

Bogotá, D.C.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 01-07-2025 09:01
Al Contestar Cite Este No.: 2025EE0038232 Folio Anexo 0 F.A.6
ORIGEN 20107 GUBUPO DE CONCEPTOS / RAFAEL ENRIQUE MARTÍNEZ NORIEGA
DESTINO
ASUNTO CONSULTA 2025ER0070974 - INSTALACIÓN CARGADOR ELÉCTRICO VEHÍCULOS EN PH
OBS

2025EE0038232



ASUNTO: Consulta – Instalación de cargador para vehículos eléctricos en la propiedad horizontal
Radicado 2025ER0070974 del 09/06/2025
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 09/06/2025

Reciba un cordial saludo.

En atención a la consulta del asunto, en la que plantea inquietudes relacionadas con la instalación de un cargador para vehículo eléctrico en un edificio o conjunto sometido a propiedad horizontal; al respecto comedidamente 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 2011¹, 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 2º 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 2005² 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, 2 y 3:

*"¿Qué normativa vigente, a nivel nacional o territorial, regula la **instalación de estaciones de carga para vehículos eléctricos** en propiedad horizontal?*

¿Cuáles son los requisitos técnicos, permisos o certificaciones necesarias para su instalación en zonas comunes?

¿Existe algún marco normativo o política pública desde el Ministerio que promueva o reglamente esta infraestructura en el contexto residencial?" (Sic)

En primer término, es pertinente advertir que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en ejercicio de las funciones que le son atribuidas legalmente, y a través de su Oficina Asesora Jurídica, cuenta con competencia para emitir conceptos jurídicos de carácter general respecto de la interpretación y aplicación normativa en las materias propias de su ámbito funcional. No obstante, debe precisarse que tales pronunciamientos no versan sobre situaciones fácticas particulares o casos concretos, razón por la cual el presente concepto se emite en términos generales, abordando los aspectos planteados en la solicitud en los siguientes términos:

Con miras a atender la consulta elevada, esta Oficina procederá a exponer el marco normativo vigente que regula la materia, el cual debe ser tenido en cuenta por los

² Corte Constitucional. Sentencia C-542 de 24 de mayo de 2005, Magistrado Ponente Humberto Antonio Sierra Porto.

interesados en llevar a cabo la instalación de infraestructura para la carga de vehículos eléctricos en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.

En cuanto a la promoción y uso de vehículos eléctricos, se tiene que mediante la Ley 1964 de 2019 el legislador estableció:

"Artículo 1o. Objeto. *La presente Ley tiene por objeto generar esquemas de promoción al uso de vehículos eléctricos y de cero emisiones, con el fin de contribuir a la movilidad sostenible y a la reducción de emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero."* (Subrayas fuera de texto)

Adicionalmente, en su artículo 10 se imparten disposiciones urbanísticas dirigidas a garantizar la infraestructura para la carga de dichos vehículos, en los siguientes términos:

"Artículo 10. Disposiciones urbanísticas. *Las autoridades de planeación de los distritos y municipios de categoría especial, 0, 1, 2 y 3 junto con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentarán los lineamientos técnicos necesarios para garantizar que los edificios de uso residencial y comercial, cuya licencia de construcción se radique en legal y debida forma, a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, cuenten con una acometida de electricidad para carga o el repostaje de vehículos eléctricos. Los accesos a la carga deberán contar con las medidas de seguridad necesarias orientadas a que sea el respectivo propietario quien acceda para efectos de asumir el costo del consumo.*

Parágrafo 1o. *Para efectos del cumplimiento de la obligación establecida en el presente artículo, el constructor deberá dejar la infraestructura de soporte cercana al lugar de parqueo, sin incluir cableado, equipos de conexión para la recarga o repostaje correspondiente. Por su parte, el Ministerio de Minas y Energía establecerá las obligaciones y responsabilidades de las empresas prestadoras del servicio público de energía y del propietario del inmueble con respecto a la presente obligación.*

Parágrafo 2o. *Los proyectos de Vivienda de Interés Social y de Interés Prioritario estarán exceptuados del cumplimiento de la obligación contemplada en el presente artículo."* (Subrayado y negrilla fuera de texto)

A partir de dicha disposición normativa, es posible determinar si el constructor se encontraba obligado a disponer la acometida eléctrica requerida, independientemente de que el inmueble se encuentre o no sometido al régimen de propiedad horizontal. En ese mismo sentido, la norma indica que los puntos de acceso para carga deben contar con las medidas de seguridad necesarias para asegurar que el titular del vehículo asuma directamente el costo del consumo energético.

