

FORMATO: NOTIFICACION POR AVISO MASIVO
PROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL
Versión: 12, Fecha: 01/04/2025, Código: GDC-F-19

Bogotá, D.C.,

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) y teniendo en cuenta que no fue posible la entrega del mensaje de datos vía electrónica a la ciudadana EDNA RUTH BECERRA HERNANDEZ, en atención a que las direcciones de correo electrónico aportadas por la peticionaria registran inexistentes.

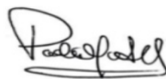
El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Grupo de Atención al Usuario y Archivo y la Oficina Asesora Jurídica, Grupo de Conceptos, procede a surtir el trámite de la notificación mediante **AVISO** para dar a conocer la existencia y contenido del oficio con radicado No. 2026EE0050967 de fecha 24 de agosto de 2026 a través del cual se da respuesta a derecho de petición de consulta identificado con radicado No. 2026ER0083507.

Se fijará en la Ventanilla Única de Atención al Usuario del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y en la Página Web de la entidad, por un término de cinco (5) días hábiles.

La notificación se entenderá surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Fecha de fijación 8 de septiembre de 2026

Fecha de desfijación 15 de septiembre de 2026



Paola Andrea Mateus Pachón
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Anexos: (Oficio de radicado 2026EE0050967 que da respuesta a la consulta 2026ER0083507)

Elaboró: Rafael E. Martínez Noriega *Rafael E. Martínez Noriega*
Revisó: Nidia Isabel Rodríguez Salazar *Nidia IS.*
Fecha: 03/09/2026

Bogotá, D.C.

Señora

EDNA RUTH BECERRA HERNANDEZ

ednabecerra.transito@gmail.com

sancristobalresidencial@gmail.com

Carrera 18 No. 46N-189

Popayán - Cauca

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 24-08-2026 16:07
Al Contestar Cite Este No.: 2026EE0050967 Fol:8 Anex:0 FA:0
ORIGEN 70162 GRUPO DE CONCEPTOS
DESTINO EDNA RUTH BECERRA HERNANDEZ
ASUNTO CONSULTA - ENTREGA DE BIENES COMUNES EN PH.
OBS

2026EE0050967



ASUNTO: Consulta – Entrega de bienes comunes en PH.

Radicado 2026ER0083507 del 05/08/2026

Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 06/08/2026

Reciba un cordial saludo.

En atención a la consulta del asunto, en la que plantea una inquietud relacionada con la entrega de bienes comunes dentro del 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 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:

"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 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.

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."

² "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.

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:

"(...)PRIMERA. Respetuosamente sírvase informar si, conforme a la Ley 675 de 2001 y demás normas que regulan la propiedad horizontal, una copropiedad que aún no cuenta con certificado de existencia y representación legal expedido por la autoridad competente tiene capacidad jurídica para recibir formalmente los bienes comunes del proyecto y asumir las obligaciones derivadas de dicha entrega.

SEGUNDA. Informar si la celebración de reuniones informales puede suplir la inexistencia de la personería jurídica de la copropiedad para efectos de recibir bienes comunes.

TERCERA. Informar si la entrega de bienes comunes realizada con anterioridad al reconocimiento de la persona jurídica produce efectos jurídicos frente a la copropiedad o si dicha actuación carece de eficacia jurídica.

CUARTA. Precisar cuáles son los requisitos legales mínimos que deben cumplirse para que pueda entenderse válidamente realizada la entrega de los bienes comunes por parte del constructor a la persona jurídica de la propiedad horizontal.

QUINTA. Informar si las actas de asamblea general de propietarios pueden considerarse jurídicamente como actas de entrega de bienes comunes cuando no contienen una manifestación expresa de recepción, inventario, verificación técnica, relación de bienes entregados ni aceptación formal por parte del representante legal de la copropiedad.

SEXTA. Precisar cuáles son las diferencias jurídicas entre un acta de asamblea general de propietarios y un acta de entrega de bienes comunes.

SÉPTIMA. Informar si la simple asistencia de copropietarios o del administrador a reuniones convocadas por el constructor puede entenderse como aceptación de la entrega definitiva de los bienes comunes.

OCTAVA. Informar si la operación material de un bien común por parte de la copropiedad, motivada por la necesidad de garantizar la prestación de un servicio esencial, puede interpretarse jurídicamente como aceptación de la entrega definitiva de dicho bien o como transferencia automática de las responsabilidades que correspondían al constructor.

NOVENA. Precisar si el constructor puede exonerarse de sus obligaciones contractuales y legales alegando una entrega parcial realizada antes de la constitución formal de la persona jurídica de la copropiedad.

