

**2020EE0094738**



Bogotá D.C.,

Señora

Dirección electrónica:

Asunto: Consulta – Propiedad Horizontal Bienes de Dominio Privado  
Radicados 2020ER0111486 de 04/11/2020 y 2020ER0111407 de  
03/11/2020

Cordial Saludo:

En atención a su solicitud, en la cual plantea una inquietud referente a los bienes de dominio privado en la propiedad horizontal, se presentan algunas consideraciones, 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 tal sentido, esta Oficina dará respuesta en los siguientes términos:

#### **CONSULTA:**

*“¿Hay alguna norma que exija que el área destinada a estacionamientos se describa y alindere en forma independiente del área de la casa, de manera que tenga que ser una unidad privada que tenga plena autonomía y a la cual se le asigne una matrícula inmobiliaria independiente a la que se le asigne a la casa?. Es preciso advertir que ninguna de las normas que regulan la propiedad horizontal en Colombia y ninguna de las normas contenidas en el estatuto de registro de instrumentos públicos plantea una exigencia o una prohibición en este sentido”*

<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.(...)”

**Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia**

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 4223

[www.minvivienda.gov.co](http://www.minvivienda.gov.co)

Página 1 de 4



## CONSIDERACIONES:

En primer lugar, es importante señalar que la Ley 675 de 2001, fija el marco normativo del régimen de propiedad horizontal y en su artículo 3º, define dicho régimen como, el sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse, al igual que 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.

Respecto a las áreas de la propiedad horizontal, se encuentra que las mismas deben respetar lo establecido en las normas urbanísticas en especial el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio o distrito, así como también lo señalado en la licencia de construcción del edificio o conjunto, acto administrativo que establece lo referente a los usos, edificabilidad, volumetría (medidas), accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. En efecto el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015 “*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*” señala que:

*“ARTÍCULO 2.2.6.1.1.7 Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:*

*1. **Obra nueva.** Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total. (...)*”

En concordancia con lo anterior, el artículo 2.2.6.1.1.1 define las licencias urbanísticas así:

*“La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.*

*El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.*

De lo anterior se colige que la licencia es concedida de acuerdo a lo establecido en la normativa urbanística en especial el POT del respectivo municipio o distrito, y confiere el derecho de desarrollo y construcción en los términos en ella contenidos.



Continuando con nuestro análisis, es de señalar que el artículo 3 de la Ley 675 de 2001 define los bienes de dominio particular como aquellos “*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 común.*” Por su parte el artículo 16 de la norma referida establece que estos deberán estar identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto.

De otro lado La ley 1579 de 2019<sup>3</sup> consagra que para las unidades privadas resultantes de la constitución de propiedad horizontal se abrirán los correspondiente registros catastrales y folios de matrícula independientes, segregados del registro y folio general.

**“Artículo 52. Apertura de matrícula en Registro de Propiedad Horizontal.** Al constituirse una propiedad por pisos, departamentos, propiedad horizontal o condominio, se mantendrán el registro catastral y el folio de matrícula correspondiente al edificio en general, con las debidas anotaciones, para lo relativo a los bienes de uso común. Para las unidades privadas de dominio pleno resultantes de la constitución de propiedad por pisos u horizontal, se abrirán los correspondientes registros catastrales y folios de matrículas independientes, segregados del registro y del folio general, tanto para señalar su procedencia, como para indicar la cuota que a cada propietario individual corresponde en los bienes comunes. En el registro catastral y en el folio de matrícula general, como en los registros y folios individuales, se sentarán recíprocas notas de referencia.”

Conforme a la normativa antes referenciada, es factible que en una propiedad horizontal los parqueaderos puedan ser tratados como bienes privados independientes con un folio de matrícula inmobiliaria separado, como con frecuencia sucede en los edificios de apartamentos. Sin embargo, no existe en el Decreto 1077 de 2015 o en la Ley 675 de 2001 una disposición que prohíba que se destine una zona para el estacionamiento de vehículos dentro del área privada de una unidad habitacional, como puede suceder en los conjuntos residenciales compuestos por casas.

En este mismo sentido, del artículo 52 de la Ley 1579 de 2019 no se desprende la exigencia de que el área destinada a estacionamientos se describa y alindere en forma independiente del área de la casa, de manera que tenga que ser una unidad privada que tenga plena autonomía y a la cual se le asigne una matrícula inmobiliaria independiente de la que se le asigne a la casa.

Por consiguiente, en cada caso deberá respetarse lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial y lo aprobado en licencia de construcción por el curador urbano o la autoridad competente

Por último, se extiende 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.

---

<sup>3</sup> Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones.



En los anteriores términos se da respuesta a la inquietud planteada en su petición radicada bajo el los número 2020ER0111486 y 2020ER0111407 haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28<sup>4</sup> del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

**JUAN CARLOS COVILLA MARTÍNEZ**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Luis Carlos Vega González -OAJ.  
Revisó: Mike Castro Roa- OAJ.  
Fecha: 17/11/2020

---

*4º 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.”*