



Bogotá DC, Febrero 3 de 2009.

1200-E2-005074

Señor

DAVID EDUARDO ROMERO MAYOR

Calle 11 Sur número 68 C – 16 Villa Claudia

Conjunto Portal de San Fasón

Ciudad

ASUNTO. Atención derecho de petición radicación 4120 – E1 – 5074. 21/1/2009.

Señor Romero.

En atención a la solicitud contenida en su oficio dirigido al Ministerio de Ambiente, vivienda y Desarrollo Territorial el pasado 21 de enero de 2009 y remitido a ésta Oficina Asesora Jurídica para su estudio y respuesta el 29 de enero del año en curso, se procede a atenderla con base y observancia en la legislación vigente sobre la materia:

Considera ésta oficina asesora que para una mejor comprensión sobre sus inquietudes y preguntas (2), es necesario orientar al peticionario sobre el régimen jurídico aplicable a su caso para que pueda encuadrar su situación particular planteada y tome las decisiones que corresponda.

En primer lugar debe tenerse en cuenta que el régimen de propiedad horizontal entendido como el sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, está regulado en la Ley 675 de 2001, de la que transcribiremos los aspectos que a nuestro juicio debe tenerse en cuenta:

El artículo 1º de la norma citada prevé:

ART. 1º—**Objeto.** La presente ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren **derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados** (destaco) y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, **con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad** (destaco).

Entendido el objeto primordial de la norma expedida por el legislador que no es otra que la de garantizar la convivencia pacífica de sus copropietarios dentro de los límites de la propiedad privada basados en los principios orientadores señalados en su artículo 2º y que merecen especial mención a saber:

ART. 2º—*Principios orientadores de la ley.* Son principios orientadores de la presente ley:

...

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

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



Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica

República de Colombia

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

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

Establecido el marco general normativo, y para responder la situación particular planteada, el peticionario debe tener en cuenta que los derechos y obligaciones de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal están regulados en el Reglamento de Propiedad Horizontal respectivo y debe estar en consonancia con las normas legales, es decir, en ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en la ley y, **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** (destaco).

En el caso planteado por el peticionario en el que manifiesta ser propietario de “un apartamento con parqueadero privado”, del cual no señala ni indica los folios de matrícula inmobiliaria de cada uno, para establecer cual corresponde al parqueadero y comprobar de manera inequívoca si es o no un bien privado, o se trata de un bien común de uso exclusivo asignado para su uso al apartamento de su propiedad, debiéndose establecer de manera inequívoca por el solicitante con base en los documentos que posea (escritura y folio de matrícula inmobiliaria) la calidad que detenta; hecha la aclaración anterior se responderán las inquietudes en su orden:

PRIMERA: La Junta de Copropietarios de un conjunto por decisión tomada por la asamblea general o la administración, no puede prohibir el arrendamiento de parqueaderos de uso privado de sus copropietarios que hagan a terceras personas aunque no vivan en el conjunto o edificio, por expresa prohibición legal contenida en el PAR 4º del artículo 4º de la Ley 675 de 2001 que establece:

ART. 4º—*Constitución.* Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley

...

PAR. 4º—El reglamento de administración de la propiedad horizontal, no podrá **contener normas que prohíban la enajenación o gravamen de los bienes de dominio privado** (destaco), ni limitar o prohibir la cesión de los mismos a cualquier título

Se reitera al peticionario que debe establecer de manera inequívoca si el parqueadero al que hace alusión se trata o no de un bien privado y en caso contrario deberá observar lo previsto en el artículo 22 de la Ley 675 de 2001 y que transcribo para su conocimiento:

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

...



Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

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.

Sobre su segunda pregunta si existen circulares, conceptos, lineamientos o pronunciamientos similares por parte de éste Ministerio del Medio Ambiente o de la Secretaria del hábitat de Bogotá DC, en torno al tema por usted consultado, la respuesta es si hay conceptos emitidos con observancia a lo establecido en la Ley 675 de 2001 aplicada a cada situación planteada; en cuanto a la respuesta por parte de la Secretaria del Hábitat de Bogotá, ésta deberá ser atendida por esa entidad, ya que carecemos de competencia para responder por ella.

En los anteriores términos consideramos absueltas sus inquietudes con la salvedad establecida en el artículo 25 del CCA.

Atentamente,

ELSA JUDITH GARAVITO GÓMEZ

Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: JAGL.

Revisó: AM