

Bogotá, D.C.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 27-04-2026 15:53
Al Contestar Cite Este No.: 2026EE0022950 Fol:19 Anex:0 FA:0
ORIGEN 70102 GRUPO DE CONCEPTOS
DESTINO
ASUNTO INSTALACION DE PUNTOS DE CARGA ELÉCTRICOS EN PH.
OBS

2026EE0022950



ASUNTO: Consulta – Instalación de puntos de carga eléctricos en PH.
Radicado 2026ER0030507 del 31/03/2026
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 01/04/2026

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 el 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 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 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 particular. Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia C-542 de 2005² estableció que:

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 Corte Constitucional. Sentencia C-542 de 24 de mayo de 2005, Magistrado Ponente Humberto Antonio Sierra Porto.

"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:

CONSULTAS 1, 2 y 4:

*"(...) Respetuosamente nos permitimos solicitar que en la respuesta se considere que se trata de copropiedades construidas antes de la Ley 1964 de 2019: • ¿Qué validaciones técnicas, jurídicas o administrativas deben realizarse previamente a autorizar la instalación de un cargador para vehículo eléctrico? • ¿Es necesario contar con estudios técnicos del sistema eléctrico o conceptos del operador de red antes de tomar una decisión? • ¿Es obligatorio para la administración aprobar cargadores individuales para cada propietario o esto puede ser suplido con la colocación de cargadores comunales? • ¿Puede un propietario obligar a la administración, incluso a la asamblea, a aprobar la instalación de cargadores individuales argumentando el derecho que tiene al uso sobre su propiedad privada, entiéndase sus parqueaderos? 2. **Rol de la copropiedad y órganos de administración** • ¿Cuál es el alcance de la responsabilidad de la administración, el consejo de administración y de la asamblea frente a este tipo de solicitudes? • ¿Puede la administración abstenerse de autorizar la instalación hasta no contar con claridad técnica y normativa suficiente? 4. **Instalación en parqueaderos en sótano** • ¿Existen lineamientos o consideraciones especiales desde el punto de vista normativo y de seguridad para la instalación de cargadores eléctricos en parqueaderos ubicados en sótanos? (...)"*

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

I. Marco normativo vigente que regula las disposiciones para la instalación de cargadores para vehículos eléctricos.

Con miras a atender la consulta elevada, esta Oficina procederá a exponer el marco normativo vigente que regula la materia, el cual debe ser tenido en cuenta por los interesados en llevar a cabo la instalación de infraestructura para la carga de vehículos eléctricos en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal. En cuanto a la promoción y uso de vehículos eléctricos, se tiene que mediante la Ley 1964 de 2019 el legislador estableció:

"Artículo 1o. Objeto. *La presente Ley tiene por objeto generar esquemas de promoción al uso de vehículos eléctricos y de cero emisiones, con el fin de contribuir a la movilidad sostenible y a la reducción de emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero."* (Subrayas fuera de texto)

Adicionalmente, en su artículo 10 se imparten disposiciones urbanísticas dirigidas a garantizar la infraestructura para la carga de dichos vehículos, en los siguientes términos:

"Artículo 10. Disposiciones urbanísticas. *Las autoridades de planeación de los distritos y municipios de categoría especial, 0, 1, 2 y 3 junto con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentarán los lineamientos técnicos necesarios para garantizar que los edificios de uso residencial y comercial, cuya licencia de construcción se radique en legal y debida forma, a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, cuenten con una acometida de electricidad para carga o el repostaje de vehículos eléctricos. Los accesos a la carga deberán contar con las medidas de seguridad necesarias orientadas a que sea el respectivo propietario quien acceda para efectos de asumir el costo del consumo.*

Parágrafo 1o. *Para efectos del cumplimiento de la obligación establecida en el presente artículo, el constructor deberá dejar la infraestructura de soporte cercana al lugar de parqueo, sin incluir cableado, equipos de conexión para la recarga o repostaje correspondiente. Por su parte, el Ministerio de Minas y Energía establecerá las obligaciones y responsabilidades de las empresas prestadoras del servicio público de energía y del propietario del inmueble con respecto a la presente obligación.*

Parágrafo 2o. *Los proyectos de Vivienda de Interés Social y de Interés Prioritario estarán exceptuados del cumplimiento de la obligación contemplada en el presente artículo."* (Subrayado y negrilla fuera de texto)

A partir de dicha disposición normativa, es posible determinar si el constructor se encontraba obligado a disponer la acometida eléctrica requerida, independientemente de que el inmueble se encuentre o no sometido al régimen de propiedad horizontal. En ese mismo sentido, la norma indica que los puntos de acceso para carga deben

contar con las medidas de seguridad necesarias para asegurar que el titular del vehículo asuma directamente el costo del consumo energético.

