la definición de bienes comunes por tener el carácter de elementos básicos, es decir, que si funcionan o no funcionan no deja de existir el edificio o conjunto.

Ahora, examinemos lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, sobre la entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial, que a la letra dice:

“ARTÍCULO 24. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL. *Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.*

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO 1o. *Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido.*

PARÁGRAFO 2o. *Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal”.*

De la norma transcrita, se extrae que los bienes comunes esenciales tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores son entregados por el propietario inicial para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, los cuales son entregados simultáneamente con la entrega de los bienes privados.

Y los bienes comunes de uso y goce general ubicados en el edificio o conjunto como lo son las zonas de recreación y deporte, y salones comunes entre otros se entregan por parte del propietario inicial a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo cuando se haya terminado la construcción y enajenación del 51% de los coeficientes de copropiedad.

Dentro de la entrega de los bienes se incluye también los documentos tales como: garantía de los ascensores, bombas y demás equipos expedidas por sus proveedores como también los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y en general de los servicios públicos domiciliarios.

Paralelamente a lo dispuesto en la norma mencionada, el parágrafo 1 del artículo 19 de la Ley 675 de 2001, dispone que tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción o en el documento que haga sus veces:

“ARTÍCULO 19. ALCANCE Y NATURALEZA. 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.

PARÁGRAFO 1o. Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces. (...)”

Precisamente, la Superintendencia de Servicios Públicos en concepto 361 del 18 de julio de 2008, respecto a los bienes comunes ha dicho:

“(...) Un determinado bien común de un condominio según la definición legal, no dejaría de serlo si por error o por omisión la asamblea no lo declarara como tal en la escritura pública del reglamento. Así, la naturaleza jurídica de los bienes comunes y de los bienes privados está determinada por la ley a través de unas definiciones que son de orden público, y no por el reglamento interno del condominio.

(...) Así mismo, se afirmó que para usuarios sometidos al régimen de propiedad horizontal, el reconocimiento debe hacerse al propietario de los activos que, en principio, es el propietario de cada unidad habitacional. También se indicó que se exceptúa de la regla anterior, el caso en que el constructor o urbanizador no haya transferido dichos activos a los propietarios de los inmuebles, o el caso en que dichos activos estén contablemente dentro del patrimonio de la persona jurídica-propiedad horizontal.

Ahora bien, el estudio citado se circunscribió a las disposiciones pertinentes de la Ley [675](#) de 2001⁽²⁾ la cual en su artículo tercero dispone que el reglamento de propiedad Horizontal es el estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal y define los bienes comunes como las 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.

La determinación de los bienes comunes de la copropiedad, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, deberá realizarse en la escritura o reglamento de propiedad horizontal, al tenor de lo dispuesto en artículo 5 de la Ley 675 de 2001.

Así mismo, son bienes comunes de la copropiedad, no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción o en el documento que haga sus veces, como lo afirma el parágrafo 1 del artículo 19 de la Ley 675 de 2001.(...)" (Subrayado extra texto).

Puede afirmarse entonces, que los bienes comunes esenciales y los no esenciales son todos aquellos que se encuentran dispuestos no solamente en el reglamento de propiedad horizontal sino los señalados como tales en los planos aprobados con la respectiva licencia de construcción.

Habría que decir también que, cuando se presenta duda sobre el carácter esencial o no de un bien común, es competencia de la asamblea general de propietarios decidir sobre ello, así lo dispone el numeral 7 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, que reza:

“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:*

(...) 7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común (...)" (Subrayado extra texto).

De otro lado, es importante indicar, que las unidades residenciales, sean edificios o conjuntos, se entienden como usuarios agrupados del servicio público de aseo, para lo cual, para el manejo de los residuos sólidos deberán tener una unidad de almacenamiento de ellos, que deberán cumplir con los requisitos exigidos por el artículo 2.3.2.2.2.19 del Decreto 1077 de 2015, que reglamenta el Sistema de almacenamiento colectivo de residuos sólidos, así:

“Todo usuario agrupado del servicio público de aseo, deberá tener una unidad de almacenamiento de residuos sólidos que cumpla como mínimo con los siguientes requisitos:

- 1. Los acabados deberán permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos.*
- 2. Tendrán sistemas que permitan la ventilación, tales como rejillas o ventanas, y de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua y drenaje.*
- 3. Serán construidas de manera que se evite el acceso y proliferación de insectos, roedores y otras clases de vectores, y que impida el ingreso de animales domésticos.*
- 4. Deberán tener una adecuada ubicación y accesibilidad para los usuarios.*

Deberán contar con recipientes o cajas de almacenamiento de residuos sólidos para realizar su adecuado almacenamiento y presentación, teniendo en cuenta la generación de residuos y las frecuencias y horarios de prestación del servicio de recolección y transporte.

