

Bogotá, D.C.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 02-03-2026 12:59  
Al Contestar Cite Este No.: 2026EE0010061 Fol:0 Anex:0 FA:0  
ORIGEN 70102 GRUPO DE CONCEPTOS  
DESTINO  
ASUNTO INSTALACION DE PUNTOS DE CARGA ELECTRICOS EN PARQUEADEROS DE VISITANTES EN  
OBS

2026EE0010061



**ASUNTO:** Consulta – Instalación de puntos de carga eléctricos en parqueaderos de visitantes en PH.  
Radicado 2026ER0014974 del 17/02/2026  
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 18/02/2026

Reciba un cordial saludo.

En atención a la consulta del asunto, en la que plantea interrogantes relacionados con la instalación de puntos de carga eléctricos en parqueaderos de visitantes dentro del régimen de Propiedad Horizontal; al respecto comedidamente 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 2011<sup>1</sup>, 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 importante precisar que, al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través de su Oficina Asesora Jurídica, no le asiste la facultad de dirimir situaciones de carácter

<sup>1</sup> "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. (...)"

particular. Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia C-542 de 2005<sup>2</sup> estableció que:

*"Los conceptos emitidos por las entidades en respuesta a un derecho de petición de consulta no constituyen interpretaciones autorizadas de la ley o de un acto administrativo. No pueden reemplazar un acto administrativo. Dada la naturaleza misma de los conceptos, ellos se equiparan a opiniones, a consejos, a pautas de acción, a puntos de vista, a recomendaciones que emite la administración pero que dejan al administrado en libertad para seguirlos o no."*

Igualmente, 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 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.

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:**

*"(...) Para la instalación de cargadores eléctricos en los espacios de parqueaderos de visitantes en la copropiedad, se requiere autorización de la Asamblea General, o directamente puede autorizarlo el Consejo de Administración, pues en la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal también se permite la explotación económica de las zonas comunes, mientras no se pierda su naturaleza y los ingresos sean igualmente reinvertidos en las expensas de las zonas comunes. Un tercero quiere instalar 4 cargadores eléctricos en 4 espacios de parqueaderos de visitantes, y el tercero contratista estaría dispuesto como recompensa para la copropietaria, pagarle el 5% del valor de la factura. Muchas gracias. (...)” (Sic).*

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en ejercicio de las funciones que le son atribuidas legalmente, y a través de su Oficina Asesora Jurídica, cuenta con competencia para emitir conceptos jurídicos de carácter general respecto de la interpretación y aplicación normativa en las materias propias de su ámbito funcional; no obstante, debe precisarse que tales pronunciamientos no versan sobre situaciones fácticas particulares o casos concretos, razón por la cual el presente concepto se

---

<sup>2</sup> Corte Constitucional. Sentencia C-542 de 24 de mayo de 2005, Magistrado Ponente Humberto Antonio Sierra Porto.

emite en términos generales, abordando los aspectos planteados en la solicitud en los siguientes términos:

## I. Marco estructural del régimen de propiedad horizontal

La Ley 675 de 2001 regula la propiedad horizontal como una forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad<sup>3</sup>.

Esta disposición revela que el régimen no es únicamente patrimonial, sino también funcional y convivencial, por lo que cualquier intervención sobre bienes comunes debe analizarse no solo desde la óptica del aprovechamiento económico, sino también desde la preservación de su naturaleza jurídica y de los derechos colectivos de los copropietarios.

El artículo 2 consagra como principios orientadores, entre otros, la función social y ecológica de la propiedad y la convivencia pacífica y solidaridad social<sup>4</sup>. Estos principios cumplen un papel hermenéutico relevante: orientan la interpretación del reglamento y de las decisiones de los órganos de administración, especialmente cuando se trata de introducir nuevas dinámicas tecnológicas o ambientales en la copropiedad.

## II. Naturaleza jurídica de los parqueaderos de visitantes

El análisis jurídico debe partir necesariamente de la determinación de la naturaleza del bien sobre el cual se proyecta la intervención, pues en el régimen de propiedad horizontal la competencia decisoria, el tipo de mayoría exigida y los límites de actuación dependen directamente de si se trata de un bien privado, un bien común esencial o un bien común no esencial.

---

<sup>3</sup> **Ley 675 de 2001. ARTÍCULO 1º. Objeto.** La presente ley regula la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

<sup>4</sup> **ARTÍCULO 2º. Principios orientadores de la ley.** Son principios orientadores de la presente ley:

1. **Función social y ecológica de la propiedad.** Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.

