

2024EE0036445



Bogotá, D.C.

Señora

ASUNTO: Consulta: Mantenimiento de bienes comunes.
Radicado 2024ER0043411 de fecha 04/04/2024.
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 08/04/2024.

Cordial saludo:

En atención a la consulta del asunto, en la cual se formulan una serie de interrogantes relativos a la interpretación y aplicación de la Ley 675 de 2001¹, 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 2011², emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

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 particular. Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia C-542 de 2005³ estableció que:

¹ "Por la cual se establece el régimen de propiedad horizontal"

² "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. (...)"

³ Corte Constitucional. Sentencia C-542 de 24 de mayo de 2005, Magistrado Ponente Humberto Antonio Sierra Porto.

"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:

CONSULTA:

"(...)1. Yo soy propietario de un inmueble ubicado en un primer piso de un conjunto residencial, dicho conjunto NO tiene sótano para parqueadero, y para acudir a las zonas privadas y comunes los propietarios de los primeros pisos NO hacemos uso de los ascensores que se encuentran en el conjunto, con las condiciones expuestas, la primera duda que me surge es: yo como dueña de un apto de primer piso, NO hago uso por ninguna razón de los ascensores, debo contribuir en temas de mantenimiento y buen estado de los ascensores?, por favor me pueden confirmar a raíz de las normas establecidas de propiedad horizontal, 2. En caso que por Asamblea General hayan autorizado el cobro general e igualitario a todos los propietarios, es decir, los propietarios de los primeros pisos somos subsidiarios de los gastos inherentes con los ascensores, que se debe realizar y cual es el procedimiento a seguir para dejar sin efecto ese mayor valor que estarían cobrando a los primeros pisos puesto que tiene vicio legal, Existe alguna alternativa para que ese punto de cobro a los primeros pisos quede sin efecto en esa acta de asamblea que NO sea vía impugnación judicial puesto que la decisión no se ajusta a la ley?" (sic).

Para una buena comprensión del objeto de la consulta es necesario establecer que se entiende por bienes de uso común. En tal sentido el artículo 3 de la Ley 675 de 2001 los define como las "Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o

*facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular*⁴. (Subrayado fuera de texto)

Ahora respecto a su consulta, la Ley 675 de 2001 es clara en establecer en el parágrafo 3 del artículo 29 que *«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, deposito, a otros bienes de uso privado, o bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta disposición será aplicable a otros edificios o conjunto, cuando así lo prevea el reglamento de propiedad horizontal correspondiente»*.

La Corte Constitucional en sentencia T-596 del 2003⁵ con relación a la destinación de las expensas comunes manifestó:

"Las juntas administradoras de la propiedad horizontal tienen las potestades necesarias e indispensables para mantener la convivencia entre copropietarios y la custodia de los bienes comunes. Por su parte, los copropietarios están obligados a contribuir a las expensas para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, por lo cual el pago de esas cuotas es un deber perentorio"

Así las cosas, se tiene que todos los propietarios de las unidades privadas que conforman la propiedad horizontal están obligados a contribuir con el mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, cuando para acceder a su parqueadero, deposito, a otros bienes de uso privado o a bienes de uso y goce general exista servicio de ascensor. Las unidades privadas que se encuentran ubicadas en el primer piso de la copropiedad horizontal están exentas de dicha contribución cuando no exista el servicio de ascensor para acceder a su parqueadero, deposito, a otros bienes de uso privado, o bienes comunes de uso y goce general.

En este orden de ideas, tendrá que revisarse el tema objeto de consulta a la luz del parágrafo 3 del artículo 29 de la Ley 675 de 2001, a fin de establecer si se cumple con las condiciones allí señaladas para la exoneración del mantenimiento del ascensor para bienes privados ubicados en otros pisos diferentes al primero. Con relación a su interrogante 3 relacionado con la existencia de *"alguna alternativa para que ese punto de cobro a los primeros pisos quede sin efecto en esa acta de asamblea que NO sea vía impugnación judicial puesto que la decisión no se ajusta a la ley?"*, es importante mencionar que si un propietario de un apartamento en el primer piso que no utiliza el ascensor ha sido obligado a pagar la cuota para la compra de un ascensor, a pesar de que la ley establece una exención para estos propietarios, y que acorde a lo explicado con antelación

⁴ Ley 675 de 2001, Artículo 3.

⁵ Corte Constitucional, Sala Novena, Sentencia T-596 del 10 de julio del 2003, MP. Clara Ines Vargas Hernandez.

se ha determinado que no requiere dar uso del mismo el afectado podría acudir a la jurisdicción ordinaria, si así se desea, para dirimir las diferentes situaciones que se presentan en la copropiedad o controversias surgidas de acuerdo al relato de los hechos en su consulta, para que sea un juez quien tome las decisiones que de acuerdo con el proceso surjan.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2024ER0043411, siendo oportuno reiterar que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28⁶ de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1^o 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:

Johana Marcela Cardona Galeon
Abogada Contratista.
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:

Juan Sebastian Hernandez Yunis
Coordinador Grupo de Conceptos
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina
Oficina Asesora Jurídica

⁶ **"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.