Ahora bien, cuando no se derive tal obligación del constructor, será necesario considerar que cualquier modificación u obra que se pretenda ejecutar sobre un inmueble —sometido o no a propiedad horizontal, y construido antes o después de la entrada en vigencia de la Ley 1964 de 2019— puede o no requerir licencia urbanística,

en función de si se trata de intervenciones estructurales o simplemente reparaciones locativas.

En ese sentido, el artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 define:

"Artículo 2.2.6.1.1.10 Reparaciones locativas. Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. No requerirán licencia de construcción las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8 de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

*Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras: el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, pintura en general, y la sustitución, **mejoramiento o ampliación de redes** de instalaciones hidráulicas, sanitarias, **eléctricas**, telefónicas o de gas. Sin perjuicio de lo anterior, quien ejecuta la obra se hace responsable de:*

*2. **Cumplir con los reglamentos establecidos para la propiedad horizontal** y las normas que regulan los servicios públicos domiciliarios.*

3. Prevenir daños que se puedan ocasionar a terceros y en caso de que se presenten, responder de conformidad con las normas civiles que regulan la materia.

4. Cumplir con los procedimientos previos, requisitos y normas aplicables a los inmuebles de conservación histórica, arquitectónica o bienes de interés cultural." (Subrayas y negrita fuera de texto)

Por tanto, si la instalación de redes eléctricas necesarias para la carga de vehículos eléctricos no afecta la estructura, distribución de interiores, características funcionales, formales o volumetría del conjunto o edificio, se considerará una reparación locativa y, en consecuencia, no requerirá licencia de construcción. En cambio, cuando implique una variación en el diseño arquitectónico o estructural, será necesario tramitar la licencia de modificación a que se refiere el numeral 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 ibídem: **"4. Modificación. Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida."**

En lo que respecta a inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, deberá observarse lo establecido en el parágrafo 4 del artículo 5 de la Ley 675 de 2001: *"El reglamento de administración de la propiedad horizontal no podrá contener normas que prohíban la enajenación o gravamen de los bienes de dominio privado, ni limitar o prohibir la cesión de los mismos a cualquier título."*

De igual forma, se deben considerar los principios rectores consagrados en el artículo 2 de la Ley 675 de 2001, especialmente los numerales 1 y 2:

"Artículo 2o. Principios orientadores de la ley. Son principios orientadores de la presente ley:

1. Función social y ecológica de la propiedad. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.

(...)

2. Convivencia pacífica y solidaridad social. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores. (...)"

(Subrayado y negrilla fuera de texto)

Tales principios orientan la interpretación del reglamento de propiedad horizontal como un instrumento que debe facilitar la convivencia armónica y solidaria entre los copropietarios, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 18 y 23 de la misma ley, sobre el uso y destinación de los bienes comunes y privados.

La Ley 675 de 2001 define, en su artículo 3, el régimen de propiedad horizontal como "el sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.", y el reglamento de propiedad horizontal como el "Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal."

Lo anterior, sin perder de vista y siendo necesario analizar si la instalación de sistemas de cargas de vehículos híbridos enchufables (PHEV) y vehículos eléctricos (BEV), afectará bienes comunes (parqueaderos comunales del conjunto o edificio) o bienes privados (parqueaderos privados). Por lo que, se hace necesario examinar las definiciones que sobre, bienes comunes y bienes privados trae el artículo 3 de la Ley 675 de 2001:

"Artículo 3º. Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

(...)

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.

Bienes comunes: 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. (...)" (Subrayado y Negrilla fuera de texto).

A partir de dichas definiciones, puede establecerse que los bienes comunes son aquellos indispensables para el funcionamiento general del edificio o conjunto, cuya financiación recae en las expensas comunes, mientras que los bienes privados,

funcionalmente autónomos, son responsabilidad individual del propietario respecto al pago de servicios públicos.

