

Bogotá, D.C.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 17-04-2025 11:35  
Al Contestar Cite Este No.: 2025EE0034031 Fol:6 Anex:0 F.A:6  
ORIGEN: 70102 GRUPO DE CONCEPTOS / RAFAEL ENRIQUE MARTINEZ NORIEGA  
DESTINO: [REDACTED]  
ASUNTO: CONSULTA- USO Y DELIMITACIÓN DE BIENES COMUNES EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL  
GBS

2025EE0034834



**ASUNTO:** Petición Consulta- Uso y delimitación de bienes comunes en régimen de propiedad horizontal y solución de controversias.  
Radicados 2025ER0064764 y 2025ER0064721 del 27/05/2025  
Recibidos en la Oficina asesora Jurídica el 27/05/2025

Reciba un cordial saludo.

En atención a la petición del asunto, en la que plantea unos interrogantes relacionados con el uso y delimitación del espacio de bienes comunes en régimen de propiedad horizontal y solución de controversias, 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<sup>1</sup>, 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 particular. Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia C-542 de 2005<sup>2</sup> estableció que:

<sup>1</sup> "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. (...)"

<sup>2</sup> 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:

#### **ANTECEDENTES:**

*"El pasado 14 de marzo me informo verbalmente el administrador de la ph un tema sobre la zona de parqueo [REDACTED] donde me indicaba que debía retirar mi moto dado que la zona es una zona común de la copropiedad, a lo que yo le manifesté que mi zona de parqueo es de uso privado y que poner mi moto junto con el carro en ese espacio no era contrario a las normas de la ph ni a las normas del manual de convivencia en ningún sentido, prueba de ello, es que tengo 5 años y medio efectuando dicha conducta y jamás había recibido llamado de atención o sanción alguna con ocasión a dicha conducta.*

*Además, yo estaba segura de ello porque antes de tomarlo en arriendo el pasado 1 de enero de 2020 lo primero que solicite fue que se consultara esa circunstancia en la ph y demás normas concordantes dado que yo poseía 2 vehículos (1 moto y 1 carro) y que era mi intención parquearlos uno detrás del otro (...).*

*Por último, relaciono mi vehículo (...) y todos los otros vehículos que también "cometen la misma conducta"/ hacen uso de su zona de parqueadero. Hago énfasis en que tengo 5 años y medio ejecutando dicha conducta sin que haya recibido llamados de atención ni verbales ni escritos o sanciones con ocasión a dicha situación." (Sic).*

## CONSULTAS 1, 2 y 3:

1. *Donde yo estaciono mi moto es un área común?, es decir, ¿la parte de atrás del topellantas donde parqueo mi moto es un área común? o ¿el área común es la pared verde?*
2. *Si la zona de mi parqueadero hasta la parte de atrás incluida la parte de atrás del topellantas donde parqueo mi moto es zona privada, ¿cómo puedo proceder con la propiedad horizontal ante tal situación?*
3. *¿qué disposiciones puedo indicarle a la propiedad horizontal para que no persista con el tema?" (Sic).*

Es importante señalar que la Ley 675 de 2001, al fijar el marco normativo del régimen de propiedad horizontal en su artículo 3º, define dicho régimen como el sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse, al igual que define 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. Al respecto es de indicar que este Ministerio no tiene injerencia en el uso de bienes privados o de dominio particular o bienes comunes, por lo tanto, se expondrá algunos temas relacionados con el fin de orientarlo en el tema.

Con relación al asunto objeto de estudio, es preciso en primer lugar exponer que el artículo 3 de la Ley 675 de 2001 establece la clasificación de los bienes que conforman un edificio o conjunto sometido a propiedad horizontal en:

**""ARTÍCULO 3o. DEFINICIONES.** *Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:*

(...)

**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.*

**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 esenciales:** *Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel."*

Respecto a los bienes comunes el artículo 19 de la Ley 675 de 2001, determinó:

**«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 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.*

**PARÁGRAFO 1o.** *Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces.*

**PARÁGRAFO 2o.** *Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general.»* [Subrayado fuera del texto]

De conformidad con la norma, los bienes comunes (*salón comunal, zonas de juegos, piscinas, etc*) son aquellos cuyo dominio pertenece a todos los copropietarios en proindiviso que por su naturaleza facilitan el uso, goce o explotación de los bienes privados; por otra parte, los bienes comunes esenciales (*el terreno, los cimientos, las escaleras que facilitan el acceso a los bienes privados, las áreas de circulación*) son aquellos que igualmente pertenecen a todos los copropietarios pero cuya característica principal es que como su nombre lo indica, son indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, e igualmente imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular.