Ahora bien, cuando no se derive tal obligación del constructor, será necesario considerar que cualquier modificación u obra que se pretenda ejecutar sobre un inmueble, sometido o no a propiedad horizontal, y construido antes o después de la entrada en vigencia de la Ley 1964 de 2019, puede o no requerir licencia urbanística, en función de si se trata de intervenciones estructurales o simplemente reparaciones locativas.

En ese sentido, el artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 define:

"Artículo 2.2.6.1.1.10 Reparaciones locativas. *Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. No requerirán licencia de construcción las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8 de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.*

*Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras: el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, pintura en general, y la sustitución, **mejoramiento o ampliación de redes** de instalaciones hidráulicas, sanitarias, **eléctricas**, telefónicas o de gas. Sin perjuicio de lo anterior, quien ejecuta la obra se hace responsable de:*

*2. **Cumplir con los reglamentos establecidos para la propiedad horizontal** y las normas que regulan los servicios públicos domiciliarios.*

3. Prevenir daños que se puedan ocasionar a terceros y en caso de que se presenten, responder de conformidad con las normas civiles que regulan la materia.

4. Cumplir con los procedimientos previos, requisitos y normas aplicables a los inmuebles de conservación histórica, arquitectónica o bienes de interés cultural." (Subrayas y negrita fuera de texto)

Por lo tanto, si la instalación de redes eléctricas necesarias para la carga de vehículos eléctricos no implica alteración estructural o formal del inmueble, se considerará una reparación locativa y, en consecuencia, no requerirá licencia de construcción. En cambio, cuando implique una variación en el diseño arquitectónico o estructural, será necesario tramitar la licencia de modificación a que se refiere el numeral 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 ibidem: "4. *Modificación. Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.*"

En lo que respecta a inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, deberá observarse lo establecido en el párrafo 4 del artículo 5 de la Ley 675 de 2001: "E/

reglamento de administración de la propiedad horizontal no podrá contener normas que prohíban la enajenación o gravamen de los bienes de dominio privado, ni limitar o prohibir la cesión de los mismos a cualquier título.”

De igual forma, se deben considerar los principios rectores consagrados en el artículo 2 de la Ley 675 de 2001, especialmente los numerales 1 y 2:

“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. (...)*

(Subrayado y negrilla fuera de texto)

Tales principios orientan la interpretación del reglamento de propiedad horizontal como un instrumento que debe facilitar la convivencia armónica y solidaria entre los copropietarios, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 18 y 23 de la misma ley, sobre el uso y destinación de los bienes comunes y privados.

La Ley 675 de 2001 define, en su artículo 3, el régimen de propiedad horizontal como: “(...) *el sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.*” Y el reglamento de propiedad horizontal como “*Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.*”

Así mismo, el artículo 3 ibidem precisa las definiciones de bienes comunes y bienes privados:

“Artículo 3º. Definiciones. *Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:*

(...)

Bienes privados o de dominio particular: *Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.*

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. (...)* (Subrayado y Negrilla fuera de texto).

A partir de dichas definiciones, puede establecerse que los bienes comunes son aquellos indispensables para el funcionamiento general del edificio o conjunto, cuya financiación recae en las expensas comunes, mientras que los bienes privados, funcionalmente autónomos, son responsabilidad individual del propietario respecto al pago de servicios públicos.

En consecuencia, es oportuno traer a colación lo expuesto por la Corte Constitucional en la Sentencia T-216 de 1998, en la que se resaltó que el reglamento de propiedad horizontal no puede imponer restricciones que vulneren derechos fundamentales, afirmando que:

"Los organismos de administración tienen la facultad de decidir cuáles son las medidas que adoptaran en orden a garantizar la seguridad, existencia y conservación de las zonas comunes de la propiedad horizontal, para lo cual deben contar con las expensas indispensables para atender dichas necesidades. Sin embargo, esta libertad de escogencia de mecanismos pacíficos para solucionar los conflictos no puede contrariar la Constitución, pues el artículo 4º de la Carta dispone que aquella es 'norma de normas' y como tal vincula no sólo a todas las autoridades públicas sino también a los particulares. Por consiguiente, es legítimo que la administración de las propiedades horizontales procure encontrar fórmulas que resuelvan la diferencia, evitando así la judicialización de todas las actuaciones de la sociedad, pero no es viable que se realice una limitación arbitraria de derechos fundamentales. Si bien un derecho subjetivo le da al titular un poder de actuación para la satisfacción de sus intereses, esto no autoriza a que se ejercite de forma contraria a su finalidad o sin un propósito legítimo que lo autorice, pues de acuerdo con el numeral 1º del artículo 95 de la Constitución toda persona 'debe respetar los derechos ajenos y no abusar de los propios'. Esto significa que los derechos no son absolutos, sino que encuentran límites y restricciones en los derechos de los demás y en la primacía del orden justo, los cuales deben ser interpretados de tal forma que hagan compatibles el ejercicio y la protección de los derechos que se ejercen conforme a la ley y a la Constitución. En consecuencia, el sometimiento al derecho de otra persona no significa que aquella pueda dañar ilegítima e injustamente los derechos constitucional y legalmente protegidos, pues en el Estado de Derecho la jerarquización de normas constituye un elemento indispensable para el respeto de los derechos individuales". (Subrayado y Negrilla fuera de texto original).

Finalmente, se sugiere consultar la Resolución No. 40223 del 9 de junio de 2021³ emitida por el Ministerio de Minas y Energía en el marco de las competencias inherentes a dicha cartera y "por la cual se establecen condiciones mínimas de estandarización y de mercado para la implementación de infraestructura de carga para vehículos eléctricos e híbridos enchufables" y la Resolución No. 40117 del 2 de abril de 2024⁴ emitida por el Ministerio de Minas y Energía en el marco de las competencias inherentes a dicha cartera y "Por la cual se modifica el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE".

³ Ver: <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=114758>

⁴ Ver: [Resolución_40117_de_2024.pdf](#)

Bajo el contexto expuesto en anteriores acápites, toda intervención que implique el uso, modificación o tránsito de redes eléctricas a través de zonas comunes se encuentra sujeta al cumplimiento del **reglamento de propiedad horizontal** y a las competencias de la **asamblea general de copropietarios**, en especial cuando pueda suponer una **afectación técnica, funcional o estética** del conjunto.

Las obras o adecuaciones que no alteren la estructura ni el diseño arquitectónico del inmueble, y que correspondan a reparaciones locativas, no requieren licencia urbanística. No obstante, ello no las exime del cumplimiento de las normas internas de la copropiedad ni de las obligaciones de seguridad y responsabilidad civil derivadas del uso de energía eléctrica.

Desde un punto de vista técnico, resulta necesario precisar que, aunque el parqueadero constituya un bien privado y la instalación sea solicitada por su propietario, la energía que abastece los bienes privados proviene del sistema eléctrico común de la edificación, diseñado con una capacidad y carga determinadas. En consecuencia, toda derivación o extensión de cableado desde el apartamento hacia el parqueadero —aun cuando sea de baja potencia— implica el uso o afectación de bienes comunes y la incorporación de nuevas cargas sobre el sistema general, razón por la cual no puede entenderse como una mera reparación locativa.

En los términos del artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto 1077 de 2015⁵, las reparaciones locativas son aquellas que mantienen el inmueble en condiciones de higiene y ornato sin alterar su estructura, funcionalidad o características técnicas; sin embargo, el mismo artículo dispone que quien las ejecute debe cumplir con los reglamentos establecidos para la propiedad horizontal, prevenir daños a terceros y responder civilmente por los perjuicios que llegare a causar.

En ese contexto, la instalación de un punto de carga eléctrica para vehículos, aun de baja potencia, no puede concebirse como una simple reparación doméstica o individual, ya que modifica el comportamiento de la red general de energía y puede afectar la capacidad instalada, los sistemas de protección y la seguridad de los demás residentes. Adicionalmente, tal intervención genera implicaciones económicas y jurídicas compartidas, pues la ampliación o uso del sistema común de energía puede derivar en mayores cargas de mantenimiento o riesgo asegurador que deben ser asumidas colectivamente.

⁵ **Decreto 1077 de 2015. Artículo 2.2.6.1.1.10 Reparaciones locativas.** Sin perjuicio de lo anterior, quien ejecuta la obra se hace responsable de:

1. Cumplir con los reglamentos establecidos para la propiedad horizontal y las normas que regulan los servicios públicos domiciliarios.
2. Prevenir daños que se puedan ocasionar a terceros y en caso de que se presenten, responder de conformidad con las normas civiles que regulan la materia.
3. Cumplir con los procedimientos previos, requisitos y normas aplicables a los inmuebles de conservación histórica, arquitectónica o bienes de interés cultural.

