



Bogotá. D.C, 11 de marzo de 2010

Rad.- 1200-E2-026847

Señor
CARLOS ORLANDO BECERRA CASTILLO
Calle 65 No.13-50 Oficina 202
Bogotá

Asunto Respuesta al derecho de petición - radicado 4120-E1-26847 del 1 de marzo del 2010
Propiedad Horizontal- Módulos de contribución

Por medio del presente me dirijo a usted para responder el derecho de petición de la referencia, para lo cual esta Oficina procederá a absolver las inquietudes de manera general y abstracta conforme al Decreto-Ley 216 de 2003.

- 1- ¿Cuál es el procedimiento para iniciar una acción legal contra dicho reglamento?
- 2- ¿Qué tipo de demanda debo instaurar y ante qué autoridad?
- 3- ¿Este reglamento es legal?

La Ley 675 del 2001, señala en el artículo 5 el contenido mínimo del reglamento de propiedad horizontal. Dentro de este se encuentra el siguiente:

6. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.

Por su parte el artículo 31 de la mencionada ley, al tratar el tema de sectores y módulos de contribución, establece:

“Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto deberán prever de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón a su naturaleza, destinación o localización.

Las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal.



Los recursos de cada sector de contribución se precisarán dentro del presupuesto anual de edificio o conjunto, conjunto de uso comercial o mixto y solo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica”.

Por lo anterior, se considera que las obligaciones económicas en los edificios o conjuntos de tipo mixto y comercial están condicionadas a los módulos de contribución¹; los cuales deben señalarse expresamente en el reglamento de propiedad horizontal.

Ahora bien, de acuerdo al artículo 38 de la Ley 675 de 2001 corresponde a la Asamblea General de Propietarios aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal. Se considera que si los módulos de contribución no se especificaron en el reglamento de propiedad horizontal de un conjunto o edificio mixto o comercial, este asunto es objeto de reforma del reglamento con el fin de incluirlos en éste.

En cuanto a los mecanismos de solución de conflictos, en razón de la aplicación o interpretación de la Ley 675 de 2001 y del reglamento de propiedad horizontal, el artículo 58 de la ley en mención, señala que se puede acudir al Comité de Convivencia y a los mecanismos alternos de solución de conflictos, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales.

Cuando se acude a las autoridades jurisdiccionales, se tramitará un proceso verbal sumario, en consonancia con el parágrafo 3 del artículo 58 de dicha ley.

Por último, le manifiesto que este Ministerio no es la entidad competente para decidir sobre la legalidad de los reglamentos de propiedad horizontal, ya que esta función está atribuida a las autoridades jurisdiccionales.

Atentamente,

Fdo. SILVIA PATRICIA TAMAYO DIAZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró-Carmen Lucia Pérez R- Asesora
Revisó- Andrés Mejía P.

¹ Artículo 3 Ley 675 de 2001. “Módulos de contribución: Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto”.