

Bogotá, D.C.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 27-04-2026 15:56
Al Contestar Cite Este No.: 2026E0022954 Fol: 13 Anex: 0 F.A.O
ORIGEN: 70902 GRUPO DE CONCEPTOS
DESTINO:
ASUNTO: INSTALACIÓN DE PANELES SOLARES EN INMUEBLES EN PH.
OBS:

2026E0022954



ASUNTO: Consulta – Instalación de paneles solares en inmuebles en PH.
Radicado 2026ER0031847 del 07/04/2026
Recibido en la Oficina asesora Jurídica el 09/04/2026

Reciba un cordial saludo.

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

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

CONSIDERACIONES:

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

Es 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:

CONSULTA:

"(...)1. Se informe cuál es la mayoría exigida en el marco de la Ley 675 de 2001 para aprobar la instalación de paneles solares en bienes comunes (como terrazas o cubiertas) dentro de una copropiedad. 2. Se indique si la instalación de paneles solares en terrazas o cubiertas constituye: • Un cambio de destinación de bien común. • Una modificación de bienes comunes. • Una mejora útil o necesaria. • Una sensible disminución en el uso y goce 3. Se informe si las terrazas o cubiertas pueden ser consideradas bienes comunes esenciales, y en caso afirmativo: • Si la instalación de paneles solares constituye afectación o intervención prohibida o restringida sobre dichos bienes. 4. Se precise si la instalación de paneles solares en bienes comunes requiere: • Licencia urbanística. • Concepto previo de autoridad de planeación. • Cumplimiento de normas urbanísticas específicas. • Estudios técnicos • Certificaciones técnicas. 5. Se indique si existen normas nacionales o lineamientos técnicos que promuevan o regulen la instalación de energías renovables (paneles solares) y cómo se armonizan con la Ley 675 de 2001. (...)". (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 emite en términos generales, abordando los aspectos planteados en la solicitud en los siguientes términos:

En primer lugar, es necesario precisar que el régimen de propiedad horizontal, regulado por la Ley 675 de 2001, parte de la coexistencia de dos esferas jurídicas: el derecho de propiedad exclusiva sobre bienes privados y el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes.

Así, atendiendo lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 675 de 2001 que dispone:

"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 (...)"

Se evidencia que el ejercicio del derecho de dominio en este régimen no es absoluto, sino que se encuentra condicionado por la coexistencia de intereses colectivos.

En esa misma línea, atendiendo lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 675 de 2001 que dispone:

"Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad (...)"

Se introduce un elemento de particular relevancia para el caso consultado, en la medida en que el uso de tecnologías de generación de energía limpia, como los paneles solares, se enmarca dentro del principio de función ecológica de la propiedad, lo cual constituye un criterio interpretativo relevante al momento de ponderar decisiones dentro de la copropiedad.

No obstante, dicho principio no opera de manera aislada ni prevalente de forma automática, sino que debe armonizarse con los demás principios de la ley, particularmente aquellos relacionados con la convivencia, la seguridad y la integridad del conjunto.

Ahora bien, en relación con la naturaleza de los elementos sobre los cuales se pretende realizar la instalación, resulta determinante analizar si estos corresponden a bienes privados o bienes comunes.

En este punto, atendiendo lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 675 de 2001 el cual trae consigo el abanico de definiciones relacionados a propiedad horizontal y en su literal define los bienes comunes así:

"Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular."

En concordancia con la definición legal de bienes comunes esenciales³, dentro de los cuales se incluyen los elementos estructurales y las cubiertas, se advierte que los techos, cubiertas y, en muchos casos, las fachadas, tienen naturaleza de bienes comunes, aun cuando su uso pueda estar asociado a una unidad privada.

Por otro lado, 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 paneles solares 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 ibídem: "4. **Modificación.** Es la

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

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.

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 parágrafo 4 del artículo 5 de la Ley 675 de 2001: *"El 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."*

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).

En segundo lugar, respecto de las facultades del propietario sobre su bien privado, atendiendo lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 675 de 2001⁴ que dispone que estos tienen la obligación de usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto; esta disposición establece una limitación clara al ejercicio del derecho de dominio, en tanto cualquier intervención debe respetar la seguridad estructural, la destinación del inmueble y la convivencia dentro del conjunto.

De igual manera, esta disposición ha sido interpretada de forma amplia por la doctrina administrativa, en el sentido de que también comprende la obligación de no alterar de manera significativa la configuración arquitectónica cuando esta constituye un elemento relevante del reglamento o de la armonía del conjunto.

