Bogotá, D.C.

[redacted]

**ASUNTO**: Consulta – Arrendamiento régimen de propiedad horizontal.
Radicado 2025ER0076627 del 18/06/2025
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 19/06/2025

Reciba un cordial saludo.

En atención a la consulta del asunto, en la que plantea interrogantes relacionados con el contrato de arrendamiento de un bien privado y la cuota de administración en el 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 2011[1], 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 2° 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

[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. (...)"*

particular. Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia C-542 de 2005[2] estableció que:

> *"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:

**CONSULTAS 1 y 2:**

> *«1. ¿El CANON DE ARRENDAMIENTO y el CANON DE ADMINISTRACIÓN son prestaciones económicas diferentes? Por favor, respaldar con el marco legal normativo vigente.*
> *2. ¿El CANON DE ARRENDAMIENTO incluye siempre el CANON DE ADMINISTRACIÓN? Por favor, respaldar con el marco legal normativo vigente.»* (Sic).

De acuerdo con las definiciones establecidas en el artículo 3° de la Ley 675 de 2001, el régimen de propiedad horizontal es el sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

En concordancia con lo anterior, el artículo 4° de la Ley 675 de 2001, dispuso que un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada la inscripción, surge la persona jurídica de propiedad horizontal.

En ese orden, el artículo 5° de la Ley 675 de 2001, determinó el contenido de la escritura pública de constitución o reglamento de propiedad horizontal, el cual es el estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal[3].

[2] Corte Constitucional. Sentencia C-542 de 24 de mayo de 2005, Magistrado Ponente Humberto Antonio Sierra Porto.
[3] Artículo 3° de la Ley 675 de 2001.

Sumando a lo anterior, con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común[4].

Por lo tanto, la propiedad horizontal una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto es administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal[5].

En el régimen de propiedad horizontal, el edificio o conjunto de uso residencial es el inmueble **cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas**, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente[6].

Los bienes privados o de dominio particular se definen como 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[7].

De conformidad con el artículo 16 de la Ley 675 de 2001, los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto.

Entre las obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado, está la de 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 el ordenamiento jurídico colombiano, existe el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, el cual está regulado por la Ley 820 de 2003. Este contrato es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado[8].

Por lo tanto, al considerar que los bienes privados de los edificios o conjuntos residenciales están destinados en el reglamento de propiedad horizontal a la vivienda de personas, es posible que sobre ellos recaían la aplicación del contrato de arrendamiento de vivienda conforme a los parámetros de la Ley 820 de 2003.

4 Artículo 6° de la Ley 675 de 2001.
5 Artículo 32 de la Ley 675 de 2001.
6 Artículo 3° de la Ley 675 de 2001.
7 Artículo 3° de la Ley 675 de 2001.
8 Artículo 2° de la Ley 820 de 2003.

En el régimen de propiedad horizontal, las expensas comunes necesarias (cuotas de administración) son erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos[9].

Respecto a la participación de expensas comunes el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, dispuso:

> ***«ARTÍCULO 29. Participación en las expensas comunes necesarias.*** *Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.*
>
> *Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.*
>
> *Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.*
>
> *En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad.*
>
> *En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.*
>
> ***PARÁGRAFO 1º.*** *Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.*
>
> ***PARÁGRAFO 2º.*** *La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.*
>
> ***PARÁGRAFO 3º.*** *En los edificios residenciales y de oficinas, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso no estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, cuando para acceder a su parqueadero, depósito, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta disposición será aplicable a otros edificios*

[9] Artículo 3 de La Ley 675 de 2001.

*o conjuntos, cuando así lo prevea el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.*

***PARÁGRAFO 4°.*** *Adicionado por el art. 44, Ley 2079 de 2021. <El texto adicionado es el siguiente> Cuando se trate de régimen de propiedad horizontal de Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Prioritario de 5 o menos unidades de vivienda, la Asamblea General de Copropietarios o quien haga sus veces podrá determinar cuáles expensas asumirán los copropietarios.»* [Subrayado fuera del texto].

Por lo tanto, los propietarios de bienes privados en el régimen de propiedad horizontal están obligados a pagar las expensas comunes necesarias por la administración del edificio o conjunto, inclusive cuando el propietario no ocupe su bien privado o no haga uso efectivo de un servicio común.

Respecto al canon de arrendamiento el artículo 18 de la Ley 820 de 2003, dispuso:

*«El precio mensual del arrendamiento **será fijado por las partes** en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.*
*La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente.»* [Subrayado y negrilla fuera del texto].

En ese orden, la **cuota de administración** corresponde erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto, la cual es establecida por la Asamblea General de Propietarios conforme al procedimiento establecido en la Ley 675 de 2001 y, es una obligación de los propietarios de bienes privados.

El **canon de arrendamiento** es la contraprestación económica que el arrendatario paga al arrendador por el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, el cual es fijado de común acuerdo por las partes y no puede superar el 1% del valor comercial del inmueble.