En consecuencia, es oportuno traer a colación lo expuesto por la Corte Constitucional en la Sentencia T-216 de 1998, en la que se resaltó que el reglamento de propiedad horizontal no puede imponer restricciones que vulneren derechos fundamentales, afirmando que:

"Los organismos de administración tienen la facultad de decidir cuáles son las medidas que adoptaran en orden a garantizar la seguridad, existencia y conservación de las zonas comunes de la propiedad horizontal, para lo cual deben contar con las expensas indispensables para atender dichas necesidades. Sin embargo, esta libertad de escogencia de mecanismos pacíficos para solucionar los conflictos no puede contrariar la Constitución, pues el artículo 4º de la Carta dispone que aquella es 'norma de normas' y como tal vincula no sólo a todas las autoridades públicas sino también a los particulares. Por consiguiente, es legítimo que la administración de las propiedades horizontales procure encontrar fórmulas que resuelvan la diferencia, evitando así la judicialización de todas las actuaciones de la sociedad, pero no es viable que se realice una limitación arbitraria de derechos fundamentales. Si bien un derecho subjetivo le da al titular un poder de actuación para la satisfacción de sus intereses, esto no autoriza a que se ejercite de forma contraria a su finalidad o sin un propósito legítimo que lo autorice, pues de acuerdo con el numeral 1º del artículo 95 de la Constitución toda persona 'debe respetar los derechos ajenos y no abusar de los propios'. Esto significa que los derechos no son absolutos, sino que encuentran límites y restricciones en los derechos de los demás y en la primacía del orden justo, los cuales deben ser interpretados de tal forma que hagan compatibles el ejercicio y la protección de los derechos que se ejercen conforme a la ley y a la Constitución. En consecuencia, el sometimiento al derecho de otra persona no significa que aquella pueda dañar ilegítima e injustamente los derechos constitucional y legalmente protegidos, pues en el Estado de Derecho la jerarquización de normas constituye un elemento indispensable para el respeto de los derechos individuales". (Subrayado y Negrilla fuera de texto original).

Finalmente, se sugiere consultar la Resolución No. 40223 del 9 de junio de 2021³ "por la cual se establecen condiciones mínimas de estandarización y de mercado para la implementación de infraestructura de carga para vehículos eléctricos e híbridos enchufables" y la Resolución No. 40117 del 2 de abril de 2024⁴ "Por la cual se modifica el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE" emitidas por el Ministerio de Minas y Energía en el marco de las competencias inherentes a dicha cartera.

CONSULTAS 4, 5 y 6:

*"¿Cuáles son los pasos administrativos y jurídicos que debe seguir la administración de una copropiedad para permitir la instalación de un punto de carga en zona común?
¿Es necesario el aval de la asamblea de copropietarios? ¿Qué tipo de mayoría se requiere (simple, calificada o unanimidad)?*

³ Ver: <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=114758>

⁴ Ver: [Resolución 40117 de 2024.pdf](#)

¿Qué papel tiene el consejo de administración en este tipo de decisiones?”

En relación con las actuaciones que debe emprender la administración de una copropiedad para viabilizar la instalación de infraestructura eléctrica en zonas comunes, se debe atender al siguiente marco jurídico:

De conformidad con el artículo 19 de la Ley 675 de 2001, las zonas comunes son inalienables e inembargables, y están destinadas al uso y goce común de todos los propietarios. Cualquier cambio en su uso o destinación, como la instalación de un equipo de uso específico (estación de carga), implica una modificación sustancial del uso del bien común, lo cual exige procedimiento especial, en este sentido debe tenerse en cuenta el marco jurídico precedente donde se abordaron las disposiciones contenidas en la Ley 1964 de 2019, particularmente en su artículo 1º sobre el objeto de promoción de los vehículos eléctricos y en el artículo 10 respecto de las disposiciones urbanísticas y la obligación de prever acometidas eléctricas por parte de los constructores, así como la excepción para proyectos de Vivienda de Interés Social y Prioritario.

De igual forma, se abordó lo referente a la ejecución de obras en inmuebles, distinguiendo entre aquellas que requieren licencia urbanística y aquellas que, por su naturaleza, se enmarcan en el concepto de reparaciones locativas, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.1.10 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Se resaltó que, cuando la intervención no implique modificación estructural, de distribución o volumétrica, no será exigible licencia de construcción.

