



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica

República de Colombia

Bogotá D.C., 29 de enero de 2009.

1200-E2-001436

Señor

LUIS ALBERTO GUZMAN

TV 55 No. 98 A - 66, OFICINA 401 COPROPIEDAD CENTRO COMERCIAL

ISERRA 100 PH. BOGOTA.

estrategiaph@hotmail.com

Bogotá

Referencia. Reglamentación de los artículos 3, 5, 19, 25, 32, 33, 34, 36 de la Ley 675 de 2001 radicado No. 4120-E1-1436 de enero 7 de 2009.

Previa a la respuesta del cuestionario objeto del derecho de petición debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tiene dentro de las funciones asignadas por la Ley 99 de 1993 y el Decreto-Ley 216 de 2003, expedir las políticas y regulaciones en materia de Ambiente, Vivienda, Desarrollo Territorial, Agua y Saneamiento. No correspondiéndole la solución de controversias de carácter particular.

No obstante, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente, en respuesta a su solicitud de la referencia en donde solicita:

"1. Cuál es el órgano estatal colombiano competente para reglamentar la Ley 675 de 2001, régimen de propiedad horizontal.

"2. Mediante cuál decreto se reglamentaron los siguientes artículos de la Ley 675 de 2001 régimen de propiedad horizontal:

- "? Artículo 3°. Definiciones.
- "? Artículo 5°. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal.
- "? Artículo 19. Alcance y naturaleza.
- "? Artículo 25. Obligatoriedad y efectos.
- "? Artículo 32. Objeto de la persona jurídica.
- "? Artículo 33. Naturaleza y características.
- "? Artículo 34. Recursos patrimoniales.
- "? Artículo 36. Órganos de dirección y administración." (Sic)

De conformidad con el artículo 189 numeral 11 de la Constitución Política, le corresponde al Presidente de la República como Jefe de Estado, Jefe de Gobierno y Suprema Autoridad Administrativa:

"Ejercer la potestad reglamentaria, mediante la expedición de los decretos, resoluciones y órdenes necesarios para la cumplida ejecución de las leyes."

A la fecha los artículos indicados por el peticionario no han sido objeto de ésta potestad reglamentaria.

Siendo de señalar que el artículo 5¹ la Ley 675 de 2001, quiso que a través de los

¹ ART. 5°—*Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal.* La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal, deberá incluir como mínimo:

1. El nombre e identificación del propietario.

2. El nombre distintivo del edificio o conjunto.

3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.

REPUBLICA DE COLOMBIA

Ministerio del Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Calle 37 No. 8-40 - Tel. 3323434, Bogotá, Colombia



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

reglamentos de propiedad horizontal, se caracterizara los elementos de la respectiva propiedad horizontal al establecer como contenido de su escritura pública, las regulaciones especiales en los siguientes términos, entre otros:

“Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto.” (...)

“PAR. 1º—En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.”

De manera que en los reglamentos de la copropiedad esta la posibilidad de regular los aspectos que desarrollen los temas autorizados por la ley 675, con la obvia limitación de no contravenir las normas imperativas de la misma ley de propiedad horizontal.

En todo caso, las normas relacionadas no contemplan reglamentación alguna por parte del Gobierno Nacional.

“3.-Cuál fue la respuesta al derecho de petición formulado por ELVIRA DE GUZMAN. CALLE 26 NUMERO 44 A 29. APARTAMENTO 204. EDIFICIO VILLA VENETTO PH. BOGOTA, fechado en Octubre 3 de 2007.”

Anexo a la presente se remite copia de la respuesta solicitada.

El presente concepto se expide de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

ELSA JUDITH GARAVITO GOMEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Preparó: Ricardo Hinestrosa
Revisó: Andrés Mejía

-
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.
 6. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.
 7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.
 8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto.
- Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto.
- PAR. 1º—En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.
- PAR. 2º—En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, éstos podrán sustituir los elementos de determinación del terreno enunciados en el numeral tercero del presente artículo.
- PAR. 3º—Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial podrán consagrar, además del contenido mínimo previsto en esta ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, y a propender por su ubicación según el uso específico o sectorial al cual se encuentren destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados.
- PAR. 4º—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.