DÉCIMA. Informar cuál es el alcance de las obligaciones del constructor respecto de la entrega de los bienes comunes cuando existen obras pendientes de ejecución, deficiencias constructivas, incumplimientos técnicos o ausencia de legalización de infraestructura indispensable para el funcionamiento del proyecto.

DÉCIMA PRIMERA. Informar si, conforme a la Ley 675 de 2001, la entrega de bienes comunes constituye un acto jurídico bilateral que requiere la existencia de un sujeto legalmente habilitado para recibirlos y manifestar válidamente su aceptación.

DÉCIMA SEGUNDA. Precisar si el reconocimiento posterior de la personería jurídica de la copropiedad convalida automáticamente actuaciones de entrega realizadas con anterioridad o si, por el contrario, se requiere una entrega formal posterior una vez exista un representante legal debidamente reconocido.

DÉCIMA TERCERA. Informar qué acciones, mecanismos o instrumentos jurídicos contempla el régimen de propiedad horizontal para exigir al constructor la entrega efectiva de los bienes comunes cuando este sostiene haber cumplido sus obligaciones sin que exista un acta formal de entrega suscrita por un representante legal con capacidad para recibirlos.

DÉCIMA CUARTA. Sírvase informar si la inscripción y reconocimiento posterior de la persona jurídica de la propiedad horizontal puede entenderse como una ratificación tácita de una entrega de bienes comunes realizada con anterioridad, o si, por el contrario, para que exista aceptación válida de dicha entrega se requiere un acto expreso posterior por parte del representante legal debidamente reconocido, mediante el cumplimiento de los requisitos legales y técnicos correspondientes." (Sic).

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio no tiene dentro del ámbito de sus competencias las funciones de inspección, vigilancia y control sobre los edificios o conjuntos sujetos al régimen de propiedad horizontal. El Ministerio tiene como objetivo 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 básico³.

En ese orden, en el ordenamiento jurídico colombiano no se ha creado una entidad encargada de ejercer la vigilancia e inspección sobre la propiedad horizontal⁴, por lo que el primer órgano de control es la asamblea general de propietarios, quien puede delegar en el consejo de administración la supervisión de las funciones de la persona jurídica, conformado por personas que protegen los intereses de la comunidad y sus inmuebles. Entonces, si bien ley no estableció una autoridad específica para el “control y vigilancia” de la propiedad horizontal, este lo ejercen los copropietarios, a su vez como responsables de la elección del consejo de administración, del administrador y revisor fiscal de conformidad con lo establecido por el artículo 38 ibidem⁵.

En consecuencia, el Ministerio no es competente para verificar que un edificio o conjunto sujeto al régimen de propiedad horizontal cumpla con las obligaciones y funciones establecidas en la Ley 675 de 2001; sin embargo, con el ánimo de orientar al peticionario, esta Oficina Asesora Jurídica precisa lo siguiente:

I. Constitución de la propiedad horizontal, persona jurídica y representación legal

La Ley 675 de 2001 establece una distinción entre la constitución del régimen de propiedad horizontal⁶, el surgimiento de la persona jurídica y la inscripción y certificación de su existencia y representación legal.

En efecto, atendiendo que el artículo 4 de la Ley 675 de 2001 dispone:

"Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley".

En consecuencia, el surgimiento de la persona jurídica está legalmente vinculado al registro de la escritura pública mediante la cual el inmueble se somete al régimen de propiedad horizontal.

En concordancia con ello, el artículo 32 de la misma ley⁷ señala que la propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, cuyo objeto

³ Artículo 1, Decreto Ley 3571 de 2011 del 27 de septiembre de 2011.

⁴ Ley 675 de 2001: "ARTÍCULO 37. INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal. (...)".

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

⁶ **ARTÍCULO 4º. Constitución.** Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.

⁷ **ARTÍCULO 32. Objeto de la persona jurídica.** La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO. Para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios a zonas comunes, la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal podrá ser considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos, si así lo solicita, caso en el cual el cobro del servicio se hará únicamente con fundamento en la lectura del medidor individual que exista para las zonas comunes; en caso de no existir dicho medidor, se cobrará de acuerdo con la diferencia del consumo que registra el medidor general y la suma de los medidores individuales.

Las propiedades horizontales que a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, no posean medidor individual para las unidades privadas que la integran, podrán instalarlos si lo aprueba la asamblea general con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes privados que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes del respectivo edificio o conjunto.

consiste, entre otros aspectos, en administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes y manejar los asuntos de interés común de los propietarios.

