

2024EE0036547



Bogotá, D.C.

Señor

[Redacted Address]

ASUNTO: Consulta: Varios PH.
Radicado 2024ER0045312 de fecha 09/04/2024.
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 11/04/2024.

Cordial saludo:

En atención a la consulta del asunto, en la cual se formulan una serie de interrogantes relativos a la interpretación y aplicación de la Ley 675 de 2001¹, 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 2011², 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.

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 2005³ estableció que:

"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"

¹ "Por la cual se establece el régimen de propiedad horizontal"

² "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. (...)"

³ Corte Constitucional. Sentencia C-542 de 24 de mayo de 2005, Magistrado Ponente Humberto Antonio Sierra Porto.

administrativo. No pueden reemplazar un acto administrativo. Dada la naturaleza misma de los conceptos, ellos se equiparan 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:

"(...)¿Es posible demandar el derecho a no permanecer en indivisión en una propiedad horizontal, cuando soy propietario de uno (1) de los once (11) lotes privados que componen un condominio en el que los otros diez (10) lotes privados pertenecen a un mismo copropietario que pretende a través de modificación del reglamento y asamblea (teniendo el voto mayoritario) asignarse todas las zonas comunes como de uso exclusivo para explotarlas como hotel?

(...)

Tengo derecho a dejar de estar sometido arbitrariamente a pagar un canon excesivo de administración como si viviera en un hotel de lujo, cuando realmente vivo en una ramada como si fuera un invasor de mi propia propiedad privada, para poder cuidar mis animales, mis cultivos y mi terreno, para evitar que mi copropietario lo pade a su antojo y tome posesión del mismo, como de hecho viene haciéndolo con las zonas comunes que ha destinado a hotel, por lo cual no recibo ninguna compensación pero si estoy obligado a pagar inversiones, mantenimientos, reparaciones y servicios que no recibo, con cargo a las expensas comunes que actualmente superan los dos (2) salarios mínimos mensuales por cada uno de los once (11) lotes.

¿Cuál es el mecanismo judicial para defender los derechos que aquí enuncio se me están violando en el Régimen de propiedad horizontal? La Ley 675 de 2001 indica en el artículo 9, numeral 3, que la orden de autoridad judicial o administrativa es causal de extinción de la propiedad horizontal.

¿En qué casos puede una autoridad judicial o administrativa ordenar la extinción de la propiedad horizontal?

Hace tres años el copropietario me propuso un acuerdo, el cual consta en acta de asamblea, que consistió en reformar o extinguir el régimen de propiedad horizontal de manera que mi lote pudiera ser independiente y quedar excluido de la copropiedad, renunciando yo a las zonas comunes a cambio de una compensación con un terreno rural contiguo. Aunque la decisión se tomó por el 100% de copropietarios y quedó consignada en el acta que sería elevada a contrato de transacción, el copropietario se ha negado a protocolizar el acuerdo y a realizar las gestiones para materializarlo" (sic).

Para empezar, es pertinente indicar que este Ministerio no tiene dentro de sus competencias resolver asuntos de carácter particular, únicamente emite conceptos relacionados con temas o materias que son objeto de regulación por esta Cartera conforme a la competencia asignada por la ley. En este sentido ofrece orientación a la ciudadanía en temas de carácter general.

En relación a su interrogante y frente a la extinción de la propiedad horizontal, la Ley 675 de 2001 en su artículo 9 establece las siguientes causales:

"ARTÍCULO 9o. CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:

- 1. La destrucción o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que conforman un conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o etapa en particular salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.*
- 2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio o conjunto.*
- 3. La orden de autoridad judicial o administrativa. (subrayado fuera de texto)"*

En cuanto a la tercera causal, no se requerirá reunión de la asamblea general de propietarios, sino simplemente la orden de una autoridad judicial o administrativa. Sobre el particular, si bien la Ley 675 de 2001 no estableció las causales expresas en las que estas autoridades pueden tomar esta determinación, puede tenerse como ejemplos la decisión que emane como resultado del proceso del que trata el artículo 988 del Código Civil, o la expropiación.

Ahora bien, respecto a lo narrado en su consulta, respetuosamente se recomienda asesorarse por un profesional del derecho, teniendo en cuenta que como quedó dicho al inicio, esta cartera ministerial no tiene dentro de sus competencias pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto, por será un juez de la República quien deberá evaluar su caso si se opta por la opción de acudir a la jurisdicción ordinaria, en procura de solicitar protección a sus

derechos según las circunstancias del caso. Para lo cual, como se expresó, la presente cartera no tiene competencia.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2024ER0045312, 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 28⁴ 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 Galeon
Abogada Contratista.
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:

Juan Sebastian Hernandez Yunis
Coordinador Grupo de Conceptos
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina
Oficina Asesora Jurídica

⁴ **"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.