

Bogotá, D.C.,

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 04-09-2023 09:43
Al Contestar Cite Este No.: 2023EE0084196 Fol:0 Anex:0 FA:0
ORIGEN 70102- GRUPO DE CONCEPTOS / LUISA FERNANDA BERMUDEZ PAVA
DESTINO PABLO ANDRES JIMENEZ SANCHEZ
ASUNTO ZONAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO
OBS

Señor

2023EE0084196



Asunto: Concepto – Propiedad horizontal – Cuota extraordinaria.
Radicado **2023ER0104522.**

En atención a la solicitud del asunto, en la cual plantea interrogantes relacionados con el régimen de propiedad horizontal, al respecto se exponen algunas consideraciones en relación con sus inquietudes, no sin antes señalar que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de las funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus 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 treinta (30) días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

ANTECEDENTE:

"(...) solicito una aclaración con respecto al Artículo 23 de la Ley 675 de 2001 de Propiedad Horizontal en el siguiente sentido:

En un edificio donde hago parte del Consejo hay unos apartamentos con unas terrazas asignadas mediante la escritura de la copropiedad como zonas comunes de uso exclusivo, según el artículo 23 de la citada Ley es claro que los arreglos y mantenimientos que deben hacerse a esas zonas comunes de uso exclusivo recaen únicamente en el apartamento al cual fueron asignadas dichas zonas, sin embargo uno de los dueños de uno de esos apartamentos asegura que esos arreglos y mantenimientos los debe realizar la copropiedad por ser zonas comunes desconociendo así el citado artículo. (sic)

Ruego a ustedes aclarar el tema si es posible ya que algunas de las terrazas están generando humedades en los sótanos de los parqueaderos afectando así a otros propietarios debido a las goteras. Es urgente para nosotros poder aclarar el tema con el fin de iniciar los arreglos y solicitar también los mantenimientos a los propietarios de los apartamentos que tienen asignadas estas zonas comunes de uso exclusivo en la medida que el argumento del propietario que se niega a realizar los arreglos es que artículo 23 esta sujeto a interpretación y que no se debe entender como nosotros lo hemos analizado. "

CONSIDERACIONES:

Al respecto de sus inquietudes, resulta importante aclarar en primera medida que, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como función “lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia de 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 servicios públicos de agua potable y saneamiento básico”¹; por lo que este Ministerio no tiene facultades de inspección, vigilancia y control de allí que no sea competente para efectos de resolver controversias derivadas de situaciones surgidas entre los copropietarios y los órganos de administración dentro del régimen de propiedad horizontal.

Por lo anterior, de conformidad con lo previsto por el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, cuando se presente un conflicto en razón de la aplicación o interpretación de la ley o del reglamento, entre propietarios o arrendatarios del edificio o conjunto, o entre aquellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, puede acudir al comité de convivencia, a mecanismos alternos de solución de conflictos o a la autoridad judicial competente (Juez Civil Municipal, proceso verbal sumario en única instancia, Código General del Proceso arts. 390 y ss.).

No obstante lo anterior, en el marco de las competencias y funciones de este Ministerio, a través de la Oficina Asesora Jurídica, está facultado para resolver consultas relacionadas con la aplicación e interpretación de normas relacionadas con temas o materias que son objeto de regulación por esta cartera ministerial sin pronunciarse sobre casos particulares y concretos, razón por la cual, la información que aquí se suministra podrá dar orientación en el tema objeto de consulta, pero no establece una solución de la situación por las razones atrás expuestas y por lo tanto, se pronuncia de la siguiente manera:

El artículo 3 y 22 de la Ley 675 de 2001, define los bienes comunes y bienes comunes de uso exclusivo respectivamente como:

"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,

¹ Artículo 1, Decreto Ley 3571 de 2011 del 27 de septiembre de 2011.

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.