Sobre este particular, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, mediante Sentencia SC395-2023 del 18 de diciembre de 2023, Rad. 11001-31-99-001-2019-51790-01, al analizar el régimen jurídico aplicable a los bienes comunes de una propiedad horizontal, recordó que la persona jurídica tiene por objeto administrar dichos bienes y servicios y que su representación corresponde al administrador. En ese sentido, la providencia explicó, con fundamento en los artículos 19, 32 y 50 de la Ley 675 de 2001, que los bienes comunes pertenecen en común y proindiviso a los propietarios, mientras que corresponde a la persona jurídica administrar los asuntos de interés común y actuar a través de su representante legal. La Corte precisó, además, que cuando se trata de asuntos relacionados con bienes comunes, los copropietarios pueden actuar colectivamente a través de la persona jurídica de la propiedad horizontal, *"la cual (...) estará representada por el administrador designado con sujeción a la ley (...)".*

Por su parte, el artículo 8 ibídem⁸ regula la certificación sobre existencia y representación legal, disponiendo que la inscripción y posterior certificación corresponde al alcalde municipal o distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue dicha función. Para efectuar dicha inscripción deben presentarse la escritura registrada de constitución del régimen y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejercen la representación legal.

Por tanto, desde una perspectiva general, deben diferenciarse jurídicamente el acto constitutivo de la propiedad horizontal y el surgimiento de la persona jurídica, de una parte, y la inscripción y certificación de su representante legal, de otra. Corresponderá determinar en cada situación particular, con fundamento en los respectivos documentos registrales y administrativos, el momento en el cual se produjeron cada uno de esos supuestos, aspecto sobre el cual este Ministerio no puede emitir una declaración particular.

Asimismo, conforme al artículo 50 de la Ley 675 de 2001⁹, la representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponde al administrador designado por la asamblea general o, cuando exista consejo de administración y así corresponda, por dicho órgano. La norma agrega que los actos y contratos celebrados por el administrador en ejercicio de sus funciones se radican en cabeza de la persona jurídica cuando se ajusten a las disposiciones legales y reglamentarias.

II. Entrega de los bienes comunes en el régimen de propiedad horizontal

La entrega de los bienes comunes se encuentra regulada específicamente por el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, disposición que distingue entre los bienes comunes esenciales y los bienes comunes de uso y goce general.

⁸ **ARTÍCULO 8º. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica.** La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.

La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales.

⁹ **ARTÍCULO 50. Naturaleza del administrador.** La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

Respecto de los primeros, la norma establece:

"Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto (...) se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes (...)".¹⁰

A su vez, tratándose de bienes comunes de uso y goce general, el artículo 24 dispone que estos deberán entregarse a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51 %) de los coeficientes de copropiedad. Asimismo, la entrega deberá comprender las garantías de los equipos y los planos correspondientes a las redes y servicios públicos domiciliarios.

En armonía con este régimen, la Corte Suprema de Justicia, en la Sentencia SC395-2023, destacó la función de la persona jurídica de propiedad horizontal respecto de los bienes comunes y su actuación mediante el administrador legalmente designado. La Corporación indicó que los copropietarios, frente a asuntos que recaen sobre bienes comunes, pueden actuar colectivamente a través de dicha persona jurídica, representada por el administrador conforme a la ley.

No obstante, de las anteriores reglas no corresponde inferir en sede consultiva si una determinada reunión, acta, actuación material o manifestación produjo, en un caso concreto, la entrega, aceptación, ratificación o convalidación de bienes comunes, pues ello exige establecer el contenido y alcance de los documentos correspondientes, las calidades y facultades de quienes participaron y las demás circunstancias particulares.

III. Actas de asamblea, reuniones y actuaciones relacionadas con la entrega

La Ley 675 de 2001 diferencia las actuaciones propias de la asamblea general de propietarios de aquellas referidas específicamente a la entrega de los bienes comunes. El artículo 38 de la Ley 675 de 2001 define a la asamblea general como el órgano de dirección de la persona jurídica y le atribuye las funciones previstas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal. Por su parte, el artículo 39¹¹ regula sus reuniones ordinarias y extraordinarias y los asuntos que pueden ser objeto de deliberación y decisión.

En contraste, el artículo 24 contiene reglas específicas respecto de la entrega de bienes comunes, incluida la identificación de los destinatarios de la entrega y la documentación que debe acompañarla en los supuestos previstos por la norma, en este sentido en su literal dispone:

¹⁰ **ARTÍCULO 24. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial.** Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidos por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO 1º. Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido.

