

La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

ORIGEN 7111-GRUPO DE CONCEPTOS / JUANA GIRALDO PINEDA

DESTINO ~~NOBIA ESPERANA CASTELLANOS ROMO~~

ASUNTO RESPUESTA

OBS

Bogotá D.C.,

Señora

[REDACTED]

Dirección Electrónica: [REDACTED]

2020EE0090913



Asunto: Consulta – Reparación en cimientos de propiedad horizontal  
Radicados 2020ER0103028-2020ER0103065 del 15/10/2020  
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 15/10/2020

Cordial Saludo,

En atención a las consultas del asunto, en la cuales solicita se resuelvan interrogantes relacionados con la reparación de los cimientos de una propiedad horizontal con destinación mixta, 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 2011<sup>1</sup>, 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<sup>2</sup>.

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<sup>3</sup>.

CONSULTA:

<sup>1</sup> "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. (...)"

<sup>2</sup> "Artículo 5. Ampliación de términos para atender las peticiones. Para las peticiones que se encuentren en curso o que se radiquen durante la vigencia de la Emergencia Sanitaria, se ampliarán los términos señalados en el artículo 14 de la Ley 1437 de 2011, así:

Salvo norma especial toda petición deberá resolverse dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción. Estará sometida a término especial la resolución de las siguientes peticiones:

(...)

(ii) Las peticiones mediante las cuales se eleva una consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo deberán resolverse dentro de los treinta y cinco (35) días siguientes a su recepción. (...)"

<sup>3</sup> "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".



*"(...) En el contexto señalado y a la luz de los artículos 3 y 14 de la ley 675, recogidos literalmente en los artículos 26 y 99 del reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad pregunto: 1) ¿El valor de la reconstrucción parcial requerida en los cimientos del bloque afectado corresponde a "todos" los copropietarios del conjunto habitacional incluso aquellos para quienes estos cimientos no son esenciales para el uso y disfrute de las áreas comunes y privadas o le corresponde asumirlas a los copropietarios para quienes dichos cimientos son esenciales para el uso y disfrute de sus bienes privados y de las zonas comunes, es decir, para los propietarios de las unidades habitacionales ubicadas en dicho bloque?."*

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

Ahora bien, a efectos de responder a sus interrogantes, es importante aclarar que la Ley 675 de 2001 *"Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"*, tiene por objeto regular la forma especial de dominio, denominada "propiedad horizontal", razón por la cual, el desarrollo de este documento estará enmarcado en la mencionada Ley.

Así las cosas, es preciso resaltar que en su escrito menciona *"que uno de los bloques presenta falla en sus cimientos que demanda reconstrucción técnica estructural"*, asimismo, indica que dicho bloque se encuentra ubicado *"directamente sobre el terreno común"*, por lo tanto, de acuerdo con lo expuesto en su solicitud, se entiende que debe realizarse una reconstrucción parcial, lo cual está reglamentado por el artículo 14 de la Ley 675 de 2001, así:

*"RECONSTRUCCIÓN PARCIAL DEL CONJUNTO. Cuando la destrucción o deterioro afecte un edificio o etapa que haga parte de un conjunto, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con el edificio o etapa en particular. Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el numeral 2 del artículo anterior.*

*Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el conjunto ubicados en el edificio o etapa, serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad.*

*En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del artículo 10 de esta ley.*

*PARÁGRAFO. La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente."(Subrayado fuera de texto).*

Así las cosas, y toda vez que, usted aclara que el bloque que debe ser reparado se encuentra en *"terreno común"*, es pertinente entonces, revisar la definición de bienes privados o de dominio particular que trae consigo la Ley 675 de 2001, al considerarlos como: *"Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad*



*y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje<sup>4</sup>, estos inmuebles al formar parte de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, generan para sus propietarios una serie de obligaciones, encontrándose dentro de ellas el pago de unas expensas denominadas “comunes necesarias” causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de dicha propiedad.*

En ese orden de ideas, se hace necesario examinar la definición que, sobre bienes comunes esenciales y expensas comunes necesarias, trae el artículo 3 de la Ley 675 de 2001:

*“(...) 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.*

*Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.*

*Las expensas comunes diferentes de las necesarias tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley. (...)”*

De conformidad con la normatividad transcrita, se entiende que las expensas comunes necesarias son para atender *los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.*

Por lo tanto, las expensas comunes necesarias están establecidas con el fin de atender la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> Artículo 3 de la Ley 675 de 2001.

<sup>5</sup> Ley 675 de 2001, Artículo 3.



Lo anterior, quiere decir que los bienes comunes pertenecen a todos los copropietarios 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.

En ese orden de ideas, el mantenimiento de los bienes comunes corresponde a los propietarios de los bienes privados pertenecientes a la copropiedad, toda vez que, para tal finalidad existen las expensas comunes.

Ahora bien, para el caso concreto, el artículo 14 de la Ley 675 de 2001 es claro al señalar que corresponderá a los propietarios de bienes privados localizados en la etapa donde ese ubique el bien objeto de deterioro, contribuir con las expensas para su reconstrucción, y tan ello es así, que el mismo artículo establece que a dichos propietarios corresponderá en dado caso que llegará a presentarse, decidir sobre la reconstrucción del bien si el deterioro es superior al 75%.

Finalmente, se hace una invitación a visitar el siguiente link de la página web de ministerio, <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda>, en el cual puede acceder a la cartilla de propiedad horizontal, cuyo contenido expone temas relevantes sobre la aplicación de la Ley 675 de 2001.

En los anteriores términos se da respuesta a las consultas radicadas bajo los números 2020ER0103028-2020ER0103065, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28<sup>6</sup> del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y el artículo 5 del Decreto 491 de 2020.

Atentamente,

**JUAN CARLOS COVILLA MARTÍNEZ**

Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Juana Giraldo Pineda-OAJ.

Revisó: Mike Castro Roa-OAJ.

Fecha: 09/11/2020

<sup>6</sup>"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."