2. **Convivencia pacífica y solidaridad social.** Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.

3. **Respeto de la dignidad humana.** El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.

4. **Libre iniciativa empresarial.** Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común.

5. **Derecho al debido proceso.** Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

El artículo 3 de la Ley 675 de 2001 dispone:

**"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."

Y agrega:

**"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."

De esta definición legal se desprende que los bienes comunes pertenecen en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que su titularidad es colectiva y no individual, que su régimen jurídico es inseparable del derecho de dominio sobre los bienes privados, y que su uso y destinación deben interpretarse conforme a la finalidad estructural que cumplen dentro del edificio o conjunto.

A su turno, el artículo 19 de la misma ley refuerza la protección jurídica de estos bienes al establecer:

*"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."* (negrillas fuera de texto original)

Esta disposición implica que los bienes comunes no pueden fraccionarse jurídicamente, no pueden enajenarse de manera autónoma, no pueden ser gravados separadamente y su régimen responde a una lógica de protección del interés colectivo de los copropietarios.

Ahora bien, tratándose específicamente de los parqueaderos de visitantes, el legislador adoptó una regla expresa en el artículo 22, al disponer:

*"Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular (...) podrán ser asignados de manera exclusiva (...) **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 fuera de texto original)

La redacción normativa es categórica y no admite interpretaciones extensivas que desvirtúen su contenido, lo cual significa que los parqueaderos de visitantes no pueden asignarse a un propietario específico, no pueden reservarse permanentemente, no pueden convertirse en cupos de destinación individualizada ni pueden segmentarse en beneficio exclusivo de determinados usuarios en detrimento del uso general.

La finalidad jurídica de estos espacios es garantizar disponibilidad rotativa para visitantes, terceros y usuarios temporales del conjunto, en coherencia con las exigencias urbanísticas municipales o distritales que, en muchos casos, condicionan la licencia de construcción a la provisión de un número mínimo de estacionamientos para visitantes. En consecuencia, su naturaleza funcional es la de bienes comunes de uso general cuya esencia radica en la rotación y disponibilidad universal, no en la especialización o apropiación permanente.

Desde esta perspectiva, cualquier intervención que reduzca de manera permanente la disponibilidad real de los cupos para visitantes, que genere una reserva funcional exclusiva o preferente, que imponga una condición técnica que limite su acceso general o que altere sustancialmente su destinación original debe examinarse bajo el prisma de una posible afectación estructural del bien común y no simplemente como un acto ordinario de administración.

Así, la instalación de infraestructura de carga eléctrica en parqueaderos de visitantes no puede analizarse exclusivamente desde la óptica tecnológica o ambiental, sino que exige una ponderación jurídica rigurosa entre la naturaleza colectiva del bien, la prohibición legal de uso exclusivo, la preservación de su destinación funcional y el respeto por el derecho de copropiedad que asiste a todos los titulares de bienes privados dentro del conjunto.

En suma, los parqueaderos de visitantes, por mandato legal expreso, son bienes comunes de uso general cuyo régimen impone límites estrictos a cualquier forma de ocupación permanente, segmentación funcional o destinación que pueda comprometer su disponibilidad colectiva, lo cual debe ser considerado al momento de evaluar la competencia del órgano llamado a adoptar decisiones en esta materia.

### **III. Explotación económica de bienes comunes y sus límites**

El parágrafo 2º del artículo 19 de la Ley 675 de 2001<sup>5</sup> establece expresamente que, sin perjuicio de la regla general de inalienabilidad de los bienes comunes, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la

---

<sup>5</sup> **Ley 675 de 2001. ARTÍCULO 19. Alcance y naturaleza de los bienes comunes. (...) PARÁGRAFO 2º.** Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general.

explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general.

Esta disposición introduce una excepción funcional al carácter estrictamente estático del bien común, permitiendo su aprovechamiento económico bajo condiciones rigurosas. No se trata de una autorización irrestricta, sino de una habilitación condicionada, que debe interpretarse de manera sistemática con el resto del régimen legal.

En primer lugar, la norma prohíbe que la explotación económica se traduzca en la transferencia del derecho de dominio, lo cual significa que el bien común no puede ser enajenado, segregado ni incorporado al patrimonio de un tercero. La relación jurídica que se configure debe tener carácter temporal, instrumental y subordinado a la preservación de la naturaleza colectiva del bien. Cualquier esquema contractual que, directa o indirectamente, implique pérdida de control jurídico sobre el espacio común vulneraría el artículo 19 y el principio estructural de indivisibilidad del bien común.