De ahí que los administradores⁶ y consejos de administración deban evaluar la procedencia de tales solicitudes atendiendo criterios técnicos, jurídicos y de seguridad, solicitando al propietario la presentación de un diseño eléctrico certificado por un profesional inscrito ante el CONTE, así como la verificación del cumplimiento del RETIE y, en caso de corresponder, el aval técnico de la aseguradora del conjunto. Esto último resulta esencial a la luz de los artículos 1058 a 1065 del Código de Comercio, que obligan al asegurado a notificar al asegurador los cambios en el estado del riesgo, entre ellos las modificaciones que puedan aumentar la probabilidad o severidad de siniestros. El incumplimiento de este deber podría acarrear la exclusión de cobertura en la póliza colectiva de la copropiedad.

Por lo tanto, si bien la Ley 1964 de 2019 promueve la movilidad eléctrica y la transición energética, su implementación en el régimen de propiedad horizontal debe armonizarse con los principios de función social y ecológica de la propiedad⁷, convivencia pacífica, solidaridad y prevalencia del interés común sobre el particular⁸, consagrados en el artículo 2º de la Ley 675 de 2001.

El derecho individual del propietario a instalar un punto de carga no puede ejercerse en contravía de la seguridad, estabilidad o integridad del edificio, ni de las competencias de los órganos de administración. Así lo ha reconocido la Corte Constitucional en la Sentencia T-227 de 2022, al señalar que las decisiones de las copropiedades deben ser razonables y proporcionales, pero que la administración tiene el deber de garantizar la seguridad y conservación de las zonas comunes y de actuar de manera prudente ante potenciales riesgos eléctricos o estructurales. El órgano de cierre precisó:

*"(...) **Los límites a las funciones de los órganos de la administración.** (...), el papel de los órganos de dirección y administración de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal está ligado especialmente al manejo responsable de las áreas comunes y a la prudente utilización de las áreas privadas por parte de los residentes. Por lo que, según lo ha explicado la Corte "la Administración de un centro residencial, cuya función únicamente recae sobre las áreas comunes y de ninguna manera puede extenderse a las privadas, desborda el campo de sus atribuciones cuando obstaculiza o impide a los habitantes de las unidades de aquél ejercer los derechos individuales que les corresponden."*

(...)

*No obstante, **su labor, como la de los demás órganos de la copropiedad, está sujeta a ciertos parámetros constitucionales y legales entre los cuales sobresale el respeto a los derechos fundamentales de los residentes.** La Corte ha manifestado que "si bien las Asambleas de Copropietarios gozan de ciertas*

⁶ Acorde con lo previsto en los numerales 7, 8 y 14 del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, los cuales asignan al administrador funciones específicas tales como: **"7. 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 (...)** 14. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios." (Negrilla fuera de texto original).

⁷ **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.

⁸ (...) 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.

*competencias para la consecución del interés general, las cuales puede desempeñar directamente o delegar en el Consejo de Administración, también lo es que el ejercicio de tales atribuciones debe ajustarse a la Constitución.” Así, **estos órganos no pueden convertirse en reguladores de los comportamientos de los residentes, salvo en los casos en que, exista un riesgo para la seguridad del conjunto o la armónica convivencia de los vecinos.***

(...)

*En consecuencia, se tiene que el papel de los órganos de dirección y administración de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal está ligado especialmente al manejo responsable de las áreas comunes. Para el cumplimiento de esta función, estos órganos tienen una serie de atribuciones que **solo podrán utilizar en la medida en que resulten razonables, sin que les sea permitido actuar como reguladores de los comportamientos de los residentes, salvo que exista un riesgo para la seguridad del conjunto o la armónica convivencia de los vecinos.** (...)”
(Subrayado y negrilla fuera de texto)*

De esta forma, el alcance del concepto referido debe entenderse en sentido amplio, abarcando tanto las instalaciones que se realicen directamente sobre bienes comunes como aquellas que, aun ubicadas en bienes privados, requieran uso, conexión o paso por elementos comunes o afecten el equilibrio técnico de la red eléctrica general, caso en el cual corresponde al órgano competente (asamblea general de propietarios) evaluar y autorizar la intervención conforme a la ley y al reglamento interno. Tal interpretación protege la estabilidad técnica, la convivencia y la seguridad jurídica del conjunto, al tiempo que promueve una transición energética responsable y ordenada.