Asimismo, se estableció que tratándose de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, deben observarse las disposiciones contenidas en la Ley 675 de 2001, en particular lo previsto en su artículo 5 (parágrafo 4), artículo 3 (definiciones de bienes comunes y privados), y artículo 2 (principios orientadores del régimen), que exigen tener en cuenta tanto la función social y ecológica de la propiedad, como los principios de convivencia pacífica y solidaridad social. Se indicó igualmente que cualquier reglamento interno debe respetar el marco constitucional y legal vigente, en armonía con lo señalado por la Corte Constitucional en la Sentencia T-216 de 1998, en la cual se advierte sobre la prohibición de imponer restricciones arbitrarias a derechos fundamentales por parte de órganos de administración de propiedad horizontal.

Tal argumento, si se considera que el Alto Tribunal Constitucional ha sostenido que las decisiones de los órganos de dirección y administración de un inmueble sometido a propiedad horizontal no puede restringir el ejercicio de los derechos fundamentales de los residentes y que el deber de seguridad que sobre los bienes comunes no podría generar decisiones arbitrarias y no proporcionales. Al respecto, en pronunciamiento realizado en la Sentencia T – 227 de 2022⁵, precisó:

⁵ Recuperado de: <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2022/T-227-22.htm> (Consultado el 17/06/2025)

*"(...) **Los límites a las funciones de los órganos de la administración.** (...), el papel de los órganos de dirección y administración de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal está ligado especialmente al manejo responsable de las áreas comunes y a la prudente utilización de las áreas privadas por parte de los residentes. Por lo que, según lo ha explicado la Corte "la Administración de un centro residencial, cuya función únicamente recae sobre las áreas comunes y de ninguna manera puede extenderse a las privadas, desborda el campo de sus atribuciones cuando obstaculiza o impide a los habitantes de las unidades de aquél ejercer los derechos individuales que les corresponden."*

(...)

*No obstante, **su labor, como la de los demás órganos de la copropiedad, está sujeta a ciertos parámetros constitucionales y legales entre los cuales sobresale el respeto a los derechos fundamentales de los residentes.** La Corte ha manifestado que "si bien las Asambleas de Copropietarios gozan de ciertas competencias para la consecución del interés general, las cuales puede desempeñar directamente o delegar en el Consejo de Administración, también lo es que el ejercicio de tales atribuciones debe ajustarse a la Constitución."¹⁸⁰¹ Así, **estos órganos no pueden convertirse en reguladores de los comportamientos de los residentes, salvo en los casos en que, exista un riesgo para la seguridad del conjunto o la armónica convivencia de los vecinos.***

(...)

*En consecuencia, se tiene que el papel de los órganos de dirección y administración de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal está ligado especialmente al manejo responsable de las áreas comunes. Para el cumplimiento de esta función, estos órganos tienen una serie de atribuciones que **solo podrán utilizar en la medida en que resulten razonables, sin que les sea permitido actuar como reguladores de los comportamientos de los residentes, salvo que exista un riesgo para la seguridad del conjunto o la armónica convivencia de los vecinos.*** (...) (Subrayado y negrilla fuera de texto)

En tal contexto, tratándose de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, deberá atenderse a lo establecido en el respectivo reglamento de propiedad horizontal en lo que concierne a la viabilidad de realizar instalaciones, particularmente cuando dichas instalaciones impliquen el uso o afectación de bienes de uso común. Para tales efectos, resulta imperativo considerar lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 46 y el numeral 6 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, disposiciones que aluden a la competencia atribuida a la asamblea general de propietarios para aprobar reformas al reglamento de propiedad horizontal, y a la exigencia de mayoría calificada, definida legalmente como el 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto, para la adopción válida de este tipo de decisiones.

Lo anterior guarda plena coherencia con lo previsto en los numerales 7, 8 y 14 del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, los cuales asignan al administrador funciones específicas tales como:

"7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal. 8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. (...) 14. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios." (Negrilla fuera de texto original).