En segundo lugar, la explotación no puede impedir la circulación por las zonas comunes. Esta exigencia no debe interpretarse de manera meramente física, sino funcional. No basta con que exista tránsito material posible; es necesario que la intervención no genere restricciones prácticas, bloqueos permanentes o limitaciones desproporcionadas al uso general. En el caso de parqueaderos de visitantes, la circulación incluye no solo el tránsito vehicular, sino la disponibilidad rotativa que garantiza el acceso equitativo para terceros.

En tercer lugar, la norma exige que no se afecte la estructura de la edificación. Esta condición conecta con la normativa urbanística y técnica aplicable, incluyendo el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) y las disposiciones del Decreto 1077 de 2015 sobre reparaciones locativas y licencias urbanísticas. Si la instalación de infraestructura eléctrica requiere modificaciones estructurales, refuerzos, canalizaciones permanentes o alteraciones en elementos portantes, podría exceder el ámbito de simple explotación económica y requerir autorizaciones adicionales.

En cuarto lugar, la explotación no puede contravenir disposiciones urbanísticas ni ambientales. Esta cláusula es particularmente relevante en relación con los parqueaderos de visitantes, pues en muchos casos el número y destinación de estos espacios obedecen a obligaciones impuestas en la licencia de construcción. La reducción efectiva de cupos disponibles para visitantes podría implicar incumplimiento



de las condiciones urbanísticas que habilitaron el proyecto inmobiliario, lo cual trasciende el ámbito puramente interno de la copropiedad.

Finalmente, la norma dispone que las contraprestaciones económicas obtenidas deben destinarse al beneficio común, ya sea para el pago de expensas o para gastos de inversión, según lo decida la asamblea general. Esto evidencia que el legislador no concibe la explotación económica como un negocio aislado del régimen colectivo, sino como una actividad que debe integrarse a la lógica financiera de la persona jurídica de propiedad horizontal y someterse a control del máximo órgano decisorio.

Ahora bien, resulta fundamental precisar que la explotación económica no puede confundirse con la modificación de la destinación del bien común. La explotación supone que el bien mantiene su naturaleza y finalidad estructural, mientras que la modificación de destinación implica una alteración en su función esencial. Si la instalación de cargadores eléctricos en parqueaderos de visitantes conlleva que determinados cupos queden de facto reservados, condicionados o prioritariamente destinados a un uso específico, aunque formalmente continúen siendo bienes comunes, podría estarse configurando una transformación funcional que desborda el concepto de explotación y se aproxima a una alteración sustancial del uso general.

En ese escenario, la discusión deja de ser meramente contractual y pasa a involucrar el régimen de destinación de bienes comunes, la prohibición de uso exclusivo prevista en el artículo 22<sup>6</sup>, la eventual aplicación del artículo 20<sup>7</sup> sobre desafectación cuando exista alteración sustancial, y la competencia de la asamblea general para adoptar decisiones que incidan estructuralmente en el derecho de copropiedad.

Desde una interpretación sistemática de la Ley 675 de 2001, la explotación económica es jurídicamente viable siempre que conserve intacta la naturaleza colectiva, funcional y general del bien común, que no genere apropiaciones permanentes, que no reduzca de manera estructural su disponibilidad para la comunidad y que se someta a las reglas de competencia interna establecidas en la ley y en el reglamento. Cuando tales límites se sobrepasan, la intervención deja de ser un simple acto de

---

<sup>6</sup> **ARTÍCULO 22. Bienes comunes de uso exclusivo.** Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

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.

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 contraríe las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción.

<sup>7</sup> **ARTÍCULO 20. Desafectación de bienes comunes no esenciales.** Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal. (...)

administración económica y se convierte en una decisión que incide en el núcleo del régimen jurídico del bien común.

#### **IV. Diferencia entre explotación económica y desafectación**

El artículo 20 de la Ley 675 de 2001 regula la desafectación de bienes comunes no esenciales y establece que, *"Prevía autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal"*.

Esta disposición es de especial trascendencia porque delimita claramente cuándo un bien común pierde su calidad jurídica y se transforma en bien privado de la persona jurídica, lo cual implica una mutación estructural del régimen de propiedad. La desafectación no es un simple acto de administración ni una decisión operativa, sino una modificación sustancial del estatuto jurídico del inmueble, que exige mayoría calificada del 70% de los coeficientes y, además, el cumplimiento previo de las normas urbanísticas aplicables.