En suma, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio considera que la instalación de puntos de carga para vehículos eléctricos en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal debe realizarse bajo los siguientes lineamientos generales:

- i) cumplir integralmente con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE y demás normas técnicas aplicables;
- ii) observar las disposiciones de la Ley 675 de 2001 y del reglamento de propiedad horizontal, obteniendo la autorización previa de la asamblea general cuando la intervención involucre bienes comunes o afecte la infraestructura eléctrica general;
- iii) contar con la certificación técnica de un profesional calificado y con el aval de la aseguradora, conforme al deber de información previsto en el Código de Comercio; y
- iv) garantizar que la ejecución de las obras no ponga en riesgo la seguridad ni genere costos injustificados a los demás copropietarios.

En consecuencia, esta Oficina aclara que las intervenciones eléctricas que requieran el uso, tránsito o conexión a las redes comunes, incluso cuando se realicen en parqueaderos de propiedad privada, no pueden considerarse simples reparaciones locativas ni eximirse del control asambleario y técnico correspondiente, dado que su impacto excede el ámbito del bien individual y compromete el interés común. El principio de precaución y el deber de seguridad técnica y jurídica imponen a las

copropiedades la obligación de evaluar, autorizar y supervisar este tipo de instalaciones bajo criterios de responsabilidad compartida, solidaridad y protección del patrimonio colectivo.

II. Precisiones adicionales frente a la administración de la copropiedad, aseguramiento de bienes comunes y uso de la red eléctrica.

En lo que respecta a la eventual necesidad de contar con una organización formal de la propiedad horizontal, es pertinente señalar que el régimen de propiedad horizontal implica la existencia de una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes privados. En este sentido, el artículo 32 de la Ley 675 de 2001 dispone:

"La propiedad horizontal, una vez constituida, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes privados (...)"

Aunado a ello, el artículo 50 ibidem establece que:

"El administrador es el representante legal de la persona jurídica (...)"

De lo anterior se desprende que la representación legal de la copropiedad constituye un elemento estructural del régimen de propiedad horizontal, en la medida en que permite la gestión de los asuntos comunes, la adopción de decisiones y la interacción con terceros. No obstante, debe precisarse que la verificación concreta del cumplimiento de requisitos formales o registrales escapa al ámbito de competencia de este Ministerio, en tanto corresponde a las autoridades territoriales y a la propia organización interna de la copropiedad.

En lo relacionado con la existencia de pólizas de seguros sobre bienes comunes, resulta pertinente indicar que el artículo 15 de la Ley 675 de 2001 dispone:

"Los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal deberán constituir pólizas de seguros que cubran los bienes comunes contra los riesgos de incendio y terremoto (...)"

En ese sentido, si bien la norma establece una obligación general en cabeza de la copropiedad respecto de la protección de los bienes comunes, desde una perspectiva técnica y preventiva, esta Oficina considera que, frente a la instalación de infraestructura para la carga de vehículos eléctricos, resulta recomendable evaluar la suficiencia de las coberturas existentes y, de ser necesario, ajustar las condiciones de aseguramiento, con el fin de mitigar eventuales riesgos derivados del incremento en la carga eléctrica o de posibles contingencias asociadas a dichas instalaciones.

Así, más allá de constituir un requisito específico para la instalación del cargador, el componente asegurador se erige como una medida de gestión del riesgo que coadyuva a la protección del interés colectivo de la copropiedad.

Por otra parte, en relación con las prácticas consistentes en la conexión de vehículos eléctricos directamente desde unidades privadas (apartamentos), es pertinente reiterar que, conforme a lo expuesto en precedencia, el uso de redes eléctricas en edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal no puede analizarse exclusivamente desde la órbita del bien privado, en la medida en que dichas redes hacen parte de la infraestructura común del edificio.

En ese sentido, el artículo 19 de la Ley 675 de 2001 dispone:

"Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan (...) el funcionamiento (...) de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios (...)"

Bajo esta consideración, la utilización de la red eléctrica general para la carga de vehículos, aun cuando se realice desde una unidad privada, puede implicar el uso de bienes comunes, así como la modificación de las condiciones técnicas del sistema eléctrico del edificio, razón por la cual dichas prácticas deben observar las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal, así como los principios de convivencia, seguridad y solidaridad social consagrados en el artículo 2 de la Ley 675 de 2001.

En línea con lo anterior, y conforme a la doctrina institucional que ha venido consolidando este Ministerio, se considera recomendable que las iniciativas orientadas a la instalación de puntos de carga para vehículos eléctricos en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal sean puestas en conocimiento de la asamblea general de propietarios o del órgano competente, con el fin de que se evalúen sus implicaciones técnicas, jurídicas y de seguridad, y se adopten las decisiones correspondientes en el marco del reglamento de propiedad horizontal.