En tercer lugar, resulta fundamental analizar el alcance de las decisiones colectivas dentro del régimen de propiedad horizontal.

Atendiendo lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 675 de 2001 que dispone:

⁴ **ARTÍCULO 18. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado.** En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:

1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.

En caso de uso comercial o mixto, el propietario o sus causahabientes, a cualquier título, solo podrán hacer servir la unidad privada a los fines u objetos convenidos en el reglamento de propiedad horizontal, salvo autorización de la asamblea. En el reglamento de copropiedad se establecerá la procedencia, requisitos y trámite aplicable al efecto.

2. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.

3. El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

4. Las demás previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

"La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica (...)"

Y atendiendo lo previsto en los artículos 45 y 46 ibídem, corresponde a la asamblea adoptar decisiones relacionadas con la administración de los bienes comunes, así como aquellas que impliquen modificaciones relevantes en la estructura, destinación o apariencia del conjunto.

En ese orden de ideas, la instalación de paneles solares puede ubicarse, dependiendo del caso concreto, en alguno de los siguientes escenarios jurídicos:

- i) Cuando los paneles no sean visibles, no impliquen modificación estructural y no afecten bienes comunes, podría tratarse de una actuación dentro del ámbito de autonomía del propietario.
- ii) Cuando los paneles sean visibles o alteren la uniformidad del conjunto, la decisión puede requerir aprobación de la asamblea, al involucrar intereses colectivos.
- iii) Cuando la intervención se realice sobre bienes comunes (cubiertas, techos), en este caso, la autorización de la asamblea resulta necesaria, en tanto se trata de bienes de copropiedad.

Ahora bien, desde la perspectiva de la política pública energética, es claro que el ordenamiento jurídico colombiano promueve el uso de fuentes no convencionales de energía renovable.

En este sentido, atendiendo lo dispuesto en el artículo 1 de la Resolución CREG 174 de 2021 que dispone: *"Regular aspectos operativos y comerciales para permitir la integración de la autogeneración a pequeña escala y de la generación distribuida (...)"* y en concordancia con la definición de autogeneración contenida en dicha resolución, se reconoce la posibilidad de que los usuarios produzcan energía eléctrica para su propio consumo, incluyendo la instalación de sistemas solares fotovoltaicos.

Asimismo, esta normativa, en desarrollo de la Ley 1715 de 2014⁵, establece mecanismos como:

- La conexión simplificada a la red
- El uso de medidores bidireccionales
- El reconocimiento de excedentes de energía

Lo cual evidencia una clara orientación del Estado hacia la promoción de la autogeneración; sin embargo, resulta jurídicamente relevante precisar que dicha regulación no modifica ni desplaza el régimen de propiedad horizontal, por lo cual el ejercicio de este derecho debe realizarse en armonía con las reglas de copropiedad.

⁵ *Por medio de la cual se regula la integración de las energías renovables no convencionales al Sistema Energético Nacional.*

En consecuencia, se advierte que el análisis de la instalación de paneles solares en propiedad horizontal debe abordarse desde una lógica de ponderación de principios, entre los cuales se destacan la función ecológica de la propiedad, el derecho al uso y goce del bien privado, el interés colectivo de la copropiedad, la seguridad estructural del inmueble y la uniformidad arquitectónica.

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. Sin perjuicio de lo anterior, y con fines orientadores, esta Oficina considera pertinente señalar que las copropiedades pueden adoptar criterios técnicos y jurídicos para viabilizar este tipo de iniciativas, tales como:

- 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.

Finalmente, en cuanto a las normas nacionales que promueven o regulan la instalación de energías renovables, debe tenerse en cuenta que la Ley 1715 de 2014 y su desarrollo regulatorio, entre ellos la Resolución CREG 174 de 2021, promueven la autogeneración y la integración de fuentes no convencionales de energía renovable al sistema energético nacional, incluyendo la energía solar. Estas disposiciones no desplazan ni modifican el régimen jurídico de la propiedad horizontal previsto en la Ley 675 de 2001, sino que deben interpretarse de manera armónica con este, de modo que la promoción de la transición energética se materialice respetando la seguridad del inmueble, la naturaleza de los bienes comunes, el reglamento de copropiedad y las competencias de la asamblea general de propietarios.

I. Mayorías, quórum y validez de decisiones en Asamblea General

En el régimen de propiedad horizontal, la Asamblea General de Propietarios es el órgano de dirección y, por regla general, sus decisiones se adoptan conforme a un

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).

sistema de voto por coeficientes de copropiedad, de manera que el peso decisorio no depende del número de personas sino del porcentaje de participación de cada unidad privada en los bienes comunes (coeficientes).

