



Bogotá D.C.,

25 ABR. 2011

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.  
27/4/2011 8:30:8 FOLIOS:2 ANEXOS:0  
AL CONTESTAR CITE: 1200-E2-44050  
TIPO DOCUMENTAL:OFICIO  
REMITTE:OFICINA ASESORA JURIDICA  
DESTINATARIO:GUILLERMO ANTONIO MARTINEZ LOPEZ

Señor  
GUILLERMO ANTONIO MARTÍNEZ LÓPEZ  
Calle 142 N° 13-44, Int. 5B  
Tel. 274 2180  
La Ciudad

Referencia: Venta Propiedad Horizontal, Derecho de Petición 4120-E1-44050 del 11 de abril de 2011.

Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 11 de abril de 2011.

Respetado señor Martínez,

Previo a dar respuesta al asunto de la referencia, debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993<sup>1</sup> y el Decreto-Ley 216 de 2003<sup>2</sup>, expedir las políticas y regulaciones en materia de ambiente, vivienda, desarrollo territorial, agua y saneamiento, en ejercicio de lo cual 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.

Sin perjuicio de lo anterior, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a la consulta elevada a la Superintendencia de Sociedades, la cual fue remitida a este Ministerio por competencia, a saber:

**PREGUNTAS 1, 2 y 3:**

- 1-¿Puede el constructor, como mecanismo de presión, comprar las casas de los residentes que si desean venderlas y empezar demoliciones, afectando a los que no quisieron vender?
- 2-Dado que el constructor va a ser directa o indirectamente propietario de más del 70% del conjunto, ¿puede como mecanismo de presión, aumentar desmedidamente el valor de la administración?
- 3- Si son posibles las acciones 1 y/o 2 por parte del constructor, ¿Qué mecanismo de defensa tienen los copropietarios que no vendieron?. (Sic)

En primera instancia cabe aclarar que la Ley 675 de 2001<sup>3</sup>, dentro de la definición de bienes privados establece que estos son: "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

<sup>1</sup> "Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones"

<sup>2</sup> "Por el cual se determinan los objetivos, la estructura orgánica del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y se dictan otras disposiciones"

<sup>3</sup> "Por la cual se expide el Reglamento de Propiedad Horizontal"





directamente o por pasaje común.<sup>4</sup> Definición de la cual se puede inferir que los bienes privados pertenecientes a una propiedad horizontal son de propiedad y aprovechamiento exclusivo de su dueño, por lo tanto es éste quien tiene el uso, goce y disposición del mismo.

Aunado a lo prenotado, es de tener en cuenta que el parágrafo 4° del artículo 5° de la Ley 675 de 2001 prevé que "El reglamento de administración de la propiedad horizontal no podrá contener normas que prohíban la enajenación o gravamen de los bienes de dominio privado, ni limitar o prohibir la cesión de los mismos a cualquier título."

De otra parte, en lo que respecta a la demolición se recomienda revisar la normatividad que trata sobre las licencias urbanísticas, esto es, el Decreto 1469 de 2010; debido a que el tema objeto de consulta debe contar con la respectiva licencia. Toda vez que la carencia del permiso respectivo por parte de la autoridad competente generaría una infracción urbanística sancionada por los alcaldes, de conformidad con lo establecido en el artículo 103 y 104 de la Ley 388 de 1997.

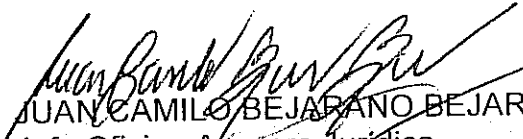
**PREGUNTA 4:**

"4-¿Pueden uno, varios o todos los copropietarios que no vendieron (10%) impugnar la venta del conjunto? ¿ante quien?". (Sic)

Al tenor de la definición de bienes privados, se reitera que es el propietario del bien privado quien ostenta el uso, goce y disposición del mismo; por lo tanto es un acuerdo de voluntades que se debe surtir entre éste y el posible comprador con la finalidad de que la propiedad sobre el bien privado sea transferida; razón por la cual esta Oficina considera que no es competente para pronunciarse sobre el asunto ya que se trata de un tema que debe ser dirimido por la autoridad judicial.

En los anteriores términos damos respuesta a las inquietudes planteadas, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el inciso 3° del artículo 25<sup>5</sup> del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

  
**JUAN CAMILO BEJARANO BEJARANO**  
 Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Hector Alexander Torres Morales  
 Revisó: Mónica María Muñoz Buitrago  
 Fecha: 13/04/2011

<sup>4</sup> Ley 675 de 2001, artículo 3.

<sup>5</sup> Código Contencioso Administrativo, Artículo 25, Inciso 3°: "(...) Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."

