

Bogotá, D.C.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 17-04-2025 11:35
Al Contestar Cite Este No.: 2025EE0034031 Fol:6 Anex:0 F.A:6
ORIGEN: 70102 GRUPO DE CONCEPTOS / RAFAEL ENRIQUE MARTINEZ NORIEGA
DESTINO: [REDACTED]
ASUNTO: CONSULTA- USO Y DELIMITACIÓN DE BIENES COMUNES EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD
HORIZONTAL
GBS

2025EE0034834



ASUNTO: Petición Consulta- Uso y delimitación de bienes comunes en régimen de propiedad horizontal y solución de controversias.
Radicados 2025ER0064764 y 2025ER0064721 del 27/05/2025
Recibidos en la Oficina asesora Jurídica el 27/05/2025

Reciba un cordial saludo.

En atención a la petición del asunto, en la que plantea unos interrogantes relacionados con el uso y delimitación del espacio de bienes comunes en régimen de propiedad horizontal y solución de controversias, 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:

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 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:

ANTECEDENTES:

"El pasado 14 de marzo me informo verbalmente el administrador de la ph un tema sobre la zona de parqueo [REDACTED] donde me indicaba que debía retirar mi moto dado que la zona es una zona común de la copropiedad, a lo que yo le manifesté que mi zona de parqueo es de uso privado y que poner mi moto junto con el carro en ese espacio no era contrario a las normas de la ph ni a las normas del manual de convivencia en ningún sentido, prueba de ello, es que tengo 5 años y medio efectuando dicha conducta y jamás había recibido llamado de atención o sanción alguna con ocasión a dicha conducta.

Además, yo estaba segura de ello porque antes de tomarlo en arriendo el pasado 1 de enero de 2020 lo primero que solicite fue que se consultara esa circunstancia en la ph y demás normas concordantes dado que yo poseía 2 vehículos (1 moto y 1 carro) y que era mi intención parquearlos uno detrás del otro (...).

Por último, relaciono mi vehículo (...) y todos los otros vehículos que también "cometen la misma conducta"/ hacen uso de su zona de parqueadero. Hago énfasis en que tengo 5 años y medio ejecutando dicha conducta sin que haya recibido llamados de atención ni verbales ni escritos o sanciones con ocasión a dicha situación." (Sic).

CONSULTAS 1, 2 y 3:

1. *Donde yo estaciono mi moto es un área común?, es decir, ¿la parte de atrás del topellantas donde parqueo mi moto es un área común? o ¿el área común es la pared verde?*
2. *Si la zona de mi parqueadero hasta la parte de atrás incluida la parte de atrás del topellantas donde parqueo mi moto es zona privada, ¿cómo puedo proceder con la propiedad horizontal ante tal situación?*
3. *¿qué disposiciones puedo indicarle a la propiedad horizontal para que no persista con el tema?" (Sic).*

Es importante señalar que la Ley 675 de 2001, al fijar el marco normativo del régimen de propiedad horizontal en su artículo 3º, define dicho régimen como el sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse, al igual que define el reglamento de Propiedad Horizontal como el estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Al respecto es de indicar que este Ministerio no tiene injerencia en el uso de bienes privados o de dominio particular o bienes comunes, por lo tanto, se expondrá algunos temas relacionados con el fin de orientarlo en el tema.

Con relación al asunto objeto de estudio, es preciso en primer lugar exponer que el artículo 3 de la Ley 675 de 2001 establece la clasificación de los bienes que conforman un edificio o conjunto sometido a propiedad horizontal en:

""ARTÍCULO 3o. DEFINICIONES. *Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:*

(...)

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 privados o de dominio particular: *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 directamente o por pasaje común.*

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.»* [Subrayado fuera del texto]

De conformidad con la norma, los bienes comunes (*salón comunal, zonas de juegos, piscinas, etc*) son aquellos cuyo dominio pertenece a todos los copropietarios en proindiviso que por su naturaleza facilitan el uso, goce o explotación de los bienes privados; por otra parte, los bienes comunes esenciales (*el terreno, los cimientos, las escaleras que facilitan el acceso a los bienes privados, las áreas de circulación*) son aquellos que igualmente pertenecen a todos los copropietarios pero cuya característica principal es que como su nombre lo indica, son indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, e igualmente imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular.

Igualmente, el uso o destinación de los bienes que están en un conjunto o edificio debe estar debidamente delimitado en la licencia de construcción, la cual es un acto administrativo de carácter particular emitido por la autoridad Municipal o Distrital competente, que goza de la presunción legal y en ella, se especifica el uso que se le debe dar a la edificación. Por lo tanto, toda propiedad horizontal que cuente con licencia de construcción debe asegurar que la edificación y los bienes que hacen parte de su estructura, sean usados de conformidad con lo aprobado en la licencia de construcción.

Sumado a lo anterior, el uso de los bienes comunes en una copropiedad, debe ser el que se haya descrito en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en la licencia de construcción con la que cuenta el conjunto o edificio, de acuerdo con el parágrafo 1° del artículo 19 de la Ley 675 de 2001, citado anteriormente.

Finalmente, el uso de bienes comunes está sujeto a las limitaciones que imponga el reglamento interno, en concordancia con el principio de función social de la propiedad³ y la prohibición de usos que afecten negativamente la convivencia o los derechos de otros propietarios o residentes⁴.