PARÁGRAFO 2º. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal.

¹¹ **ARTÍCULO 39. Reuniones.** La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO 1º. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.

PARÁGRAFO 2º. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

"ARTÍCULO 24. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO 1º. *Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido.*

PARÁGRAFO 2º. *Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal." (Subrayado fuera de texto original)*

Por lo anterior, la naturaleza jurídica de un documento no depende únicamente de su denominación, sino de su contenido, de la actuación que documenta, de las personas que intervienen y de las exigencias legales y reglamentarias aplicables. En consecuencia, este Ministerio no puede establecer de manera general que cualquier acta de reunión o de asamblea equivale automáticamente a un acta de entrega, ni tampoco determinar si una reunión, asistencia, conducta material o documento específico implica aceptación, ratificación o convalidación de determinada actuación. Esas conclusiones exigen interpretar los documentos y conductas producidos en un caso concreto, así como las facultades de quienes participaron en ellos, asunto que eventualmente corresponde definir a las partes o a la autoridad competente para resolver la controversia.

IV. Bienes comunes, administración y responsabilidades relacionadas con su conservación

De acuerdo con el artículo 19 de la Ley 675 de 2001¹², los bienes, elementos y zonas que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes privados pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de los bienes privados, son indivisibles y, mientras mantengan su carácter común, no pueden enajenarse o embargarse separadamente de aquellos.

La persona jurídica surgida de la constitución de la propiedad horizontal tiene, a su turno, la función de administrar esos bienes y manejar los asuntos de interés común, mientras que el administrador ejerce la representación legal y tiene entre sus funciones la representación judicial y extrajudicial de la persona jurídica.

¹² **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.

Ahora bien, el hecho de que la copropiedad administre, utilice, mantenga o adopte medidas para garantizar el funcionamiento de un bien común no permite a esta Oficina concluir, de manera general y automática, que con ello se produjo una entrega jurídica definitiva, una aceptación tácita, una novación de obligaciones o una exoneración de responsabilidades atribuibles a terceros. La determinación de esos efectos dependerá del régimen jurídico aplicable y de las circunstancias y pruebas particulares de cada caso.

Debe recordarse, además, que el propio régimen de propiedad horizontal reconoce situaciones en las que determinadas reparaciones o mejoras no constituyen expensas comunes cuando correspondan a eventos en los cuales deba responder el constructor. Así lo contempla el parágrafo 1 del artículo 23 de la Ley 675 de 2001 que dispone:

"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: (...)

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. (...)

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. (...)"

V. Deficiencias constructivas, garantías y obligaciones posteriores a la entrega

Cuando la controversia trasciende la mera administración de los bienes comunes y se relaciona con defectos constructivos, calidad, idoneidad, seguridad o estabilidad de las edificaciones, pueden concurrir regímenes jurídicos distintos al de propiedad horizontal, entre ellos las normas relativas a la garantía legal y las acciones judiciales correspondientes.

En ese contexto, la relatoría citada en anteriores acápites de la Corte Suprema de Justicia, examinó precisamente una controversia relacionada con la garantía legal respecto de zonas comunes sometidas al régimen de propiedad horizontal. En dicha providencia se recordó que el artículo 2.2.2.32.3.4 del Decreto 1074 de 2015¹³ regula la garantía legal sobre bienes comunes y prevé la intervención del administrador designado conforme al artículo 50 de la Ley 675 de 2001.

La misma providencia destacó que, conforme a los artículos 32 y 50 de la Ley 675 de 2001, la persona jurídica tiene a su cargo los asuntos relacionados con los bienes comunes y cuenta con un administrador que ejerce su representación legal.

En todo caso, las controversias relativas a la existencia de defectos constructivos, incumplimientos técnicos, garantía legal, estabilidad de la obra o imputación de responsabilidad requieren valoración de aspectos técnicos, contractuales y probatorios que desbordan las competencias consultivas de este Ministerio.

A partir del marco normativo expuesto, y sin efectuar pronunciamiento sobre la situación particular descrita en la petición, puede señalarse de manera general que la Ley 675 de 2001 regula expresamente el momento en que surge la persona jurídica de la propiedad horizontal; el procedimiento para inscribir y certificar su existencia y representación legal; la representación legal ejercida por el administrador; la

¹³ **ARTÍCULO 2.2.2.32.3.4. Garantía legal de bienes comunes de propiedades horizontales.** En los bienes inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal, la garantía legal sobre los bienes comunes deberá ser solicitada por el administrador designado en los términos del inciso 1 del artículo 50 de la Ley 675 de 2001 las normas que la modifiquen o adicionen. El procedimiento y términos para hacer efectiva la garantía legal de estos bienes, será el establecido en el artículo 2.2.2.32.3.3 del presente Decreto, según corresponda.

administración provisional a cargo del propietario inicial; y las condiciones generales para la entrega de bienes comunes esenciales y de uso y goce general.