Por último, de conformidad con la Ley 675 de 2001, el Consejo de Administración no tiene competencia para autorizar por sí solo la instalación de estaciones de carga en zonas comunes. Esta facultad corresponde exclusivamente a la asamblea general de propietarios, que debe aprobar la intervención atendiendo al procedimiento y forma ya desarrollada en la presente respuesta, asimismo, con relación a lo dispuesto en la Sentencia T-227 de 2022 de la Corte Constitucional, sus funciones deben limitarse al manejo responsable de los bienes comunes, sin extralimitarse ni imponer restricciones arbitrarias a los derechos de los residentes.

CONSULTAS 7 y 8:

"¿Qué acciones o mecanismos legales pueden adoptarse si la asamblea de copropietarios no aprueba por unanimidad la instalación de un cargador eléctrico en zona común, a pesar de existir viabilidad técnica y el compromiso del solicitante de asumir los costos?

¿Existe alguna protección al derecho al acceso a tecnologías limpias o de movilidad sostenible en contextos residenciales, frente a decisiones negativas de la copropiedad?"
(Sic)

En principio, resulta menester señalar que la asamblea general de copropietarios es el órgano competente para autorizar o negar la instalación de estaciones de carga en zonas comunes, conforme a las mayorías y procedimientos establecidos en la Ley 675 de 2001. No obstante, cuando dicha decisión genere controversias, el interesado cuenta con mecanismos jurídicos para su eventual revisión. En efecto, el artículo 58 de la citada ley dispone que, ante conflictos derivados de la interpretación o aplicación del régimen de propiedad horizontal o de su reglamento, entre propietarios, tenedores o los órganos de administración, se podrá acudir inicialmente al comité de convivencia y, de forma subsidiaria, a mecanismos alternativos de solución de conflictos o a la jurisdicción competente, dependiendo de la naturaleza del asunto debatido.

"ARTÍCULO 58. Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1. *Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.*
2. *Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.*

PARÁGRAFO 1º. *Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.*

PARÁGRAFO 2º. *El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.*

PARÁGRAFO 3º. *Derogado por el literal c), art. 626, Ley 1564 de 2012."*

Respecto a los mecanismos alternativos de resolución de conflictos - MASC-, la Corte Constitucional ha dicho:

"(...) son instrumentos alternativos a la justicia formal estatal para que las personas puedan resolver sus diferencias. Se caracterizan porque, en principio, son voluntarios y transitorios. Adicionalmente, a través de ellos solo se pueden resolver asuntos transigibles. Por otra parte, como lo concluyó la Corte en la sentencia C-1195 de 2001, los mecanismos alternativos de resolución de conflictos no reflejan una falta de confianza en la justicia estatal formal; más bien, representan un reconocimiento de que procedimientos menos formales y opciones de justicia autocompositiva son complementos adecuados y necesarios a los que los ciudadanos pueden recurrir para resolver sus conflictos.

El objetivo principal de estos sistemas es garantizar que los tribunales sean el último recurso para la resolución de disputas y no la primera instancia. Porque es más rápido, más barato y una herramienta importante para reducir la congestión en el sistema de justicia (...⁶)" (Subrayado extra-texto).

así, conforme a los pronunciamientos de la Corte Constitucional⁷ y las Leyes 2220 de 2022⁸ y 1801 de 2016⁹ dentro de los mecanismos alternativos de resolución de conflictos tenemos:

⁶ Corte Constitucional, sentencia C-015 del 01 de febrero de 2024, M.S. Natalia Ángel Cabo

⁷ Corte Constitucional, sentencia C-015 del 01 de febrero de 2024, M.S. Natalia Ángel Cabo

⁸ Por medio de la cual se expide el Estatuto de Conciliación y se dictan otras disposiciones

⁹ Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana

- **Mediación:** Es un mecanismo alternativo de solución de conflictos en el cual el mediador escucha a las personas que tienen un conflicto de convivencia y facilita un camino para que encuentren una solución equitativa¹⁰
- **Conciliación:** Es un mecanismo alternativo de solución de conflictos por medio del cual personas que están en conflicto “gestionan por sí mismas la solución de las diferencias, con la ayuda de un tercero neutral y calificado denominado conciliador, quien, además de proponer fórmulas de arreglo, da fe de la decisión de acuerdo.¹¹

Finalmente, esta Oficina resalta que el mecanismo idóneo para validar si las decisiones que se adoptan en la Asamblea general de la propiedad horizontal se ajustan a derecho, es de instancia judicial, conforme a la figura jurídica de que trata el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, el cual indica:

"ARTÍCULO 49. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES. *El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal."*

De acuerdo con el artículo anterior, se encuentran facultados para impugnar las decisiones adoptadas en la asamblea general, el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados.