ARTÍCULO 22. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. *Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos. (...)*

De acuerdo con la consulta, el artículo 23 de la Ley 675 de 2001, regula las obligaciones de los copropietarios que tengan asignados bienes comunes de uso exclusivo en los siguientes términos:

"ARTÍCULO 23. RÉGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. *Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a:*

- 1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.*
- 2. No cambiar su destinación.*
- 3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aun bajo uso legítimo, por paso del tiempo.*
- 4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general.*

PARÁGRAFO 1o. *Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3 del presente artículo, se tendrán como expensas comunes del edificio o conjunto, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor.*

PARÁGRAFO 2o. *En ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes." (Subrayado fuera de texto)*

Así las cosas, de la lectura de la norma anterior, en armonía con las demás normas citadas, se puede inferir que existen tres supuestos de hecho en los que

se deriva las reparaciones del bien común y con esto, el responsable puede cambiar en cada supuesto de hecho.

De acuerdo con lo expuesto, la asignación de la responsabilidad en el deber de reparar o realizar las obras necesarias para efectos de mantener el adecuado funcionamiento del bien común de uso exclusivo depende del origen del daño del bien y del tipo de reparación que esto supone de la siguiente forma:

| | | |
|-------------------------------|---|--|
| <p>Reparaciones locativas</p> | <p>La obligación de realizar esta clase de reparaciones se origina para el copropietario a quien se le haya asignado el bien común de uso exclusivo, cuando quiera que sean ocasionadas por el desgaste normal del paso del tiempo.</p> <p>Por lo tanto, por reparaciones locativas se entiende todas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. Tales como: El mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas.</p> <p>Dichas obras, deben cumplir con los reglamentos de propiedad horizontal, y</p> | <p>Copropietario de bien común de uso exclusivo.</p> |
|-------------------------------|---|--|

| | | |
|------------------------------------|--|---|
| | prevenir daños que se puedan ocasionar a terceros. ² | |
| Reparaciones ocasionadas por daños | <p>En esta oportunidad, la reparación corre por cuenta del usuario o copropietario que haya realizado el daño sobre el bien y la reparación se realiza hasta que el bien vuelva a cumplir la función original o su diseño físico vuelva al estado anterior al daño.</p> <p>En todo caso, dichas reparaciones deben cumplir las normas urbanísticas y requiere la aprobación por parte de la asamblea de copropietarios en caso de requerirse modificaciones de fachada o realizar construcción sobre o debajo del bien común de uso privado, de acuerdo con la obligación contemplada en el numeral 1 del artículo 23 de la Ley 675 de 2001.</p> | Usuario de bien común de uso exclusivo. |
| Reparaciones necesarias | <p>En el caso de las reparaciones necesarias para el correcto funcionamiento del bien común son aquellas indispensables para el mantenimiento y conservación del inmueble, es decir, la función que se le está dando al bien inmueble.</p> <p>Lo anterior cuando quiera que la reparación no surja con culpa o con ocasión de garantías que le corresponden</p> | Propiedad Horizontal |

² Artículo 2.2.6.1.1.10 del decreto 1077 de 2015.

| | | |
|--|---------------------------------------|--|
| | al constructor o propietario inicial. | |
|--|---------------------------------------|--|

Como conclusión de todo lo expuesto, la aplicación en los casos particulares de la disposición consultada, esto es, el numeral 3 del artículo 23 de la Ley 675 de 2001, dependerá del origen o causa del daño o deterioro del bien, a partir del cual se podrá definir por las partes, o si existe controversias, funcionario de policía (ley 1801) o el juez de la causa, la parte obligada a realizar la reparación, sin perjuicio de que la misma cumpla con las disposiciones urbanísticas y las autorizaciones por parte de la Asamblea de copropietarios de acuerdo con el reglamento de la copropiedad, en caso de ser necesario de acuerdo con el tipo de obra o reparación que se realice.

Igualmente, el alcance de la obra o reparación a realizar por parte del sujeto obligado, dependen del origen o causa del daño o deterioro que sufra el bien común de uso exclusivo, esto es si se trata de reparaciones locativas, necesarias o reparaciones ocasionadas por daños.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en el radicado **2023ER0104522**, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28³ del Código de procedimiento administrativo y de lo Contencioso Administrativo sustituido por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina Asesora Jurídica

³ Código Contencioso Administrativo, Artículo 28, "Consultas. (...) Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución".