

Bogotá, D.C.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 08-07-2025 11:10
Al Contestar Cite Este No.: 2025EE0039933 Fol:0 Anex:0 F.A:0
ORIGEN 70102 GRUPO DE CONCEPTOS
DESTINO
ASUNTO CONSULTA APLICACION ART 22
GBS

2025EE0039933



ASUNTO: Concepto – Aplicación artículo 22 de la Ley 675 de 2001
Radicado 2025ER0080891 del 26/06/2025
Recibido en la Oficina Asesora jurídica el 27/06/2025

Reciba un cordial saludo.

En atención a la solicitud del asunto, en la que plantea interrogantes relacionados con los bienes comunes de uso exclusivo, al respecto comedidamente 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 2011¹, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

En este orden, 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.

CONSIDERACIONES:

Sea lo primero señalar que los conceptos que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio emite en atención a las consultas formuladas sobre las materias de su competencia, tienen sentido general y abstracto, y en esa medida no tienen carácter vinculante, ni comprometen la responsabilidad de la entidad como tampoco pueden condicionar el ejercicio de sus competencias administrativas.

Es importante precisar que, al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través de su Oficina Asesora Jurídica, no le asiste la facultad de dirimir situaciones de carácter particular. Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia C-542 de 2005² estableció que:

¹ "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. (...)"

² Corte Constitucional. Sentencia C-542 de 24 de mayo de 2005, Magistrado Ponente Humberto Antonio Sierra Porto.

"Los conceptos emitidos por las entidades en respuesta a un derecho de petición de consulta no constituyen interpretaciones autorizadas de la ley o de un acto administrativo. No pueden reemplazar un acto administrativo. Dada la naturaleza misma de los conceptos, ellos se equiparán a opiniones, a consejos, a pautas de acción, a puntos de vista, a recomendaciones que emite la administración pero que dejan al administrado en libertad para seguirlos o no."

Igualmente, es pertinente 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.

En este orden, la Oficina Asesora Jurídica, está facultada 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 en lo referente al tema se pronuncia de la siguiente manera:

CONSULTA 1:

"1. El término uso exclusivo, significa ocupar el mismo parqueadero o cualquiera de los parqueaderos de visitantes?" (SIC)

En primera instancia es de indicar que la Ley 675 de 2001 ³no estableció una entidad, organismo u autoridad distrital o nacional, para ejercer la inspección y vigilancia de las personas jurídicas surgidas de los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal. Tal control y vigilancia la tienen los copropietarios como responsables directos o indirectos del nombramiento de los órganos de administración conformados por el administrador y el consejo de administración, quienes además reunidos en asamblea general de copropietarios pueden elegir un Revisor Fiscal, de conformidad con lo establecido por el artículo 38 ibidem⁴.

Aclarado lo anterior, el artículo 3º del Ley 675 de 2011, definió entre otros, los bienes comunes y bienes comunes esenciales, a saber:

³ "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"

⁴ Ley 675 de 2001, Artículo 38 "Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.

(...) 5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año. (...)"

«(...) **Bienes comunes:** Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

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 (...)»

Respecto a los bienes comunes el artículo 19 de la Ley 675 de 2001, determinó:

«**ARTÍCULO 19. ALCANCE Y NATURALEZA.** Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 1o. Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces.

PARÁGRAFO 2o. Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general.»

El artículo 22 de la Ley 675 de 2001, estableció los bienes comunes de uso exclusivo, al determinar lo siguiente:

«**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.

Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo. (...) »

Ahora bien, respecto a los parqueaderos de la copropiedad el inciso tercero del artículo 22 precitado nos dice que:

"Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contraríe las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción". (Subrayado extra texto).

Así las cosas, el uso exclusivo de un parqueadero en propiedad horizontal se refiere a un parqueadero específico asignado a un propietario o residente, el cual implica que solo esa persona puede utilizar ese parqueadero en concreto y no otros, y no se extiende a los parqueaderos de visitantes.

De otro lado, los parqueaderos de visitantes están destinados exclusivamente para los visitantes de los residentes y no deben ser utilizados por los propietarios o residentes que ya tienen asignado un parqueadero exclusivo, así se deduce que del inciso 2 del artículo 22 de la mencionada ley, al establecer que los parqueaderos de visitantes no pueden ser objeto de uso exclusivo

CONSULTAS 2 y 3:

"2. La ley 675 prohíbe el uso de los parqueaderos de visitantes por parte los propietarios o residentes?" (Sic)

"3. La prohibición debe estar establecida en el reglamento de copropiedad o en reglamento de convivencia?" (Sic)

El régimen que regula la propiedad horizontal en Colombia, esto es, la Ley 675 de 2001 no menciona específicamente la prohibición del uso de parqueaderos de visitantes por parte de los propietarios.

Sin embargo, sí establece que los parqueaderos de visitantes son bienes comunes de uso general y que deben ser utilizados para tal fin, como se evidencia en el antes citado artículo 22 de la Ley 675 de 2001, cuando señala que los parqueaderos de visitantes no podrán ser objeto de uso exclusivo.

Conforme a la norma expuesta, los parqueaderos destinados para visitantes son de uso exclusivo para tales y no pueden ser asignados exclusivamente para los residentes o propietarios del edificio o conjunto.

Por último, es importante indicar que el reglamento de propiedad horizontal puede establecer restricciones sobre el uso de estas áreas por parte de los residentes, especialmente si existen parqueaderos de uso exclusivo para ellos.

CONSULTA 4:

"4. Se puede cobrar por el uso de estos parqueaderos, si esto está establecido en el reglamento de copropiedad o de convivencia?". (Sic)

El artículo 23 de la Ley 675 de 2001 estipula:

"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 aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo.*
- 4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general. (...)" (Subrayado extra texto).*

En este orden de ideas y en armonía con lo señalado, es pertinente establecer que los bienes comunes de uso exclusivo asignados a los propietarios de bienes privados, genera unas compensaciones a favor de la copropiedad, adicional que si el reglamento contempla que se debe cobrar por el uso de los parqueaderos se deberá dar cumplimiento a lo establecido tanto en la norma de carácter general como el estatuto del edificio o conjunto.

CONSULTA 5:

"5. La cartilla del Ministerio de Vivienda al respecto tiene fuerza de Ley? O son recomendaciones de buenas prácticas?" (Sic)

En primera instancia es importante aclarar que cuando se habla de "fuerza de ley" se refiere a la capacidad de una norma para obligar y ser aplicada como una ley, incluso si no es formalmente una ley emitida por el poder legislativo. "Rango de ley" implica la posición jerárquica de una norma dentro del sistema legal.

En el caso de la Cartilla expedida por este ente ministerial no es una ley ni tiene rango de ley, sino que es una guía publicada por el Ministerio de Vivienda, Ciudad

y Territorio de Colombia, para ofrecer información y orientación sobre diversos temas relacionadas con la propiedad horizontal en Colombia.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2025ER0080891, siendo oportuno reiterar que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28⁵ de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015, emite un concepto de carácter general sobre las materias a su cargo, que no se dirige a resolver situaciones de orden particular ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias.

Atentamente,

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró:

Johana Marcela Cardona Galeón
Abogada Contratista.
Grupo de Conceptos
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:

Juan Sebastián Hernández Yunis
Coordinador Grupo de Conceptos
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina
Oficina Asesora Jurídica

⁵ "ARTÍCULO 28. ALCANCE DE LOS CONCEPTOS. <Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> 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.