



FORMATO: NOTIFICACION POR AVISO MASIVO
PROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL
Versión: 11 Fecha:10/07/2024 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, *(no se encontró la dirección de correo electrónico suministrada por el peticionario)* no fue posible notificar personalmente al ciudadano OSCAR PARRA

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 2024EE0081504 de fecha 28 de octubre de 2024, a través del cual se da respuesta a Derecho de petición de consulta de radicado No 2024ER0162734.

Se fijará en la Ventanilla Única de Atención al Usuario del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y en la Pagina 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 22 de noviembre de 2024.

Fecha de desfijación 29 de noviembre de 2024.

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Revisó: Juan Sebastian Hernandez Yunis
Elaboro: Lored Camila Caceres Mendoza
Aprobó: Nelson Alirio Muñoz Leguizamón



Bogotá, D.C.

Señor

OSCAR PARRA

Calle 137 # 85 - 76

parra.oscarj@yahoo.com

Bogotá, D.C.

ASUNTO: Petición – parqueaderos

Radicado 2024ER0162734 del 17/10/2024

Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 18/10/2024

Reciba un cordial saludo.

En atención a la petición del asunto, en la cual consulta a que tiene derecho en su zona privada de parqueadero, 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.

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.

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:

PETICIÓN:

"Como propietario de Parqueadero Privado del Conjunto Residencial, a que tengo derecho de hacer uso en mi zona privada de parqueo? La pregunta surge dado que la administracion del conjunto informo que realizara una jornada de limpieza donde botara o desechara cualquier otro elemento que no se un vehiculo automotor, por ejemplo, bicicletas, llantas, carpas, cascos, herramienta o demas elementos que por lo regular son de uso del vehiculo y de uso personal y privado. Quisiera tener argumentos legales que me permitan radicar un derecho de peticion a la administracion para que reevalue su imposicion y decision.(...)."

En primer lugar, es menester señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, no es la autoridad competente para definir los derechos respecto al uso de parqueaderos en una propiedad horizontal, ya que conforme a las funciones asignadas

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. (...)"

por el Decreto Ley 3571 de 2011 esta oficina jurídica emite conceptos de carácter general sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto. Por lo anterior, se proseguirá a exponer la normatividad vigente del tema.

Respecto a su consulta, es pertinente traer a colación el artículo 3 de la Ley 675 de 2001², la cual define 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."*

De igual forma, el mismo artículo 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 (...)"*

Adicionalmente, la Ley 675 de 2001 contempla a los parqueaderos desde dos aspectos, (i) parqueadero como bien común y (ii) parqueadero como bien de uso exclusivo.

El párrafo 4 del artículo 5 de la Ley 675 de 2001, dicta:

"(...) 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."

Con base en lo anterior, se entiende que en los parqueaderos considerados como bienes privados, no es posible intervenir en el uso y goce que cada dueño quiera hacer del mismo, su aprovechamiento está bajo libre albedrío de los propietarios; sin embargo, deben ser usados de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, de conformidad con el numeral 1 del artículo 18 de la Ley 675 de 2001; en los eventos a que el uso ponga en riesgo la salubridad de la copropiedad deberá revisarse lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal o incluso iniciar las acciones policivas pertinentes al tenor de la ley 1801.

El artículo 22 de la Ley 675 de 2001, establece en referencia a los parqueaderos destinados a los propietarios de bienes privados de uso exclusivo lo siguiente:

"BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO.

(...) 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.

Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contraríe las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción."

Acorde con la norma anterior, los bienes comunes que hayan sido asignados al uso exclusivo de un propietario deben ser utilizados únicamente por el propietario al cual le ha sido asignado, sin olvidar que el uso que haga del mismo debe estar dentro de los parámetros fijados por la ley, el reglamento de propiedad horizontal y la asamblea general de propietarios.

Igualmente, cabe recordar que el propietario que tiene un bien de uso exclusivo está obligado al cumplimiento de lo estipulado por el artículo 23 de la Ley 675 de 2001, a saber:

- 1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.*
- 2. No cambiar su destinación.*
- 3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo.*

² "Por medio de la cual se fija el marco normativo del régimen de propiedad horizontal"

4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general.”

Finalmente, es importante señalar que 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 o a la autoridad judicial competente (Juez Civil Municipal, proceso verbal sumario en única instancia, Código General del Proceso arts. 390 y ss.).

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2024ER0162734, siendo oportuno reiterar que, en atención al derecho de petición, la Oficina Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28³ 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:

Lored Camila Caceres Mendoza
Abogada Contratista.
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:

Nidia Isabel Rodríguez Salazar
Profesional Especializado
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina Asesora Jurídica

³ "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.