



# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica  
República de Colombia

Bogotá D.C.,

3 MAR. 2011

Señora

MARIA CLARA PINZÓN RINCÓN

Carrera 10 N° 23-66, Centro Comercial y Parquederos Intercentro

Tel. (571) 482 2689

La Ciudad

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.  
3/3/2011 16:7:11 FOLIOS:4 ANEXOS:0

AL CONTACTAR SITE: 1200-EZ-17775

TIPO DOCUMENTAL: OFICIO

REMITE: OFICINA ASESORA JURIDICA

Referencia: Destinación de Parquederos, Derecho de Petición 4120-E1-17775 del 11 de febrero de 2011.

Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 16 de febrero de 2011.

Respetada señora Pinzón,

Previo a dar respuesta al asunto de la referencia, debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993<sup>1</sup> y el Decreto-Ley 216 de 2003<sup>2</sup>, 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, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

Sin perjuicio de lo anterior, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a sus peticiones, a saber:

### PREGUNTA 1:

"1. Una copropiedad comercial regida por la Ley 675 de 2001, no cuenta con parqueos de visitantes, todos son privados, en ese orden de ideas, el propietario de gran parte de estas unidades privadas (parquederos), pero no todos, ¿pueden colocar un parqueadero público? (sic)"

La respuesta a la presente se brindará a la luz del régimen de propiedad horizontal, para lo cual, retomaremos la definición de bienes privados o de dominio particular contenida en el artículo 3° de la Ley 675 de 2001, a saber:

"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." (Subrayado extratexto).

<sup>1</sup> "Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones".

<sup>2</sup> "Por el cual se determinan los objetivos, la estructura orgánica del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y se dictan otras disposiciones".





Además, es de anotar que la Ley 675 de 2001<sup>3</sup>, prevé como una de las obligaciones de los copropietarios en relación con los bienes de dominio particular:

**"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. Usuarios 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."<sup>4</sup>

(Subrayado extratexto).

De lo prenotado, se infiere que los bienes privados pertenecientes a una propiedad horizontal son de propiedad y aprovechamiento exclusivo de su dueño, por lo tanto es éste quien tiene el uso y goce del mismo; sin embargo, su destinación deberá sujetarse a lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

PREGUNTAS 2, 3, 4 y 5:

"2. Teniendo en cuenta que la licencia de construcción determino que todos los parqueaderos son privados.

3. Habría en ese caso un usufructo por parte de un tercero o de un solo propietario de las zonas comunes que son de todos los copropietarios?

4. Puede cambiarse el uso y destinación determinado en la licencia de construcción en este caso privado?

5. A que determinación de uso o destinación se podría modificar? Para que pueda funcionar como parqueadero público estos parqueaderos deberían pasar de privados a zonas comunes? (sic)"

Reiterando la norma transcrita en la pregunta anterior, la Ley 675 de 2001 prevé como una de las obligaciones de los copropietarios en relación con los bienes de dominio particular de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, que "(...) 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."<sup>5</sup> (Subrayado extratexto).

<sup>3</sup> "Por medio de la cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal"

<sup>4</sup> Ver Ley 675 de 2001, Artículo 18, Numeral 1.

<sup>5</sup> Ver Ley 675 de 2001, Artículo 18, Numeral 1, Inciso 2°.



La decisión de cambiar la destinación de los bienes de dominio particular, debe ser adoptada por mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad, de conformidad a lo establecido por el numeral 8° del artículo 46 de la Ley 675 de 2001, que dispone:

*"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: (...)*

*8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. (...)" (Subrayado extra texto)*

Aunado a lo anterior, la naturaleza y destinación de los bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal (bienes particulares o comunes) es la que se les asigna en la licencia de construcción como en los respectivos planos, los cuales hacen parte integral del reglamento de propiedad horizontal, de conformidad con lo establecido por el artículo 5° de la Ley 675 de 2001.

De lo prenotado, se observa que la Ley 675 de 2001 contempla una excepción para variar la naturaleza y destinación de los bienes privados de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, pudiendo hacer servir el bien de dominio particular a cualquier uso; siempre y cuando se adopte dicha decisión por mayoría calificada, se ajusten a la normatividad urbanística vigente y se establezca en el reglamento de propiedad horizontal la procedencia, requisitos y trámite aplicable al efecto.

Sin perjuicio de lo enunciado, el Decreto 1469 de 2010<sup>6</sup> establece dentro de las modalidades de licencia de construcción la de adecuación, consistente en *"la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia total o parcial del inmueble original."*

De otra parte, en lo relativo al uso de las zonas comunes por parte de los propietarios de los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal estos son pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, de conformidad con lo establecido en la definición de "Bienes Comunes" prevista en el artículo 3° de la Ley 675 de 2001. Circunstancia que se ratifica con lo establecido por el artículo 19 ibídem, a saber:

*"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*

<sup>6</sup> "Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones."

<sup>7</sup> Ver Decreto 1469 de 2010, Artículo 7°, Numeral 3°.



*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. (...)* (Subrayado extratexto).

Así las cosas, se puede afirmar que los propietarios de bienes privados ostentan el uso y goce de los bienes comunes en razón a que les pertenecen en común y proindiviso con los demás propietarios del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal; sin embargo, su uso deberá someterse a lo establecido en la Ley 675 de 2001 y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

En los anteriores términos damos respuesta a las inquietudes planteadas, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el inciso 3° del artículo 25<sup>8</sup> del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

  
JUAN CAMILO BEJARANO BEJARANO  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Hector Alexander Torres Morales  
Revisó: Mónica María Muñoz Buitrago  
Fecha: 24/02/2011  
28/02/2011

<sup>8</sup> Código Contencioso Administrativo, Artículo 25, Inciso 3°: "(...) Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."