Así, las decisiones tomadas por la asamblea de la copropiedad y que presuntamente contraríen la Ley 675 de 2001, por competencia, podrán ser impugnadas ante los jueces de la república, de acuerdo con el procedimiento establecido para ello en el artículo 390 del Código General del Proceso, Ley 1564 de 2012, el cual dispone:

"Se tramitarán por el procedimiento verbal sumario los asuntos contenciosos de mínima cuantía, y los siguientes asuntos en consideración a su naturaleza:

<Numeral corregido por el artículo 7 del Decreto 1736 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> Controversias sobre propiedad horizontal de que tratan los artículos 18 y 58 de la Ley 675 de 2001. (...)"

Para el efecto, tal acción judicial debe interponerse dentro del plazo de dos (2) meses siguientes a la fecha del acta de Asamblea general de propietarios, objeto de impugnación. Al respecto, la referida norma establece:

"(...) Artículo 382. Impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios. *La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad.*

¹⁰ Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana

¹¹ Corte Constitucional, sentencia C-015 del 01 de febrero de 2024, M.S. Natalia Ángel Cabo

Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción.

En la demanda podrá pedirse la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante, cuando tal violación surja del análisis del acto demandado, su confrontación con las normas, el reglamento o los estatutos respectivos invocados como violados, o del estudio de las pruebas allegadas con la solicitud. El demandante prestará caución en la cuantía que el juez señale.

El auto que decrete la medida es apelable en el efecto devolutivo. (...)”

Ahora, respecto de los requisitos de la demanda, el artículo 82 del Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012) señala:

*"(...) **Artículo 82. Requisitos de la demanda. Salvo disposición en contrario**, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:*

1. La designación del juez a quien se dirija.

2. El nombre y domicilio de las partes y, si no pueden comparecer por sí mismas, los de sus representantes legales. Se deberá indicar el número de identificación del demandante y de su representante y el de los demandados si se conoce. Tratándose de personas jurídicas o de patrimonios autónomos será el número de identificación tributaria (NIT).

3. El nombre del apoderado judicial del demandante, si fuere el caso.

4. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad.

5. Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados.

6. La petición de las pruebas que se pretenda hacer valer, con indicación de los documentos que el demandado tiene en su poder, para que este los aporte.

7. El juramento estimatorio, cuando sea necesario.

8. Los fundamentos de derecho.

9. La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite.

10. El lugar, la dirección física y electrónica que tengan o estén obligados a llevar, donde las partes, sus representantes y el apoderado del demandante recibirán notificaciones personales.

11. Los demás que exija la ley. (...)” (Subrayado y negrilla fuera de texto)

De la norma citada, se resalta lo expuesto en el numeral 6, en consideración que reconoce que es procedente referir las pruebas que se encuentren en poder del demandado, como lo sería el acta de Asamblea general de propietarios de un edificio o conjunto sometido a propiedad horizontal.

En ese sentido, esta Oficina encuentra procedente concluir que el acta de Asamblea general de propietarios de un edificio o conjunto sometido a propiedad horizontal no es un requisito de presentación de la demanda, pero sí un requisito para debatir y desarrollar el litigio, por lo que será indispensable, desde la interposición de la demanda, solicitar al Juez que ordene la incorporación de la prueba que no ha sido posible obtener de quien tendría la calidad de demandado.

Para la evaluación del caso concreto y la procedencia de la acción judicial, se sugiere consultar a un profesional del derecho, para que, conforme a su idoneidad, pueda determinar su pertinencia.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2025ER0070974, 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 28¹² 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:

Rafael Enrique Martínez Noriega
Abogado contratista
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:

Juan Sebastián Hernández Yunis
Coordinador Grupo de Conceptos
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina
Oficina Asesora Jurídica

¹² **"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.