Parágrafo 1°. *Los usuarios serán los responsables de mantener aseadas, desinfectadas y fumigadas las unidades de almacenamiento, atendiendo los requisitos y normas para esta última actividad.*

Parágrafo 2°. *Cuando se realicen actividades de separación, las unidades de almacenamiento deberán disponer de espacio suficiente para realizar el almacenamiento de los materiales, evitando su deterioro.*

Parágrafo 3°. *El usuario agrupado podrá elegir entre la presentación de los residuos en el andén o en la unidad de almacenamiento cuando así se pacte y las condiciones técnicas así lo permitan. En todo caso, deberá contar con los recipientes suficientes para el almacenamiento, de acuerdo con la generación de residuos, y las frecuencias y horarios de prestación del servicio de aseo.*

Parágrafo 4°. *Las plazas de mercado, cementerios, mataderos o frigoríficos, estadios, terminales de transporte deben establecer programas internos de almacenamiento y presentación de residuos, de modo que se minimice la mezcla de los mismos y se facilite el manejo y posterior aprovechamiento, en especial de los de origen orgánico”.*

En relación con la problemática expuesta desde de la primera consulta, respecto a la decisión del administrador de suprimir el uso del ducto, cabe resaltar que para realizar cambios que afecten la destinación o impliquen una sensible disminución en uso y goce de los bienes comunes, el Régimen de Propiedad Horizontal en su artículo 46 dispone que para tal decisión se requiere que esta sea tomada por la asamblea general de propietarios con la mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto, así:

“Decisiones que exigen mayoría calificada⁵. 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.*
- 2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.*
- 3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.*
- 4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.*
- 5. Reforma a los estatutos y reglamento.*
- 6. Desafectación de un bien común no esencial.*

⁵ Artículo 46 de la Ley 675 de 2001

7. *Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).*

8. *Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.*

9. *Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.*

10. *Liquidación y disolución.” (Subrayado extra-texto)*

De la norma transcrita, se puede inferir que, en la causal primera del artículo en mención, se requiere el 70% de los coeficientes de copropiedad, tal y como claramente lo dice la norma, porcentaje que constituye el quórum para este tipo de decisiones, con lo que la Ley 675 de 2001 establece un régimen excepcional a lo dispuesto por el artículo 45 ibidem.

Es decir, que, pese a que es función del administrador cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de estos, de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en la ley y el reglamento de propiedad horizontal, es la asamblea general de propietarios la que decide sobre el cambio de la destinación o uso de los bienes comunes de la copropiedad.

Conforme a lo esbozado en el desarrollo de esta consulta, y para concluir, se tiene:

- Para determinar si los ductos de basura son bienes comunes esenciales se hace necesario tener en cuenta lo dispuesto en la respectiva escritura de constitución de la propiedad horizontal, en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos aprobados con la respectiva licencia de construcción.

De encontrarse en duda, el carácter esencial o no del bien común, le compete a la asamblea general de propietarios decidir sobre tal carácter.

- Es la asamblea general de copropietarios la competente para decidir si se suprime o no el uso de los ductos de basuras dentro de la copropiedad y no el administrador, para lo cual deberá contar con el 70% del coeficiente de copropiedad para tomar tal decisión.

Por último, 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 de Procesos arts. 390 y ss.).

Finalmente, se extiende una invitación a visitar el siguiente link de la página web del ministerio, <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 la inquietud planteada en su petición radicada bajo el número 2021ER0002239, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28⁶ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

Cordialmente



JUAN CARLOS COVILLA MARTÍNEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Sandra Judith Soto Angel – OAJ
Revisó: Mike Castro Roa - OAJ
Fecha: 28/01/2021

⁶ “Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuesta a peticiones realizadas en ejercicio del derecho fundamental a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.”