



Bogotá D.C.,

2020EE0081743



Señora

[REDACTED]
Email: [REDACTED]

Asunto: Consulta – Uso zonas comunes
Radicado 2020ER0085623 del 06/09/2020
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 30/09/2020

Respetada señora Granja,

En atención a la consulta del asunto, en la cual se formulan una serie de interrogantes relativos a la interpretación y aplicación de la Ley 675 de 2001¹, 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 2011², 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.³

CONSULTA:

“En edificios y conjuntos residenciales se puede abrir piscina baño turco sauna y plazoletas?”

En primer lugar, es pertinente indicar que este Ministerio no tiene dentro de sus competencias resolver asuntos de carácter particular, únicamente emite conceptos relacionados con temas o materias que son objeto de regulación por esta Cartera

¹ “Por la cual se establece el régimen de propiedad horizontal”

² “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. (...)”

³ “Artículo 1° 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”.



2020EE0081743



conforme a la competencia asignada por la ley. En este sentido ofrece orientación a la ciudadanía en temas de carácter general.

Hecha la anterior precisión, es importante mencionar que el Gobierno Nacional expidió el Decreto 1168 del 25 de agosto de 2020, mediante el cual se ordenan medidas como la del aislamiento selectivo y distanciamiento individual responsable para todos los habitantes del territorio nacional, en aras del mantenimiento del orden público y minimizar el riesgo de contagio. Asimismo, se extendió la emergencia sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social hasta el 30 de noviembre de 2020, mediante la Resolución 1462 del 25 de agosto de 2020, y también la prohibición para los municipios de habilitar espacios o actividades presenciales de carácter público o privado que impliquen aglomeración de más de 50 personas, de conformidad con las disposiciones que expida el Ministerio de Salud y de la Protección Social.

En concordancia con lo anterior, también se observa que la Resolución 890 del 3 de junio de 2020, con la cual se adoptó el protocolo de bioseguridad en el sector inmobiliario, al tratar el tema de las restricciones de uso de zonas comunes, contempló en el numeral 4.3 que hasta tanto las autoridades sanitarias ordenen su uso, deberá permanecer suspendido el ingreso a zonas comunes no esenciales como: piscinas, salón social, gimnasio, cancha de squash, spa, no obstante lo anterior, la administración deberá generar las adecuaciones que se requieran.

Ahora, en consonancia con lo anterior y a efectos de estudiar el tema de una manera más amplia, es necesario resaltar que el Ministerio de Salud y Protección Social, mediante Resolución 1003 del 19 de junio de 2020, adoptó la medida sanitaria preventiva en cuanto a la realización de eventos públicos o privados, así:

“Artículo 1. Medida sanitaria preventiva. No se podrán habilitar eventos de carácter público o privado que impliquen aglomeración de personas, durante el término de la emergencia sanitaria.

Se entiende por aglomeración toda concurrencia de personas en espacios cerrados y abiertos en los cuales no se pueda guardar el distanciamiento físico de dos (2) metros, como mínimo, entre personas y persona. También se considera que existe aglomeración cuando la disposición arquitectónica del espacio y la distribución de muebles y enseres dificulte o impida dicho distanciamiento.” (Negrilla fuera del texto)

En ese sentido, y para efectos del cumplimiento de las medidas anotadas, es importante resaltar que, si bien la propiedad horizontal como persona jurídica goza de autonomía en sus decisiones, las mismas deben sujetarse a la legislación colombiana incluyendo las normas transitorias que se expidan en razón a la pandemia Covid-19.

No obstante lo anterior, en el transcurso de la emergencia sanitaria el Gobierno Nacional en particular el Ministerio de Salud y Protección Social ha emitido una serie de disposiciones normativas que deben ser traídas a colación para responder a su consulta en particular:

- La Resolución 991 de 2020 *“Por medio de la cual se adopta el protocolo de bioseguridad para el manejo y control del riesgo del coronavirus COVID-19 en las*



2020EE0081743



actividades relacionadas con el entrenamiento de los deportistas de alto rendimiento, profesionales y recreativos” regula y autoriza las actividades deportivas que se pueden realizar.

- La Resolución 1408 de 2020 “*Por medio de la cual se adopta el protocolo de bioseguridad para mitigar y controlar el riesgo del coronavirus COVID-19 en la realización de actividades de exhibición cinematográfica y presentación de obras de las artes escénicas discriminadas en la Clasificación Internacional Uniforme CIIU 5914 Y 90, bajo modalidad de autocines, autoeventos, salas de cine y teatros” regula y autoriza la apertura de exhibiciones cinematográficas.*
- La Resolución 1547 de 2020 “*Por medio de la cual se adopta el protocolo de bioseguridad para el manejo del riesgo del coronavirus COVID-19 en los establecimientos e inmuebles con piscinas” regula y autoriza la apertura de las piscinas.*
- La Resolución 1764 de 2020 “*Por medio de la cual se adopta el protocolo de bioseguridad para el manejo y control del riesgo del coronavirus COVID-19 en los centros de estética y cosmetología, institutos de belleza, spa y zonas húmedas” regula y autoriza la apertura de las zonas húmedas.*

Así las cosas, la copropiedad cuenta con la autonomía de autorizar el uso de las zonas comunes que considera pertinentes, mientras cumpla con los protocolos de bioseguridad establecidos por el Ministerio de Salud y Protección Social y con las exigencias para guardar el distanciamiento físico del que trata la norma antes transcrita. Sin embargo, es imperioso mencionar que, a pesar de la normatividad en mención, las alcaldías locales son las encargadas de autorizar el uso de las zonas comunes recreativas, toda vez que, estas son las encargadas de avalar los protocolos y permitir la apertura dependiendo de cada situación particular.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2020ER0085623 haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28⁴ 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: 16/10/2020

⁴“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.”