

Bogotá, D. C.,

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 22-12-2023 08:02
Al Contestar Cite Este No.: 2023EE0114336 Fol:0 Anex:0 FA:0
ORIGEN 70102 GRUPO DE CONCEPTOS / NIDIA ISABEL RODRIGUEZ SALAZAR
DESTINO STELLA SOFIA VARGAS ESTRADA
ASUNTO RESPUESTA CONSULTA PROPIEDAD BIEN PRIVADO.
OBS

2023EE0114336



Señora

Asunto: Consulta – Propiedad Horizontal – Nuda propiedad - Usufructo
Radicado 2023ER0143284 del 04/12/2023
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el día 04/12/2023.

Respetada señora:

En atención a la consulta del asunto, en la que plantea interrogantes sobre la nuda propiedad y el usufructo en el régimen de propiedad horizontal, al respecto se exponen algunas consideraciones en relación con sus inquietudes, no sin antes señalar que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de las funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

En este orden, dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de treinta (30) días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

Consideraciones:

Sea lo primero señalar que los conceptos que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio emite en atención a las consultas formuladas sobre las materias de su competencia, tienen sentido general y abstracto, y en esa medida no tienen carácter vinculante, ni comprometen la responsabilidad de la entidad como tampoco pueden condicionar el ejercicio de sus competencias administrativas.

Es pertinente 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

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. (...)"

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.²

En este orden, la Oficina Asesora Jurídica, está facultada para resolver consultas relacionadas con la aplicación e interpretación de normas relacionadas con temas o materias que son objeto de regulación por esta cartera ministerial sin pronunciarse sobre casos particulares y concretos, razón por la cual en lo referente al tema se pronuncia de la siguiente manera:

Consulta:

«(...) Los padres constituyen un usufructo vitalicio en favor de su hijo; quien en el impuesto predial como propietario y sus padres como usufructuarios. La pregunta es: ¿En cabeza de quién está la facultad para hacer parte del consejo de administración, del hijo como propietario o de los padres como usufructuarios vitalicios?» (Sic)

En el ordenamiento jurídico colombiano la definición de “bienes” está en el Código Civil, a saber:

*«**ARTICULO 653. <CONCEPTO DE BIENES>**. Los bienes consisten en cosas corporales o incorporeales.*

Corporales son las que tienen un ser real y pueden ser percibidas por los sentidos, como una casa, un libro.

Incorporeales las que consisten en meros derechos, como los créditos y las servidumbres activas.»

De acuerdo con la norma antes señalada y en concordancia con el artículo 654 del Código Civil, los bienes corporales se dividen en bienes muebles y bienes inmuebles. Para el tema planteado en la consulta, la definición a puntualizar es la de bienes inmuebles, la cual está en el artículo 656, ibídem:

*«**ARTICULO 656. <INMUEBLES>**. Inmuebles o fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro; como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios, los árboles. Las casas y veredas se llaman predios o fundos.»*

En ese orden, en Colombia el dominio o propiedad de los bienes está consagrado en el artículo 669 del Código Civil, que reza:

² "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".

«**ARTICULO 669. <CONCEPTO DE DOMINIO>**. <Aparte tachado INEXEQUIBLE> El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella ~~arbitrariamente~~, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.

La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad.»

Concordante con lo anterior, los modos de adquirir el dominio de un bien inmueble están establecidos en el artículo 673 del Código Civil, así:

«**ARTICULO 673. <MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO>**. Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.

De la adquisición de dominio por estos dos últimos medios se tratará en el libro de la sucesión por causa de muerte, y al fin de este Código.»

En consonancia, los modos de adquirir el dominio se definen de la siguiente manera:

1. Con la ocupación se adquiere el dominio de las cosas que no pertenecen a nadie, y cuya adquisición no es prohibida por las leyes o por el derecho internacional.³
2. La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas y, consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio y por otra, la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.⁴
3. La accesión es un modo de adquirir por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce o de lo que se junta a ella. Los productos de las cosas son frutos naturales o civiles.⁵
4. De la sucesión por causa de muerte, se entiende que se sucede a una persona difunta a título universal o a título singular.⁶
5. La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso y concurriendo los demás requisitos legales.⁷

Frente al título traslativo de dominio, se debe tener en cuenta lo siguiente:

³ Artículo 685 del Código Civil Colombiano.