Ahora bien, de conformidad con el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, para efecto de las expensas comunes ordinarias, **existe solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado,** esto significa que el arrendatario concurre solidariamente junto al propietario para el pago de la cuota de administración ordinaria.

El artículo 1602 del Código Civil, dispuso que el contrato es ley para las partes: *«Todo contrato legalmente celebrado es una leypara los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales»*.

Por lo tanto, en ejercicio de la autonomía de la voluntad entre particulares, en el contrato de arrendamiento debe quedar estipulado si el propietario en su calidad de arrendador asume el pago de la cuota de administración o, por el contrario es

asumida por el arrendatario, o en su defecto, en el valor del canon de arrendamiento es fijado con la inclusión de la correspondiente cuota de administración, acuerdo que será de obligatorio cumplimiento a menos que sea invalidado por consentimiento mutuo o por un Juez que declare su invalidez por causas legales.

En consecuencia, para establecer quien asume el pago de la cuota de administración, debe revisarse lo pactado en el contrato de arrendamiento; no obstante, ante el cobro ejecutivo de la obligación, responden solidariamente el arrendatario como el propietario en calidad de arrendador, de conformidad con el artículo 29 de la Ley 675 de 2001.

**CONSULTAS 3, 4, 5 y 6:**

> *«3. ¿Cada cuánto se aumenta el CANON DE ARRENDAMIENTO? Por favor, respaldar con el marco legal normativo vigente.*
> *4. ¿Cada cuánto se aumenta el CANON DE ADMINISTRACIÓN? Por favor, respaldar con el marco legal normativo vigente.*
> *5. ¿Es legal aumentar el CANON DE ARRENDAMIENTO en una fecha generalmente a inicio de año y posteriormente aumentar el CANON DE ADMINISTRACIÓN en una fecha diferente? Por favor, respaldar con el marco legal normativo vigente.*
> *6. ¿Es legal aumentar el CANON DE ADMINISTRACIÓN en tiempo distinto al aumento del CANON DE ARRENDAMIENTO? Por favor, respaldar con el marco legal normativo vigente.»* (Sic).

Respecto al incremento en el **canon de arrendamiento,** el artículo 20 de la Ley 820 de 2003, fijó que el reajuste debe realizarse cada 12 meses, a saber:

> ***«ARTÍCULO 20. REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO.*** *Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.*
>
> *El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento, deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación.»*

En cuanto al aumento de la **cuota de administración,** resulta importante precisar que una de las funciones de la asamblea general, de acuerdo con el artículo 38 de la Ley 675 de 2001, es la de aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.

Por lo tanto, las cuotas de administración ordinarias se aprueban con el presupuesto presentando en la asamblea general ordinaria, en la fecha establecida en el Reglamento de la Propiedad Horizontal para la realización de dicha asamblea. En el

evento en que el Reglamento de Propiedad Horizontal no haya fijado fecha para la realización de la asamblea general ordinaria, esta debe realizarse dentro de los tres meses siguientes del corte de cada período presupuestal, de conformidad con el artículo 39 de la Ley 675 de 2001.

En consecuencia, el **canon de arrendamiento** podrá ser reajustado cada año a partir de la fecha de celebración del contrato; mientras que la **cuota de administración** podrá ser aumentada por la Asamblea General Ordinaria en la fecha establecida en el Reglamento de Propiedad Horizontal de Edificio o Conjunto para la reunión de la asamblea y, en caso de que no se haya estipulado fecha en el reglamento, la asamblea puede reunirse dentro de los tres meses siguientes al corte de cada periodo presupuestal, esto es, enero, febrero o marzo de cada año y fijar la cuota de administración para el año respectivo.

Lo anterior explica que en algunas ocasiones no coincidan las fechas para el reajuste del canon de arrendamiento y el aumento de la cuota de administración del inmueble urbano objeto del contrato de arrendamiento de vivienda.

**CONSULTAS 3,4,5 y 6:**

> *«7. ¿Cuánto tiempo tiene EL PROPIETARIO y/o LA INMOBILIARIA para notificar a EL ARRENDATARIO el aumento del CANON DE ARRENDAMIENTO? Por favor, respaldar con el marco legal normativo vigente.*
> *8. ¿Cuánto tiempo tiene EL PROPIETARIO y/o LA INMOBILIARIA para notificar a EL ARRENDATARIO el aumento del CANON DE ADMINISTRACIÓN? Por favor, respaldar con el marco legal normativo vigente.»* (Sic).

De conformidad con el artículo 20 de la Ley 820 de 2003, el arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento debe informar al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación.

Por lo tanto, siguiendo el criterio exegético interpretativo de la norma, la exigencia para el reajuste del canon de arrendamiento es que hayan pasado 12 meses de ejecución del contrato de arrendamiento y notificar personalmente al arrendatario del incremento y la fecha en que se hará efectivo.