El mismo artículo introduce una regla aún más estricta tratándose de parqueaderos de visitantes, al señalar que *"En todo caso, la desafectación de parqueaderos, de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en el municipio o distrito del que se trate"*. Esta exigencia no es meramente formal, sino que revela la especial protección que el legislador otorga a los parqueaderos de visitantes, en la medida en que su existencia responde frecuentemente a obligaciones urbanísticas impuestas al proyecto inmobiliario y a la necesidad de garantizar funcionalidad externa del conjunto.

En términos jurídicos, la desafectación implica tres efectos centrales, la pérdida del carácter común del bien, su incorporación al patrimonio de la persona jurídica como bien privado y la consecuente modificación de coeficientes de copropiedad, lo cual debe protocolizarse mediante escritura pública y registrarse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos conforme al artículo 21 de la misma ley. Por ello, la desafectación tiene naturaleza de reforma estructural del reglamento de propiedad horizontal y no puede confundirse con decisiones de mera gestión.

Ahora bien, aunque la instalación de infraestructura de carga eléctrica en parqueaderos de visitantes no supone, en principio, una desafectación formal, en la medida en que el bien continúa jurídicamente como común y no se transfiere su dominio, sí puede generar una alteración material o funcional de su destinación si el espacio queda reservado, condicionado o preferencialmente asignado para un uso específico. En tal hipótesis, aun cuando no exista una escritura de desafectación ni



una modificación expresa del reglamento, podría configurarse una transformación sustancial del uso del bien común.

La diferencia entre explotación económica y desafectación radica, entonces, en el grado de afectación del régimen jurídico del bien. La explotación económica supone que el bien conserva su naturaleza común, su disponibilidad general y su destinación estructural, limitándose a permitir un aprovechamiento accesorio, temporal y compatible con el uso colectivo. En cambio, la desafectación o alteración sustancial implica que el bien deja de cumplir la función para la cual fue concebido dentro del conjunto o que su disponibilidad colectiva se ve reducida de manera permanente o estructural.

En el caso de los parqueaderos de visitantes, cuya naturaleza legal es la de bienes comunes de uso general no susceptibles de uso exclusivo conforme al artículo 22, la línea divisoria entre explotación económica y alteración sustancial debe evaluarse con particular rigor. Si la instalación de cargadores eléctricos no afecta la rotación, no reduce cupos disponibles para visitantes y no genera una reserva funcional permanente, podría analizarse como una modalidad de explotación económica compatible con el artículo 19. Sin embargo, si en la práctica se traduce en una ocupación estable de determinados cupos, en una reducción real de la disponibilidad para visitantes o en una priorización excluyente de ciertos usuarios, la intervención dejaría de ser una simple explotación y se aproximaría a una modificación de destinación que compromete el núcleo del régimen jurídico del bien común.

Desde esta perspectiva, la competencia decisoria no puede analizarse únicamente como un acto de administración ordinaria. Cuando la medida incide estructuralmente en la disponibilidad, función o destinación del parqueadero de visitantes, la decisión trasciende la órbita operativa del consejo de administración y se sitúa en el ámbito de la asamblea general como máximo órgano de dirección de la persona jurídica, en tanto involucra el derecho de copropiedad de todos los titulares y la preservación del equilibrio interno del régimen de propiedad horizontal.

En síntesis, la instalación de cargadores eléctricos en parqueaderos de visitantes debe examinarse no solo bajo el criterio formal de si existe o no transferencia de dominio, sino bajo un análisis material del impacto funcional sobre el bien común, pues cuando la intervención altera de manera sustancial la destinación general del espacio, se activa el régimen reforzado de decisiones previsto en los artículos 20 y 21<sup>8</sup> de la Ley

---

<sup>8</sup> **ARTÍCULO 21. Procedimiento para la desafectación de bienes comunes.** La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al edificio o conjunto. En este caso los coeficientes y módulo se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en el capítulo VII del título primero de esta ley.

675 de 2001 y se desplaza la discusión del ámbito de explotación económica al de modificación estructural del régimen jurídico del inmueble.

## **V. Competencia decisoria en el régimen de propiedad horizontal y armonización con la política de movilidad eléctrica**

Definido el marco jurídico de los bienes comunes y precisados los límites entre explotación económica y alteración sustancial de su destinación, corresponde ahora determinar el alcance competencial de los órganos de administración frente a decisiones que impliquen la incorporación de infraestructura tecnológica en zonas comunes, particularmente cuando dicha infraestructura se articula con políticas públicas de movilidad sostenible.

