



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial  
Oficina Asesora Jurídica  
República de Colombia

Bogotá D.C., 11-Febrero-2009

1200-E2-10153

Señor  
CARLOS MAURICIO JIMENEZ PERILLA  
Cra. 15 A BIS No. 45.05  
Tel. 2885071  
La Ciudad.

Referencia: Coeficiente de Copropiedad de Depósitos, Derecho de Petición No. 4120-E1-10153 del 4 de febrero de 2009.

Respetado señor,

Previo a dar respuesta a su cuestionamiento debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993 y el Decreto-Ley 216 de 2003, expedir las políticas y regulaciones en materia de ambiente, vivienda, desarrollo territorial, agua y saneamiento, en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, razón por la cual no puede pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

No obstante, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su solicitud de la referencia en donde se pregunta respecto a:

“... si los depósitos ocupados por algunos propietarios de nuestro Edificio desde la construcción del mismo, se les debe determinar su correspondiente Coeficiente de Copropiedad.”

La Ley 675 de 2001 en el artículo 25 contempla que:

“Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

...  
3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.”. (subrayado fuera de texto)

Asimismo, el artículo 26 ibídem establece la forma de determinar los coeficientes de copropiedad, a saber:

“Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.”

El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados.

PARÁGRAFO. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.”. (subrayado fuera de texto)



Libertad y Orden

**Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial**  
**Oficina Asesora Jurídica**  
República de Colombia

La regla que puede advertirse de lo establecido por la Ley 675 de 2001, es como la copropiedad está sustentada en la participación de áreas comunes por parte de todos los copropietarios y la asignación de coeficientes según el área privada de cada uno de los bienes que conforman la propiedad horizontal.

En tal virtud y según lo planteado en la petición los depósitos corresponden a un área común de la propiedad horizontal, la cual ha sido ocupada por algunos copropietarios desde la construcción del edificio que conforma la PH; circunstancia que lleva a afirmar que no corresponden a área privada para ser objeto de la determinación del coeficiente de de copropiedad como lo contempla el artículo 26 de la Ley 675, al cual usted hace mención.

De otra parte, el artículo 22 de la Ley subexamine se refiere a los bienes comunes de uso exclusivo, en los siguientes términos:

“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.”. (subrayado fuera de texto)

De igual manera, el artículo 23 establece el régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo, a saber:

“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:

...

4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general... (subrayado fuera de texto)

De manera tal, que es viable que por decisión de la asamblea general se determine las compensaciones económicas que deben cancelar a la copropiedad los usuarios de dichos depósitos, siempre y cuando la determinación que tome la asamblea general se encuentre enmarcada dentro del principio de la sana convivencia, sin que llegase a perturbarse entre los adjudicatarios de los depósitos y los demás copropietarios del edificio.

Por otro lado, si la utilización que se viene dando a los depósitos se realiza en calidad de propietarios de los mismos, es dable la determinación del coeficiente de copropiedad como lo establece el artículo 26 de la Ley 675 de 2001.

El presente concepto se expide de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

Elsa Judith Garavito Gómez  
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Alexander Torres Morales  
Revisó: Andrés Mejía