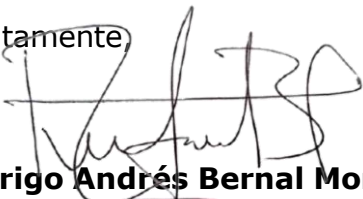
En particular, la entrega de bienes comunes debe examinarse conforme a las reglas contenidas en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001 y demás normas aplicables, atendiendo la naturaleza del bien, el destinatario legal de la entrega, el momento en que esta se realiza y la documentación correspondiente.

Sin embargo, establecer si determinadas reuniones suplieron algún requisito legal; si un acta concreta constituyó una entrega; si la asistencia o conducta de determinados propietarios configuró aceptación tácita; si el uso material de una infraestructura produjo transferencia de responsabilidades; si actuaciones anteriores fueron posteriormente ratificadas o convalidadas; si existieron incumplimientos constructivos; o si un constructor quedó liberado de determinadas obligaciones, supone resolver cuestiones de hecho y de derecho vinculadas a una controversia particular.

Por esta razón, esta Oficina Asesora Jurídica se abstiene de efectuar tales determinaciones y limita su pronunciamiento a exponer el marco normativo general aplicable. Las diferencias que persistan entre la copropiedad, el propietario inicial, el constructor o cualquier tercero deberán resolverse por los mecanismos previstos en el ordenamiento jurídico y ante las autoridades competentes, según la naturaleza concreta de la controversia.

En los anteriores términos se da respuesta a la inquietud planteada en la petición radicada bajo el número 2026ER0083507, siendo oportuno reiterar que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Asesora Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28¹⁴ 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



Rodrigo Andrés Bernal Montero
Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)

Elaboró:

Rafael E. Martínez Noriega
Profesional Especializado
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:

Nidia Isabel Rodríguez Salazar
Coordinadora Grupo Conceptos
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:

Rodrigo Andrés Bernal Montero
Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)
Oficina Asesora Jurídica

¹⁴ "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.

RE: Solicitud de reenvío y corrección Radicado 2026EE0050967

Desde 472- Atencion al usuario <472Fonvivienda12@minvivienda.gov.co>

Fecha Mar 01/09/2026 8:46

Para Rafael Enrique Martinez Noriega <REMartinezN@minvivienda.gov.co>

 5 archivos adjuntos (5 MB)

29663-Envio_electronico,_radicado_2026EE0050967.pdf; 28478-Envio_electronico,_radicado_2026EE0050967.pdf; 28479-Envio_electronico,_radicado_2026EE0050967.pdf; 29676-Envio_electronico,_radicado_2026EE0050967.pdf; 29675-Envio_electronico,_radicado_2026EE0050967.pdf;

Cordial Saludo

De manera atenta nos permitimos adjuntar el testigo que soporta la entrega electrónica del radicado

2026EE0050967

Nota: Tener en cuenta que en dos de los soportes no es posible hacer efectiva la notificación ya que los correos no existen.

Quedo atento.

Cordialmente



Equipo de Correspondencia 4-72
Ministerio de Vivienda
Calle 17 No. 9 – 36
Sede Colseguros Bogotá D.C.



De: Rafael Enrique Martínez Noriega <REMartinezN@minvivienda.gov.co>

Enviado: lunes, 31 de agosto de 2026 10:32 a. m.

Para: 472- Atención al usuario <472Fonvivienda12@minvivienda.gov.co>

Asunto: RE: Solicitud de reenvío y corrección Radicado 2026EE0050967

Cordial saludo,

Gracias por la información.

De manera atenta, me permito precisar que, una vez verificada la información del peticionario, fueron incorporadas como direcciones de correo electrónico para efectos de la comunicación las siguientes:

Ednabecerra.transito@gmail.com
sancristobalresidencial@gmail.com

En ese sentido, agradezco su colaboración realizando nuevamente el envío del **radicado 2026EE0050967** a las direcciones anteriormente indicadas y, de ser posible, remitiendo posteriormente el respectivo soporte de entrega.

Muchas gracias por su colaboración.

Cordialmente,

De: 472- Atención al usuario <472Fonvivienda12@minvivienda.gov.co>

Enviado: lunes, 31 de agosto de 2026 8:43