



Bogotá D.C.,

Señor
YURI GERALDINE RODRIGUEZ
Email: geral_rr@hotmail.com

Asunto: Consulta – Remodelaciones.
Radicado 2020ER0062719 del 13/07/2020.
Recibidos en esta Oficina Asesora Jurídica el 12/08/2020.

Respetada Señora Rodriguez,

En atención a su solicitud, se presentan algunas consideraciones respecto a sus inquietudes, no sin antes señalarle que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de sus funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

Dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de 35 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 491 de 2020.

En primera instancia, es de 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.²

CONSULTA:

(...)

1. ¿Esta permitido realizar obras de remodelación en inmuebles con destinación habitacional que se encuentren sometidos al régimen de propiedad horizontal durante la declaratoria de la emergencia sanitaria por COVID-19?
2. De ser afirmativa la anterior consideración, por favor indicar la normatividad aplicable para el caso.
3. En caso negativo, por favor indicar las consecuencias por parte de la administración de la copropiedad de permitir la realización de dichas obras de remodelación.
4. Finalmente, indicar cuál es la autoridad competente para sancionar administrativamente dichas conductas por parte de los propietarios y administración, así

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 "Artículo 1º del Decreto Ley 3571 del 27 de septiembre de 2011 "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".

Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 4223

www.minvivienda.gov.co

Página 1 de 4



como las demás acciones que se puedan adelantar en contra de dichas personas. Lo anterior fundamentado en la situación que se está presentando en el conjunto residencial GRAN RESERVA DE PONTEVEDRA ubicado en la Calle 95 No. 71-75 Apto 1802 BI 3 en la ciudad de Bogotá al permitir de manera reiterada obras de remodelación a los residentes del conjunto, toda vez que estamos en una situación excepcional debido a la contingencia sanitaria por COVID-19. Ya que muchos de los residentes nos encontramos adelantando nuestro en trabajo, tal como lo dispuso el Ministerio de Trabajo y Ministerio de Salud en sus circulares conjuntas 017, 019 y 022.(...)"

Al respecto, es importante indicar que la ley de propiedad horizontal no estipula ninguna entidad de control y vigilancia fuera de los organismos de administración y dirección dentro de la copropiedad, tales como la Asamblea General de Propietarios, el Consejo de Administración o el Administrador mismo.

Por otra parte, el Decreto 1076 del 28 de julio de 2020 señala en su artículo 3 lo siguiente, respecto a la reactivación del sector de la construcción:

"Artículo 3. Garantías para la medida de aislamiento. Para que el aislamiento preventivo obligatorio garantice el derecho a la vida, a la salud en conexidad con la vida y la supervivencia, los gobernadores y alcaldes, en el marco de la emergencia sanitaria por causa del Coronavirus COVID-19, permitirán el derecho de circulación de las personas en los siguientes casos o actividades:

(...)

18. Las actividades del sector de la construcción, ejecución de obras civiles y la remodelación en inmuebles, así como el suministro de materiales e insumos exclusivamente destinados a la ejecución de las mismas..

(...)" (subrayado extra texto)

De acuerdo al artículo, está permitida la circulación de personas para la realización de las actividades de ejecución de obras necesarias para la construcción de las edificaciones y las relacionadas con la garantía legal³, es decir la reparación de los bienes inmuebles como consecuencia de las condiciones de calidad del bien o servicio conforme a lo establecido en los parámetros del contrato de compraventa.

En ese orden, se hace referencia a las obras de construcción de edificaciones y lo que se requiera para la culminación de las mismas.

Así mismo, en cuanto a las remodelaciones, la Circular 001 del 29 de mayo de 2020 emitida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, determina que al estar las actividades de remodelación exentas del aislamiento preventivo obligatorio, debe tenerse en cuenta que aquellas sean realizadas bajo los siguientes parámetros:

³ Ley 1480 de 2011, "ARTÍCULO 7o. GARANTÍA LEGAL. Es la obligación, en los términos de esta ley, a cargo de todo productor y/o proveedor de responder por la calidad, idoneidad, seguridad y el buen estado y funcionamiento de los productos. En la prestación de servicios en el que el prestador tiene una obligación de medio, la garantía está dada, no por el resultado, sino por las condiciones de calidad en la prestación del servicio, según las condiciones establecidas en normas de carácter obligatorio, en las ofrecidas o en las ordinarias y habituales del mercado.

PARÁGRAFO. La entrega o distribución de productos con descuento, rebaja o con carácter promocional está sujeta a las reglas contenidas en la presente ley."



“Las empresas y particulares que presten servicios de remodelación en bienes inmuebles deberán dar cumplimiento al protocolo de bioseguridad que establezca el Ministerio de Salud y Protección Social para las actividades de remodelación y adecuación de bienes inmuebles.

- Hasta el primero (1º) de julio de 2020, no podrán realizarse obras de remodelación en inmuebles con destinación habitacional que se encuentren sometidos a propiedad horizontal”

En ese orden, se concluye que las empresas y particulares que presten servicios de remodelación de inmuebles deben cumplir con los protocolos que establezca el Ministerio de Salud y Protección Social. Subrayando que en caso de requerir realizar obras de remodelación en inmuebles habitacionales que estén sometidos a régimen de propiedad horizontal, desde el 1 de julio de 2020 se encuentra habilitada la posibilidad de iniciar las actividades, siempre y cuando se cumpla con los protocolos de bioseguridad adoptado mediante la Resolución 898 del 10 de junio de 2020 del Ministerio de Salud y Protección Social, el cual puede ser consultado en el siguiente link https://www.minsalud.gov.co/Normatividad_Nuevo/Resoluci%C3%B3n%20No.898%20de%202020.pdf

No obstante lo mencionado anteriormente, con relación a las atribuciones de los órganos de dirección y administración de las copropiedades, dentro de los cuales el administrador debe cumplir con las funciones determinadas en el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, se encuentran las siguientes:

“Artículo 51. Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

(...)

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.

(...)

11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.

12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

(..)

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.”

De la norma se entiende que la administración tiene a cargo el control de los bienes comunes pertenecientes a la copropiedad, y por lo tanto debe determinar lo necesario para salvaguardarlos; no obstante es necesario tener presente que conforme lo ha sostenido la Corte Constitucional, los órganos de control de la copropiedad *“(...)no pueden convertirse en reguladores de los comportamientos de los residentes, siempre y cuando éstos no afecten la seguridad del conjunto o la armónica convivencia de los vecinos. Dicho en otros*



términos, su margen de acción tiene como límite los objetivos legales para los cuales fueron diseñados (seguridad y armónica convivencia).(...).”⁴

De acuerdo a lo anterior, se asume que las disposiciones respecto al control de la copropiedad deben acatar las disposiciones legales y constitucionales y no pueden transgredir los derechos fundamentales de los propietarios.

Por lo tanto, las disposiciones respecto a limitar la libre disposición de los bienes privados y la realización de obras de remodelación no puede ir más allá de garantizar el cumplimiento de los protocolos de bioseguridad que se consideren necesarios en temas de sanidad, y de las normas de convivencia tales como horarios para iniciar obras con el fin de salvaguardar los derechos de los demás copropietarios.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en sus peticiones radicada bajo el los número 2020ER0062719 haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28⁵ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

JUAN CARLOS COVILLA MARTÍNEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Luisa Carolina Beltrán Gutiérrez.
Revisó: Mike Castro Roa– OAJ.
Fecha: 25/08/2020

⁴ Sentencia T- 108 de 2005, M.P. Clara Ines Vargas Hernandez, Pág. 19.

⁵“Alcance de los conceptos. 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.”