Finalmente, se reitera que las consideraciones aquí expuestas tienen un carácter general y orientador, y en ningún caso constituyen una decisión sobre situaciones particulares o concretas, las cuales deberán ser analizadas por las autoridades competentes o por los órganos de administración de la respectiva copropiedad, conforme a sus competencias legales y reglamentarias.

III. Uso y régimen de los bienes en Propiedad Horizontal.

Por otra parte, es importante señalar y recalcar que la Ley 675 de 2001, al fijar el marco normativo del régimen de propiedad horizontal en su artículo 3º, define dicho régimen como, el sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse, al igual que define el reglamento de Propiedad Horizontal, como el estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

Al respecto es de indicar que este Ministerio no tiene injerencia en el uso de bienes privados o de dominio particular o bienes comunes, por lo tanto, se expondrá algunos temas relacionados con el fin de orientarlo en el tema.

Con relación al asunto objeto de estudio, es preciso en primer lugar exponer que el artículo 3º de la Ley 675 de 2001 establece la clasificación de los bienes que conforman un edificio o conjunto sometido a propiedad horizontal en:

"ARTÍCULO 3º. DEFINICIONES. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones: (...)

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 privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

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."

En este sentido, la Ley 675 de 2001 regula de manera integral la estructura, funcionamiento y relaciones jurídicas derivadas del sometimiento de un edificio o conjunto al régimen de propiedad horizontal. Dentro de este marco, los bienes comunes constituyen el eje del derecho colectivo.

Respecto a los bienes comunes el artículo 19 de la Ley 675 de 2001, determinó:

«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.

⁹ **ARTÍCULO 3º. Definiciones.** Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones: (...)

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.

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.» [Subrayado fuera del texto]

En este sentido, el artículo 22 de la Ley 675 de 2001 concluye 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 contraríe las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción." (Subrayado fuera de texto).

En concordancia, el artículo 23 de la Ley 675 de 2001, fijó el régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo, a saber:

«RÉGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a:

1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.
2. No cambiar su destinación.
3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado a un bajo uso legítimo, por paso del tiempo.
4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general.

PARÁGRAFO 1o. Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3 del presente artículo, se tendrán como expensas comunes del edificio o conjunto, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor.

PARÁGRAFO 2o. En ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes.»

Por otro lado, la ley de propiedad horizontal reguló la desafectación de los bienes comunes no esenciales, a saber:

«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. 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.

PARÁGRAFO 1º. *Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el administrador del edificio o conjunto actuará de conformidad con lo dispuesto por la asamblea general en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal.*

PARÁGRAFO 2º. *No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.»*

De acuerdo con la Ley 675 de 2001, con el fin de realizar la desafectación de bienes comunes no esenciales, se deberá efectuar una reforma al reglamento de propiedad horizontal, para lo cual el artículo 38 de la Ley 675 de 2001¹⁰, determinó dentro de las funciones de la asamblea general de propietarios, la de 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.

Por último, el artículo 46 ibídem, determinó que las decisiones relacionadas con la desafectación de bienes comunes requieren de una mayoría calificada, 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: (...)*

5. Reforma a los estatutos y reglamento.

6. Desafectación de un bien común no esencial. (...)»

En relación con los parqueaderos ubicados en sótanos, esta Oficina precisa que la Ley 675 de 2001 no consagra una categoría jurídica especial para los parqueaderos según su ubicación física dentro de la copropiedad. En consecuencia, el análisis no depende de que el estacionamiento se ubique en sótano, en plataforma o en superficie, sino

¹⁰ **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.

de su naturaleza jurídica como bien privado, bien común o bien común de uso exclusivo, así como de la eventual afectación a bienes o redes comunes y del cumplimiento de las condiciones técnicas y de seguridad aplicables.

Consultas 3 y 5:

"(...) 3. Aplicación del principio de igualdad ¿Qué criterios deben tenerse en cuenta para garantizar el derecho a la igualdad entre propietarios frente a solicitudes de cargadores individuales en sus parqueaderos? • ¿Es procedente definir reglas generales para todos los propietarios antes de autorizar solicitudes individuales? • ¿Puede la asamblea definir que los cargadores sean comunales y no individuales? 5. Alternativas de implementación • ¿Es jurídicamente viable que la copropiedad evalúe e implemente soluciones colectivas o comunitarias para la carga de vehículos eléctricos, en lugar de instalaciones individuales? (...)" (Sic).

