



FORMATO: NOTIFICACION POR AVISO MASIVO
PROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL
Versión: 11 Fecha:05/07/2024 Código: GDC-F-19

Bogotá, D.C.,

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) y teniendo en cuenta que no es posible la notificación personal conforme al artículo 67 de la norma referida, (Diferentes razones no se encontró la dirección, no existe número rehusado a recibir, no fue posible entregar mensaje de datos vía electrónica) no fue posible notificar personalmente al ciudadano HENRY MORENO RIOS.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Grupo de Atención al Usuario y Archivo y La Oficina Asesora Jurídica Grupo de Conceptos, procede a surtir el trámite de la notificación mediante AVISO para dar a conocer la existencia y contenido del oficio con radicado No 2024EE0079270 de fecha 21 de octubre de 2024 a través del cual se da respuesta a Derecho de petición de consulta de radicado 2024ER0153679.

Se fijará en la Ventanilla Única de Atención al Usuario del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y en la Página Web de la entidad, por un término de cinco (5) días hábiles. Se deja constancia que contra el referido oficio proceden los Recursos de ley dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

La notificación se entenderá surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Fecha de fijación 24 de octubre de 2024.

Fecha de des fijación 31 de octubre de 2024.

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Anexos: (Oficio de radicado 2024EE0079270 que da respuesta a la consulta 2024ER0153679).

Elaboró: Gisella Chadid Bonilla.
Revisó: Nidia Isabel Rodríguez Salazar.
Fecha: 23 de octubre de 2024.



Bogotá, D.C.

Señor
HENRY MORENO RIOS
morenhen@yahoo.es

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 21-10-2024 07:35
Al Contestar Cite Este No.: 2024EE0079270 Fol:0 Anex:0 FA:0
ORIGEN 70102 GRUPO DE CONCEPTOS / GISELLA CHADID BONILLA
DESTINO HENRY MORENO RIOS
ASUNTO RESPUESTA
OBS

2024EE0079270



ASUNTO: Consulta – Áreas de circulación
Radicado 2024ER0153679 del 26/09/2024
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 26/09/2024

Reciba un cordial saludo.

En atención a la consulta del asunto, en la que plantea unos interrogantes relacionados con las áreas de circulación en la 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 particular. Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia C-542 de 2005² estableció que:

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. (...)"

² 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:

"(...)

2 - Compre un garaje privado en un multifamiliar de tres pisos, de cuatro apartamentos. En el primer piso, en un área de más o menos 8 metros por 8 metros, el constructor dejó un garaje privado, que yo le compre y un garaje comunal, el cual vendió a otro copropietario, el hall o pasadizo para el ingreso de residentes y visitantes, la escalera de acceso y un espacio que da a las escaleras. El área de 8 metros por 8 metros el constructor la dividió por la mitad, levantando una pared de más o menos cuatro metros de longitud, quedando un espacio libre de más o menos 2,50 metros, que están dentro del área de mi garaje el cual es de 3.94 por 3.94 metros y el área de la escalera que es de más o menos 0.70 cms.

3 - En el plano aprobado por la secretaria de planeación del municipio, aparecen tres garajes, dos privados y uno comunitario ubicado en un área denominada de circulación y el hall o pasadizo para el ingreso de residentes y visitantes, con dos portones para garajes y un portón de ingreso peatonal.

4 - El garaje privado que yo compre, se encuentra ubicado en el plano aprobado por la secretaria de planeación del municipio al fondo del primer nivel del edificio y el área de ingreso a mi garaje está señalada en los mismos como un área de circulación; que en mi opinión es solo para el ingreso del carro que entre a mi garaje, pues no caben más; pero además las puertas de los garajes que en los planos abren hacia adentro el constructor las dejó abriendo hacia afuera o sea ocupando el espacio público del andén.

5 – Cuando compre el garaje al tiempo que también compre el apartamento 102, la vendedora a través de su esposo me hizo entrega del garaje y de la llaves del portón de éste; garaje que durante nueve años no he podido usar debido inicialmente a que la caja de los medidores del gas no permitían que la hoja del portón abriera lo suficiente para poder ingresar un carro y luego, hasta la fecha, a una zanja que abrieron frente al portón de mi garaje para evitar la humedad en la pared de la vivienda del frente del multifamiliar, la cual se encuentra enterrada, que impide maniobrar con seguridad para poder entrar un carro.

6 – Los copropietarios de los apartamentos 201 y 202 vienen arrendando a sus inquilinos con estacionamientos para motos, inicialmente ocuparon mi garaje por más o menos cinco años, sin reconocerme nada económicamente, también lo utilizaron como bodega de trasteo y depósito de sillas y máquinas de videojuegos y hasta de cancha de "squash", a pesar que no son propietarios de garaje alguno y menos han sido autorizados por asamblea o reunión de copropietarios para usar las áreas comunes, tales como el pasadizo o hall de ingreso peatonal y el espacio que permite el ingreso interno a mi parqueadero en las que vienen estacionando motos, bicicletas y dejando enseres que al parecer no caben en los apartamentos arrendados; lo cual no es permitido por las normas de propiedad horizontal

7 – como a los inquilinos y a los propietarios de los apartamentos 201 y 202 se les ha manifestado que en las áreas comunes no deben realizar estas acciones y que esos apartamentos no tienen parqueaderos privados y el comunitario lo vendió la propietaria inicial; unos de los señores viene manifestando que un cerramiento que coloque en la entrada interna de mi garaje, para que no lo siguieran usando abusivamente lo va a derribar, al parecer para ingresar las motos y bicicletas de sus inquilinos y dejarlas disque en el área de circulación, porque es un área común, usando como área de circulación comunitaria el espacio de mi garaje.