⁴ Artículo 740 del Código Civil Colombiano.

⁵ Artículo 713 del Código Civil Colombiano.

⁶ Artículo 1008 del Código Civil Colombiano.

⁷ Artículo 2512 del Código Civil Colombiano.

«**ARTICULO 745. <TITULO TRASLATICIO DE DOMINIO>**. Para que valga la tradición se requiere un título traslaticio de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc.

Se requiere, además, que el título sea válido respecto de la persona a quien se confiere. Así el título de donación irrevocable no transfiere el dominio entre cónyuges.»

Por lo tanto, la tradición del dominio de los bienes inmuebles se formaliza con la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, tal como lo señala el artículo 756 del Código Civil:

«**ARTICULO 756. <TRADICIÓN DE BIENES INMUEBLES>**. Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca.»

El artículo 823 del Código Civil, determinó el concepto de usufructo, a saber:

«*El derecho de usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituir a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor si la cosa es fungible.*»

El artículo 775 del Código Civil, estableció la mera tenencia como aquella que se ejerce sobre una cosa, **no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño**. El acreedor prendario, el secuestre, **el usufructuario**, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece. **Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno.**

Los artículos 824 y 825 del Código Civil, fijaron los derechos en el usufructo y los modos para constituirlo:

«**ARTICULO 824. <DERECHOS EN EL USUFRUCTO>**. El usufructo supone necesariamente dos derechos coexistentes: **el del nudo propietario, y el del usufructuario**. Tiene, por consiguiente, una duración limitada, al cabo de la cual pasa al nudo propietario y se consolida con la propiedad.

ARTICULO 825. <MODOS DE CONSTITUCION>. El derecho de usufructo se puede constituir de varios modos:

1o.) Por la ley, como el del padre de familia, sobre ciertos bienes del hijo.

2o.) Por testamento.

3o.) Por donación, venta u otro acto entre vivos.

4o.) Se puede también adquirir un usufructo por prescripción.» [Negrilla fuera del texto]

De acuerdo con las normas citadas, la nuda propiedad es el derecho real que tiene una persona sobre un bien inmueble como titular del dominio, pero del cual no puede hacer uso. Mientras que el usufructo, es el derecho real que tiene

una persona para gozar de un bien inmueble del cual no posee la titularidad o el derecho real de dominio.

En ese orden, al considerar que el consejo de administración está integrado por un número impar de tres (3) o más **propietarios** de las unidades privadas respectivas, de conformidad con el artículo 53 de la Ley 675 de 2001, la persona facultada para hacer parte de dicho órgano, es quien tiene la titularidad o el derecho real de dominio del bien inmueble, para el caso objeto de consulta, el nudo propietario, pues los usufructuarios realizan el uso y goce del bien inmueble reconociendo dominio ajeno.

Finalmente, resulta importante señalar que de acuerdo 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 (entre los cuales el más conocido es la conciliación⁸) o a la autoridad judicial competente (Juez Civil Municipal, proceso verbal sumario en única instancia, Código General del Proceso arts. 390 y ss.).

En los anteriores términos se da respuesta a la petición radicada bajo el número 2023ER0143284, con la pertinencia de reiterar que en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28⁹ de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015, emite un concepto de carácter general sobre las materias a su cargo, el cual no se dirige a resolver situaciones de orden particular ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias.

Atentamente,

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón

Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró:

Nidia Isabel Rodríguez Salazar
Profesional Especializado
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:

Mike Castro Roa
Profesional Especializado
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina
Oficina Asesora Jurídica

⁸ Ley 2220 de 2022. «Por medio de la cual se expide el estatuto de conciliación y se dictan otras disposiciones.»

⁹ **"ARTÍCULO 28. ALCANCE DE LOS CONCEPTOS.** <Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> 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.