Igualmente, el uso o destinación de los bienes que están en un conjunto o edificio debe estar debidamente delimitado en la licencia de construcción, la cual es un acto administrativo de carácter particular emitido por la autoridad Municipal o Distrital competente, que goza de la presunción legal y en ella, se especifica el uso que se le debe dar a la edificación. Por lo tanto, toda propiedad horizontal que cuente con licencia de construcción debe asegurar que la edificación y los bienes que hacen parte de su estructura, sean usados de conformidad con lo aprobado en la licencia de construcción.

Sumado a lo anterior, el uso de los bienes comunes en una copropiedad, debe ser el que se haya descrito en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en la licencia de construcción con la que cuenta el conjunto o edificio, de acuerdo con el parágrafo 1° del artículo 19 de la Ley 675 de 2001, citado anteriormente.

Finalmente, el uso de bienes comunes está sujeto a las limitaciones que imponga el reglamento interno, en concordancia con el principio de función social de la propiedad<sup>3</sup> y la prohibición de usos que afecten negativamente la convivencia o los derechos de otros propietarios o residentes<sup>4</sup>.

Por tanto, cualquier restricción adicional al uso de un bien debe:

1. Estar claramente prevista en el reglamento o manual de convivencia.
2. No constituir una modificación unilateral del régimen o del uso autorizado.
3. Respetar el principio del debido proceso frente a cualquier medida disciplinaria o sancionatoria.<sup>5</sup>

#### CONSULTA 4, 5 Y 6:

*"4. Cuál es el procedimiento que debo surtir con la ph internamente y cuál es el procedimiento externo, ante qué organismo puedo acudir para ayuda, asesoramiento y dirimir conflictos de las ph?"*

---

<sup>3</sup> **Artículo 58 Constitución Política de 1991.** Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad. Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio.

<sup>4</sup> **Artículo 18 Ley 675 de 2001. 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. 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 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> **ARTÍCULO 59 Ley 675 de 2001. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.** El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.

2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.

**PARÁGRAFO.** En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

5. *Existen pre requisitos procedimentales previos que debo agotar para acudir directamente al organismo externo?*
6. *Qué recomendaciones adicionales consideran que debería tener en cuenta?" (Sic).*

Una vez efectuadas las precisiones preliminares, resulta pertinente advertir que el artículo 58 de la Ley 675 de 2001 establece que, en caso de presentarse controversias entre los propietarios o tenedores de unidades privadas dentro del edificio o conjunto, o entre estos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, derivadas de la interpretación o aplicación de la citada ley o del reglamento de propiedad horizontal, podrán acudir, en primer término, al comité de convivencia y, de manera subsidiaria, a los mecanismos alternativos de solución de conflictos o a la jurisdicción competente, según 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 (...<sup>6</sup>)” (Subrayado extra-texto).*

Por último, conforme a la Corte Constitucional<sup>7</sup> y las Leyes 2220 de 2022<sup>8</sup> y 1801 de 2016<sup>9</sup> dentro de los mecanismos alternativos de resolución de conflictos tenemos:

- **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 equitativa<sup>10</sup>
- **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.<sup>11</sup>

Con base en las consideraciones expuestas, esta Oficina Asesora Jurídica concluye que, si bien el reglamento de propiedad horizontal puede contener disposiciones relativas al uso y delimitación del espacio de parqueo, la resolución de tales asuntos corresponde exclusivamente a los órganos de administración de la copropiedad, las instancias judiciales competentes o, en su defecto, a través de los mecanismos alternativos de solución de conflictos establecidos por la Ley 675 de 2001 y demás normas concordantes.

En ese sentido, este Ministerio no tiene competencia para emitir pronunciamientos de fondo sobre la validez, aplicabilidad o exigibilidad de las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal, ni sobre las actuaciones de los órganos de administración de las copropiedades, en tanto dichas materias se enmarcan dentro de relaciones jurídicas de orden particular y concreto, cuya resolución escapa al ámbito funcional y legalmente asignado a esta entidad.

Finalmente, se recuerda que este Ministerio no tiene competencia legal para dirimir controversias particulares entre copropietarios y órganos de administración de propiedad horizontal, ni para calificar situaciones fácticas individuales. Por tal razón,

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

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

<sup>8</sup> Por medio de la cual se expide el Estatuto de Conciliación y se dictan otras disposiciones

<sup>9</sup> Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana

<sup>10</sup> Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana

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

y considerando la naturaleza específica de la petición planteada, se sugiere respetuosamente acudir a un abogado de confianza, quien podrá brindar una asesoría personalizada, valorar la evidencia disponible y, de ser necesario, orientar el curso de acción ante las instancias administrativas o judiciales competentes.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo los números 2025ER0064764 y 2025ER0064721, 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<sup>12</sup> 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

---

<sup>12</sup> **"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.