8 – Según la interpretación que se da a los espacios de circulación," como áreas que comunican los distintos espacios del edificio"; se puede interpretar que el área de circulación que aparece en el plano del edificio, es área de conexión con el garaje privado N° 1 de mi propiedad, por tanto no hay razón lógica para que los copropietarios de los apartamentos 201 y 202, pretendan querer hacer uso de esta área de circulación, desconociendo que mi garaje lo compre de buena fe y es el único privado que hay en el edificio. (...) en el multifamiliar no hay administrador, comité de convivencia, ni consejo de administración debido a la falta de voluntad de los copropietarios"

CONSULTA:

"1 –¿Las áreas comunes establecidas en el reglamento de propiedad horizontal y ubicadas en los planos aprobados, denominadas áreas de circulación por regla general en que espacios o lugares de la primera planta de un edificio multifamiliar están ubicadas?"

Sea lo primero señalar, que la ley 675 de 2001 fija el marco normativo del régimen de propiedad horizontal, incluyendo sus principios, definiciones, reglas

de constitución y extinción, entre otros asuntos dentro de los que se encuentra, en particular, el régimen jurídico de desafectación de bienes comunes de la propiedad horizontal.

Es necesario aclarar que existen bienes comunes y bienes comunes esenciales, los cuales se encuentran definidos en el artículo 3 de la Ley 675 de 2001³, así:

"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 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."

(...)

ARTÍCULO 22. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. *Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.*

Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo (...)" (subrayado fuera del texto).

Lo anterior quiere decir que los bienes comunes pertenecen a todos los propietarios de bienes privados pertenecientes al edificio o conjunto sometido a régimen de propiedad horizontal, los cuales bien sea por su naturaleza o destinación proporcionan el funcionamiento, preservación, uso y goce de los bienes particulares. A su turno, los bienes comunes esenciales, son aquellos 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. 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

³ Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.

aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

Dentro de la citada disposición legal se establecen los lineamientos sobre los bienes de uso común, los cuales se respetan desde el mismo acto de constitución, para lo cual dispone:

"ARTÍCULO 4o. CONSTITUCIÓN. Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.

ARTÍCULO 5o. CONTENIDO DE LA ESCRITURA O REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo

(...):

4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.

5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso.

(...)

*ARTÍCULO 6o. DOCUMENTACIÓN ANEXA. 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 (...)**" (negritas fuera del texto original)*

Junto a la escritura pública de constitución o adición al régimen de propiedad horizontal deben protocolizarse la licencia de construcción y los planos aprobados por la autoridad correspondiente que especifiquen localización, nomenclatura, linderos y áreas de cada uno de los bienes de dominio particular y la información de las áreas y bienes de uso común que son los indicados expresamente en el reglamento y en los planos aprobados (ascensores, salón comunal, terrazas, jardines, entre otros).

Por su parte el artículo 19 de la citada norma establece que son bienes comunes aquellos que hayan sido señalados como tales en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos aprobados con la licencia de construcción, en efecto el mencionado artículo señala que:

"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.”

En el mismo sentido, es pertinente la revisión del reglamento de propiedad horizontal, pues allí debe establecerse la categoría del conjunto o edificio, toda vez que de acuerdo al numeral 5 del artículo 5 de la Ley 675 de 2001, el reglamento debe contener la determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso.

En consecuencia, las áreas comunes son esenciales para la movilidad y el uso compartido, y su diseño está regulado en el reglamento de propiedad horizontal y los planos aprobados del edificio, por ende el uso que se le dé a los bienes comunes debe obedecer a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos aprobados junto con la licencia de construcción, atendiendo a la destinación ordinaria de los mismos, y podría decirse que generalmente se encuentran en espacios como pasillos, ascensores, escaleras, lobbies entre otros.

Lo anterior quiere decir que para el uso y disfrute de los bienes privados, se incluyen aquellos elementos como el terreno donde se encuentran las construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, la estructura del edificio, las áreas de circulación necesarias para acceder a estos bienes, así como las fachadas y los techos o losas que actúan como cubiertas en cualquier nivel.



Por último, de conformidad con lo previsto por el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, cuando se presente un conflicto en razón de la aplicación o interpretación de la ley o del reglamento, entre propietarios o arrendatarios del edificio o conjunto, o entre aquellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, puede acudir al comité de convivencia, a mecanismos alternos de solución de conflictos (ley 2220) o a la autoridad judicial competente (Juez Civil Municipal, proceso verbal sumario en única instancia, Código General del Proceso numeral 1 del arts. 390 y ss.).

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2024ER0153679, 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 28⁴ 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:
Gisella Chadid Bonilla
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

⁴ **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.