



Bogotá D.C., 19 MAYO 2011

Señora
AURA BELLO
Calle 26 Sur N° 78H-45, Supermanzana 7
Kennedy Centro, Edificio 24, Entradas 1 y 2, Apartamento 102
Tel. 2643439
La Ciudad

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.
2/6/2011 15:40:38 FOLIOS:3 ANEXOS:0
AL CONTESTAR CITE: 1200-E2-49185
TIPO DOCUMENTAL:OFICIO
REMITE:OFICINA ASESORA JURIDICA
DESTINATARIO:AURA BELLO

Referencia: Vigencia Normas Anteriores Ley 675, Derecho de Petición 4120-E1-49185 del 19/04/2011 y 4120-E1-49492 del 02/05/2011.
Recibidos en la Oficina Asesora Jurídica el 4 de mayo de 2011.

Respetada señora Bello,

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 1993¹ y el Decreto-Ley 216 de 2003², 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, como el que plantea en su comunicación.

Sin perjuicio de lo anterior, con el ánimo de brindar información de carácter general le comentamos lo siguiente en respuesta a sus inquietudes sobre la vigencia de las normas anteriores a la Ley 675 de 2001³, peticiones que fueron radicadas en la Presidencia de la República a saber:

PREGUNTA 1 y 2:

"Si se prorrogó por seis (6) meses más, entonces esta transición o plazo ya finalizó, ¿fecha en la cual se expidió algún documento ó acto administrativo con respecto al tema del decreto 1380?"

¹ "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"

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

³ "Por la cual se establece el régimen de propiedad horizontal"

⁴ Decreto 1380 del 5 de julio de 2002 "Por el cual se prorroga el término establecido en el artículo 86 de la Ley 675 de 2001"



*3/25
Covelo 19-05-2011*



"Es posible que después de 8 años y 8 meses de esta transición se continúe utilizando el régimen de las leyes 182 de 1.948, 16 de 1.985 y 428 de 1.998? las cuales fueron derogadas por la ley 675.?"(Sic).

La Ley 675 de 2001 en sus artículos 86⁵ y 87⁶ determina la razón, para que no se de la contradicción anotada por el peticionario. Ya que al día de hoy, todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal deben registrarse por la citada ley.

El artículo 86, estableció el término de un año a partir de entrada en vigencia de la ley para que los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes de las leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998 ajustaran a la normativa de la Ley 675 de 2001, sus reglamentos; disposición que fue prorrogada por seis (6) meses más como lo refiere el peticionario mediante el Decreto 1380 de 2002, siendo hasta el 11 de enero de 2003 la fecha límite para realizar dichas reformas.

El artículo 87, derogó las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, así como los decretos que se hayan expedido para reglamentarlas; por lo que no hay lugar a conflicto de normas sobre el particular, siendo la norma vigente la Ley 675 de 2001.

PREGUNTA 3:

"Qué es un reglamento interno?"

Hay que elaborar un reglamento interno que se ajuste a la ley 675 ¿ ó en su defecto solamente con mencionar solamente la ley 675 en una reunión ó Asamblea presta mérito para decir que todo es legal? En este caso sobrarían los Tales Reglamentos Internos?"

De conformidad a lo establecido por la Ley 675 de 2001, se puede afirmar que el reglamento interno es el mismo reglamento de propiedad horizontal el cual se define como: "Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal."⁷

Aunado a lo prenotado, si la copropiedad desea ajustar el reglamento de propiedad horizontal, deberá ser una decisión adoptada por mayoría calificada, como se consagra en el artículo 46 de la Ley 675 de 2001, a saber:

⁵ Ley 675 de 2001. Artículo 86. "RÉGIMEN DE TRANSICIÓN. Los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se registrarán por las disposiciones de la presente ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional. Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de la presente ley a los reglamentos internos y las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces".

⁶ Ley 675 de 2001. Artículo 87. "VIGENCIA Y DEROGATORIA. La presente ley rige a partir de su publicación y deroga las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, así como los decretos que se hayan expedido para reglamentarlas."

⁷ Ley 675 de 2001, artículo 3°.





"ARTÍCULO 46. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

(...)

5. Reforma a los estatutos y reglamento.

(...)" (subrayado extratexto)

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 25⁸ del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,


JUAN CAMILO BEJARANO BEJARANO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Hector Alexander Torres Morales
Revisó: Mónica María Muñoz Buitrago
Fecha: 10/05/2011.

⁸ 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."