Como regla, salvo que la ley o el reglamento exijan quórum o mayoría superiores (y sin perjuicio del régimen especial de la segunda convocatoria), la Asamblea sesiona válidamente con un número plural de propietarios que represente por lo menos “más de la mitad” de los coeficientes de copropiedad; y decide con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes representados en la sesión⁷.

Esto tiene dos implicaciones operativas relevantes:

1. **Quórum (para deliberar):** se exige una representación mínima superior al 50% del total de coeficientes (es decir, 50,01% o más).
2. **Mayoría (para decidir):** una vez instalada válidamente la Asamblea, la decisión se adopta con la “mitad más 1” de los coeficientes presentes/representados (no necesariamente del total del edificio o conjunto), salvo que sea una decisión de mayoría calificada.

Atendiendo lo expuesto, la Ley prevé una garantía contra reglas internas desproporcionadas: para ninguna decisión (salvo la extinción del régimen) se puede exigir una mayoría superior al 70% del total de coeficientes del edificio o conjunto. En consecuencia, las mayorías superiores previstas en reglamentos se entienden “por no escritas”, y la decisión podrá tomarse con el voto favorable de la mayoría calificada del 70%. Además, las decisiones adoptadas en contravención de estas reglas se consideran absolutamente nulas.

Ahora bien, la Asamblea no puede sesionar por falta de quórum en primera convocatoria, procede una segunda convocatoria, la cual sesiona y decide válidamente con un número plural de propietarios cualquiera sea el porcentaje de coeficientes representados⁸.

No obstante, esta regla no puede interpretarse como una habilitación para adoptar decisiones “sensibles” sin los umbrales reforzados: el parágrafo del artículo 46 precisa que:

⁷ **ARTÍCULO 45. Quórum y mayorías.** Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada.

Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.

⁸ **ARTÍCULO 41. Reuniones de segunda convocatoria.** Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

"PARÁGRAFO. *Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley."* (Subrayado fuera de texto original)

Por último, como excepción a la regla general, el artículo 46 ibídem establece un catálogo de decisiones que requieren mayoría calificada del 70% de los coeficientes que integran el edificio o conjunto (esto es: del total, no solo de los asistentes), tales como:

1. Cambios que afecten la destinación de bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.
2. Gastos extraordinarios que, durante la vigencia presupuestal, superen cuatro (4) veces los gastos necesarios mensuales.
3. Aprobación de gastos comunes diferentes de los necesarios.
4. Asignación de un bien común al uso exclusivo de un determinado bien privado (a solicitud de copropietario).
5. Reforma a estatutos y reglamento.
6. Desafectación de un bien común no esencial.
7. Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción $\geq 75\%$.
8. Cambio de destinación genérica de bienes privados (siempre conforme a norma urbanística).
9. Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.
10. Liquidación y disolución.

Este listado es crucial para delimitar, cuándo sí se requiere el 70% y cuándo opera la mayoría simple por coeficientes representados del artículo 45.

II. Solución de controversias.

En principio, resulta menester señalar que la asamblea general de copropietarios es el órgano competente para autorizar o negar la instalación de paneles solares, 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 (...⁹)" (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.
- **Arbitraje¹⁰ y negociación directa¹¹**, en las condiciones establecidas por la ley.

⁹ Corte Constitucional, sentencia C-015 del 01 de febrero de 2024, M.S. Natalia Ángel Cabo

¹⁰ **Ley 1563 de 2012.** Estatuto de Arbitraje Nacional e Internacional.

¹¹ **Ley 2220 de 2022.** Estatuto de Conciliación y Sistema Nacional de Conciliación.

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:

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 mérito de lo expuesto, se concluye que, si bien el ordenamiento jurídico colombiano promueve la implementación de soluciones de autogeneración con fuentes no convencionales de energía renovable, su desarrollo en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal debe armonizarse con las disposiciones de la Ley 675 de 2001, el reglamento de copropiedad y las decisiones adoptadas por los órganos de administración, particularmente cuando se involucren bienes comunes o se generen impactos en la configuración arquitectónica del conjunto.

En tal sentido, y considerando que la aplicación de estas normas puede variar según las particularidades de cada caso concreto, se sugiere respetuosa y comedidamente

al peticionario acudir a un profesional del derecho con experiencia en propiedad horizontal, a efectos de recibir orientación jurídica especializada que le permita evaluar de manera integral las alternativas y mecanismos procedentes conforme a su situación específica.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en la petición radicada bajo el número 2026ER0031847, siendo oportuno reiterar que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Asesora Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28¹² 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

¹² **"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 petición es realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.