Tal como se expuso en acápites anteriores, en el marco del régimen de propiedad horizontal, la asamblea general de propietarios se erige como el máximo órgano de dirección de la persona jurídica, con facultades para adoptar decisiones orientadas a la adecuada administración de los bienes comunes y a la regulación de situaciones que incidan en la convivencia, seguridad y funcionamiento del conjunto. En este sentido, le corresponde definir lineamientos generales sobre el uso de los bienes comunes y las condiciones bajo las cuales pueden desarrollarse determinadas actividades dentro de la copropiedad, siempre dentro del marco de la ley y del reglamento de propiedad horizontal.

No obstante, dicha facultad decisoria no es absoluta, en tanto se encuentra limitada por el ordenamiento jurídico, particularmente por las disposiciones de la Ley 675 de 2001 y los principios que la orientan. En efecto, atendiendo que el artículo 1 de la citada ley dispone: *"(...) la propiedad horizontal (...) tiene como fin garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad"*, se evidencia que las decisiones de los órganos de administración deben propender por el equilibrio entre el interés general de la copropiedad y los derechos individuales de los propietarios.

En el mismo sentido, atendiendo que el artículo 2 de la Ley 675 de 2001 dispone: *"(...) los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad (...) y propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social (...)"*, así como garantizar el *"(...) derecho al debido proceso (...) en las actuaciones de la asamblea (...)"*, se tiene que toda decisión adoptada por la asamblea debe observar criterios de razonabilidad, proporcionalidad, igualdad y debido proceso, lo cual implica que las medidas que se adopten deben estar debidamente sustentadas y responder a finalidades legítimas.

Aunado a lo anterior, debe considerarse que el ejercicio de los derechos en propiedad horizontal se encuentra condicionado por la seguridad y estabilidad del inmueble. Así, atendiendo que el artículo 18 de la Ley 675 de 2001 dispone: *"(...) los propietarios deberán usar sus bienes de acuerdo con su naturaleza y destinación (...) absteniéndose de*

ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto (...)”, se desprende que las decisiones de la asamblea pueden orientarse a prevenir riesgos o afectaciones a los bienes comunes, siempre que tales determinaciones se encuentren soportadas en criterios técnicos objetivos y verificables.

En este contexto, resulta pertinente precisar que las decisiones adoptadas por la asamblea general de propietarios, aun cuando se enmarcan dentro de sus facultades de dirección y administración de la copropiedad, no pueden desconocer de manera arbitraria situaciones jurídicas previamente consolidadas. En términos generales, la protección de dichas situaciones encuentra sustento en el artículo 58 de la Constitución Política¹¹, el cual garantiza los derechos adquiridos con arreglo a la ley, así como en los principios de buena fe y debido proceso consagrados en los artículos 83 y 29 ibidem.

Estos postulados resultan aplicables a las actuaciones de los órganos de administración de la propiedad horizontal, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 675 de 2001, que impone que las decisiones adoptadas en el marco del régimen deben respetar la función social de la propiedad, propender por la convivencia pacífica y observar el debido proceso, así como con el parágrafo 1 del artículo 5 de la misma ley, conforme al cual las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal no pueden vulnerar normas imperativas.

En ese orden de ideas, cualquier determinación de carácter general que implique la modificación de condiciones previamente existentes deberá adoptarse con sujeción a criterios de razonabilidad, proporcionalidad y respeto por las garantías antes señaladas. En relación con el principio de igualdad se reitera y es preciso señalar que este no supone la obligación de autorizar de manera automática e indiscriminada todas las solicitudes individuales de instalación de cargadores eléctricos.

Por el contrario, atendiendo que el precitado artículo 1 de la Ley 675 de 2001 dispone lo siguiente: *“La presente ley regula la forma especial de dominio (...) 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”*, las decisiones que adopte la copropiedad deben armonizar los derechos individuales con la protección del interés común. Asimismo, tal como se explicó en anteriores acápite, el artículo 2 de la Ley 675 de 2001 dispone lo siguiente: *“Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores”*, la igualdad debe entenderse como la aplicación de criterios objetivos, generales y razonables para todos los propietarios, y no como la obligación de replicar, sin valoración previa, cada autorización particular.

Por último, resulta menester señalar que la asamblea general de copropietarios es el órgano competente para autorizar o negar la instalación de estaciones de carga,

¹¹ **Artículo 58. Constitución Política de Colombia.** Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

conforme a las mayorías y procedimientos establecidos en la Ley 675 de 2001. No obstante, cuando dicha decisión genere controversias, el interesado cuenta con mecanismos jurídicos para su eventual revisión.