La Ley 675 de 2001 estructura la persona jurídica de propiedad horizontal sobre un sistema de órganos diferenciados, en el que la asamblea general de propietarios ostenta la condición de máximo órgano de dirección y deliberación, mientras que el consejo de administración y el administrador ejercen funciones ejecutivas y de gestión dentro del marco de las atribuciones legales y reglamentarias. Esta diferenciación no es meramente formal, sino funcional, pues responde a la necesidad de preservar el principio democrático interno y el equilibrio del derecho de copropiedad.

Cuando una decisión incide directamente en la forma como se ejerce el derecho colectivo sobre bienes comunes, altera las condiciones generales de uso o compromete la disponibilidad funcional de espacios destinados al interés general, dicha decisión trasciende la órbita de la administración ordinaria. El consejo de administración, aun cuando tenga atribuciones amplias de gestión, no puede adoptar determinaciones que modifiquen el régimen sustancial del uso común ni introducir cargas estructurales sobre bienes que pertenecen en proindiviso a todos los copropietarios, salvo que exista habilitación expresa en el reglamento y que la medida no comporte alteración sustancial.

En este contexto, la instalación de infraestructura de carga eléctrica en parqueaderos de visitantes exige un análisis competencial que no puede reducirse a la dimensión técnica o contractual del proyecto. Si la intervención supone compromisos a mediano o largo plazo, ocupación estable de determinados espacios, integración permanente de redes o adecuaciones que impacten la disponibilidad colectiva, la decisión involucra el contenido esencial del derecho de copropiedad y, por tanto, debe someterse a la deliberación del órgano que representa la voluntad colectiva, esto es, la asamblea general.

Este criterio se fundamenta no solo en la jerarquía orgánica interna de la propiedad horizontal, sino también en el principio de respeto por la dignidad humana y el debido proceso consagrados en el artículo 2 de la Ley 675 de 2001, los cuales obligan a que las decisiones que puedan afectar derechos colectivos sean adoptadas con participación y deliberación democrática, evitando concentraciones indebidas de poder decisorio en órganos de gestión.

Ahora bien, la articulación con la Ley 1964 de 2019, que promueve la movilidad eléctrica y la infraestructura de carga, no implica una habilitación automática para alterar el régimen interno de la propiedad horizontal. La política pública ambiental debe

implementarse dentro del marco jurídico existente, respetando las reglas sobre bienes comunes, mayorías y competencias internas. La función ecológica de la propiedad no opera como un mecanismo de desplazamiento normativo, sino como un criterio interpretativo que orienta las decisiones hacia soluciones compatibles con la sostenibilidad, pero sin desconocer el equilibrio estructural del régimen de copropiedad.

En consecuencia, la adopción de proyectos relacionados con infraestructura de carga en zonas comunes exige armonizar tres dimensiones jurídicas, la competencia orgánica interna, la preservación del derecho colectivo de copropiedad y la incorporación progresiva de criterios de sostenibilidad ambiental. Cuando estas dimensiones se alinean, la implementación puede desarrollarse de manera legítima y jurídicamente sólida; cuando se prescinde de la deliberación del órgano competente o se minimiza el impacto estructural sobre el bien común, la decisión puede incurrir en vicios de competencia y en vulneración del régimen legal de propiedad horizontal.

En síntesis, la viabilidad jurídica de la instalación de cargadores eléctricos en parqueaderos de visitantes no depende únicamente de su conveniencia técnica o ambiental, sino del respeto estricto por el régimen competencial previsto en la Ley 675 de 2001, garantizando que las decisiones que incidan estructuralmente en bienes comunes sean adoptadas por la asamblea general cuando así lo exija la naturaleza de la intervención, preservando el principio democrático interno y la integridad del derecho de copropiedad.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2026ER0014974, siendo oportuno 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 28<sup>9</sup> 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, que no se dirige a resolver situaciones de orden particular ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias.

Atentamente,

**Rodrigo Andrés Bernal Montero**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica (e)

**Elaboró:**  
Rafael E. Martínez Noriega  
Contratista  
Oficina Asesora Jurídica

**Revisó:**  
Nidia Isabel Rodríguez Salazar  
Coordinadora Grupo de Conceptos  
Oficina Asesora Jurídica

**Aprobó:**  
Rodrigo Andrés Bernal Montero  
Jefe Oficina  
Oficina Asesora Jurídica

<sup>9</sup> **"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.