Respecto al incremento de la cuota de administración del inmueble urbano objeto del contrato de arrendamiento de vivienda, una vez la Asamblea General Ordinaria del Edificio o Conjunto haya tomado la decisión de aprobación del presupuesto y ajustado la cuota de administración ordinaria, esta es aplicada en el mes siguiente a la realización de la asamblea, por lo que es obligación del propietario, en calidad de arrendador, informar al arrendatario del aumento respectivo, de conformidad con el numeral 4° del artículo 8° de la Ley 675 de 2001.

**CONSULTAS 9,10 y 11:**

> *«9. ¿Quién debe asumir el pago RETROACTIVO del CANON DE ARRENDAMIENTO EL PROPIETARIO o EL ARRENDATARIO? Por favor, respaldar con el marco legal y normativo vigente.*
> *10. ¿Para cobrar el retroactivo EL ARRENDATARIO y/o INMOBILIARIA deberá consignarlo taxativamente en el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO? favor, respaldar con el marco legal normativo vigente.*
> *11. Si dentro del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO no se estipuló taxativamente el pago de RETROACTIVO por CANON DE ADMINISTRACIÓN ¿está obligado EL ARRENDATARIO a asumir el pago del mismo? Por favor, respaldar con el marco legal, normativo vigente. y/o sentencias vigentes al respecto.»* (Sic).

Como se informó anteriormente, el canon de arrendamiento es reajustado cada año a partir de la fecha de celebración del contrato, el arrendador debe notificar personalmente al arrendatario del incremento y la fecha en que se hará efectivo.

En consecuencia, todo negocio jurídico de naturaleza civil o comercial se regirá por lo acordado entre las partes del negocio y estos tendrán total autonomía para asumir los compromisos ycontraprestaciones a que haya lugar según el negocio particular.

Sin perjuicio de lo anterior, es necesario precisar que el Ministerio no es autoridad judicial,ni tiene competencia para dirimir controversias o diferencias entre las partes de un contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda, motivo por el cual, la parte que considere fundadamente que sus derechos están siendo desconocidos deberá revisar los documentos asociados al negocio jurídico como es el contrato de arrendamiento y, a partir de dicho análisis, determinar las acciones jurídicas a seguir, para lo cual podrá asesorarse de un profesional del derecho.

Las controversias que surjan entre las partes del contrato de arrendamiento pueden ser resueltas mediante la jurisdicción civil conforme a las competencias de los jueces civiles municipales o del circuito, de acuerdo con lo reglamentado por la Ley 1564 de 2012, «Por medio de la cual se expide el Código Generaldel Proceso y se dictan otras disposiciones», concretamente en el artículo 15 y siguientes.

**CONSULTAS 12 y 13:**

> *«12. ¿Qué entidad vigila a las inmobiliarias?*
> *13. ¿Ante qué entidades se puede denunciar contratos abusivos por parte de empresas inmobiliarias para que respeten el espíritu del Código civil y demás disposiciones legales?»* (Sic).

Respecto a la inspección y vigilancia en materia de arrendamiento, el artículo 32 de la Ley 820 de 2003, dispuso:

> ***«ARTÍCULO 32. INSPECCIÓN, CONTROL Y VIGILANCIA DE ARRENDAMIENTO.*** *La inspección, control y vigilancia, estarán a cargo de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., la Gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y las alcaldías municipales de los municipios del país.*
>
> ***PARÁGRAFO.*** *Para los efectos previstos en la presente ley, la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., establecerá la distribución funcional que considere necesaria entre la subsecretaría de control de vivienda, la secretaría general y las alcaldías locales.»* [Subrayado fuera del texto].

Ahora bien, el artículo 42 de la Ley 1480 de 2011, determinó lo siguiente:

> ***«ARTÍCULO 42. CONCEPTO Y PROHIBICIÓN****. Son cláusulas abusivas aquellas que producen un desequilibrio injustificado en perjuicio del consumidor y las que, en las mismas condiciones, afecten el tiempo, modo o lugar en que el consumidor puede ejercer sus derechos. Para establecer la naturaleza y magnitud del desequilibrio, serán relevantes todas las condiciones particulares de la transacción particular que se analiza.»*

En el caso de que el consumidor inmobiliario esté siendo sujeto a cláusulas abusivas que le produzcan un desequilibrio injustificado, puede acudir a la Superintendencia de Industria y Comercio con el fin de hacer cumplir las normas de protección al consumidor.

Sumando a lo anterior, las controversias que surjan entre las partes del contrato de arrendamiento pueden ser resueltas mediante la jurisdicción civil, para lo cual el peticionario podrá asesorarse de un profesional del derecho.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2025ER0076627, 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 28[10] 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,

**Nelson Alirio Muñoz Leguizamón**
Jefe Oficina Asesora Jurídica

| **Elaboró:** | **Revisó:** | **Aprobó:** |
|---|---|---|
| Nidia Isabel Rodríguez Salazar | Juan Sebastián Hernández Yunis | Nelson Alirio Muñoz Leguizamón |
| Profesional Especializado | Coordinador Grupo de Conceptos | Jefe Oficina |
| Oficina Asesora Jurídica | Oficina Asesora Jurídica | Oficina Asesora Jurídica |

[10] ***"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 peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.*