En efecto, el artículo 58 de la citada ley dispone que, ante conflictos derivados de la interpretación o aplicación del régimen de propiedad horizontal o de su reglamento, entre propietarios, tenedores o los órganos de administración, se podrá acudir inicialmente al comité de convivencia y, de forma subsidiaria, a mecanismos alternativos de solución de conflictos o a la jurisdicción competente, dependiendo de la naturaleza del asunto debatido:

"ARTÍCULO 58. *Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:*

- 1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.*
- 2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.*

PARÁGRAFO 1º. *Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.*

PARÁGRAFO 2º. *El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.*

PARÁGRAFO 3º. *Derogado por el literal c), art. 626, Ley 1564 de 2012."*

Respecto a los mecanismos alternativos de resolución de conflictos - MASC-, la Corte Constitucional ha dicho:

"(...) son instrumentos alternativos a la justicia formal estatal para que las personas puedan resolver sus diferencias. Se caracterizan porque, en principio, son voluntarios y transitorios. Adicionalmente, a través de ellos solo se pueden resolver asuntos transigibles. Por otra parte, como lo concluyó la Corte en la sentencia C-1195 de 2001, los mecanismos alternativos de resolución de conflictos no reflejan una falta de confianza en la justicia estatal formal; más bien, representan un reconocimiento de que procedimientos menos formales y opciones de justicia autocompositiva son

complementos adecuados y necesarios a los que los ciudadanos pueden recurrir para resolver sus conflictos.

El objetivo principal de estos sistemas es garantizar que los tribunales sean el último recurso para la resolución de disputas y no la primera instancia. Porque es más rápido, más barato y una herramienta importante para reducir la congestión en el sistema de justicia (...¹²)” (Subrayado extra-texto).

Entre los principales mecanismos se encuentran:

- **Mediación:** Un tercero imparcial facilita el diálogo entre las partes para que estas encuentren por sí mismas una solución equitativa.
- **Conciliación:** Las partes gestionan la solución de sus diferencias con la intervención de un conciliador, quien puede proponer fórmulas de arreglo y deja constancia del acuerdo alcanzado.
- **Arbitraje¹³ y negociación directa¹⁴,** en las condiciones establecidas por la ley.

Los ciudadanos pueden acceder a los MASC a través de múltiples canales, debidamente autorizados por el Ministerio de Justicia y del Derecho, según se detalla a continuación:

1. Centros de Conciliación Autorizados:

Pueden ser de carácter privado (como los operados por las Cámaras de Comercio) o público (como los consultorios jurídicos de universidades y entidades sin ánimo de lucro). Estos centros cuentan con conciliadores en derecho debidamente capacitados y autorizados.

2. Tipos de Conciliación:

- *Conciliación en Derecho:* Se realiza ante centros de conciliación autorizados o ante autoridades que ejercen funciones conciliatorias.
- *Conciliación en Equidad:* Se realiza ante conciliadores en equidad, quienes buscan una solución justa, aunque no necesariamente ajustada estrictamente al derecho positivo.

3. Casas de Justicia:

Son espacios institucionales que ofrecen servicios gratuitos de conciliación y orientación jurídica, especialmente en zonas rurales y sectores vulnerables, promoviendo el acceso efectivo a la justicia comunitaria.

4. Conciliadores en Derecho y en Equidad:

Los ciudadanos también pueden acudir directamente a conciliadores autorizados, quienes están registrados ante el Ministerio de Justicia. Estos profesionales pueden intervenir en materias civiles, comerciales, familiares, laborales, agrarias, contencioso-administrativas, entre otras.

5. Cámaras de Comercio:

¹² Corte Constitucional, sentencia C-015 del 01 de febrero de 2024, M.S. Natalia Ángel Cabo

¹³ Ley 1563 de 2012. Estatuto de Arbitraje Nacional e Internacional.

¹⁴ Ley 2220 de 2022. Estatuto de Conciliación y Sistema Nacional de Conciliación.

Las Cámaras de Comercio cuentan con centros de conciliación y arbitraje que ofrecen espacios especializados para la resolución de conflictos, especialmente en asuntos empresariales y comerciales.

Es así como los – MASC - constituyen herramientas jurídicas válidas y eficaces para la resolución de controversias en el marco de la propiedad horizontal. Su utilización, conforme a lo previsto en la Ley 2220 de 2022 y demás normas aplicables, permite garantizar el acceso a una justicia pronta, descongestionar el sistema judicial y fortalecer la autocomposición como manifestación del principio de resolución pacífica de los conflictos.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en la petición radicada bajo el número 2026ER0030507, 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 28¹⁵ 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

¹⁵ **"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.