Por tanto, cualquier restricción adicional al uso de un bien debe:

1. Estar claramente prevista en el reglamento o manual de convivencia.
2. No constituir una modificación unilateral del régimen o del uso autorizado.
3. Respetar el principio del debido proceso frente a cualquier medida disciplinaria o sancionatoria.⁵

CONSULTA 4, 5 Y 6:

"4. Cuál es el procedimiento que debo surtir con la ph internamente y cuál es el procedimiento externo, ante qué organismo puedo acudir para ayuda, asesoramiento y dirimir conflictos de las ph?"

³ **Artículo 58 Constitución Política de 1991.** Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad. Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio.

⁴ **Artículo 18 Ley 675 de 2001. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado.** En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:

1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.

En caso de uso comercial o mixto, el propietario o sus causahabientes, a cualquier título, solo podrán hacer servir la unidad privada a los fines u objetos convenidos en el reglamento de propiedad horizontal, salvo autorización de la asamblea. En el reglamento de copropiedad se establecerá la procedencia, requisitos y trámite aplicable al efecto.

⁵ **ARTÍCULO 59 Ley 675 de 2001. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.** El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.

2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.

PARÁGRAFO. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

5. *Existen pre requisitos procedimentales previos que debo agotar para acudir directamente al organismo externo?*
6. *Qué recomendaciones adicionales consideran que debería tener en cuenta?" (Sic).*

Una vez efectuadas las precisiones preliminares, resulta pertinente advertir que el artículo 58 de la Ley 675 de 2001 establece que, en caso de presentarse controversias entre los propietarios o tenedores de unidades privadas dentro del edificio o conjunto, o entre estos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, derivadas de la interpretación o aplicación de la citada ley o del reglamento de propiedad horizontal, podrán acudir, en primer término, al comité de convivencia y, de manera subsidiaria, a los mecanismos alternativos de solución de conflictos o a la jurisdicción competente, según la naturaleza del asunto debatido:

"ARTÍCULO 58. *Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:*

1. *Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.*
2. *Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.*

PARÁGRAFO 1º. *Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.*

PARÁGRAFO 2º. *El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.*

PARÁGRAFO 3º. *Derogado por el literal c), art. 626, Ley 1564 de 2012."*

Respecto a los mecanismos alternativos de resolución de conflictos - MASC-, la Corte Constitucional ha dicho:

"(...) son instrumentos alternativos a la justicia formal estatal para que las personas puedan resolver sus diferencias. Se caracterizan porque, en principio, son voluntarios y transitorios. Adicionalmente, a través de ellos solo se pueden resolver asuntos transigibles. Por otra parte, como lo concluyó la Corte en la sentencia C-1195 de 2001,

los mecanismos alternativos de resolución de conflictos no reflejan una falta de confianza en la justicia estatal formal; más bien, representan un reconocimiento de que procedimientos menos formales y opciones de justicia autocompositiva son complementos adecuados y necesarios a los que los ciudadanos pueden recurrir para resolver sus conflictos.

El objetivo principal de estos sistemas es garantizar que los tribunales sean el último recurso para la resolución de disputas y no la primera instancia. Porque es más rápido, más barato y una herramienta importante para reducir la congestión en el sistema de justicia (...⁶)” (Subrayado extra-texto).

Por último, conforme a la Corte Constitucional⁷ y las Leyes 2220 de 2022⁸ y 1801 de 2016⁹ dentro de los mecanismos alternativos de resolución de conflictos tenemos:

- **Mediación:** Es un mecanismo alternativo de solución de conflictos en el cual el mediador escucha a las personas que tienen un conflicto de convivencia y facilita un camino para que encuentren una solución equitativa¹⁰
- **Conciliación:** Es un mecanismo alternativo de solución de conflictos por medio del cual personas que están en conflicto “gestionan por sí mismas la solución de las diferencias, con la ayuda de un tercero neutral y calificado denominado conciliador, quien, además de proponer fórmulas de arreglo, da fe de la decisión de acuerdo.¹¹

Con base en las consideraciones expuestas, esta Oficina Asesora Jurídica concluye que, si bien el reglamento de propiedad horizontal puede contener disposiciones relativas al uso y delimitación del espacio de parqueo, la resolución de tales asuntos corresponde exclusivamente a los órganos de administración de la copropiedad, las instancias judiciales competentes o, en su defecto, a través de los mecanismos alternativos de solución de conflictos establecidos por la Ley 675 de 2001 y demás normas concordantes.

En ese sentido, este Ministerio no tiene competencia para emitir pronunciamientos de fondo sobre la validez, aplicabilidad o exigibilidad de las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal, ni sobre las actuaciones de los órganos de administración de las copropiedades, en tanto dichas materias se enmarcan dentro de relaciones jurídicas de orden particular y concreto, cuya resolución escapa al ámbito funcional y legalmente asignado a esta entidad.

Finalmente, se recuerda que este Ministerio no tiene competencia legal para dirimir controversias particulares entre copropietarios y órganos de administración de propiedad horizontal, ni para calificar situaciones fácticas individuales. Por tal razón,

⁶ Corte Constitucional, sentencia C-015 del 01 de febrero de 2024, M.S. Natalia Ángel Cabo

⁷ Corte Constitucional, sentencia C-015 del 01 de febrero de 2024, M.S. Natalia Ángel Cabo

⁸ Por medio de la cual se expide el Estatuto de Conciliación y se dictan otras disposiciones

⁹ Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana

¹⁰ Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana

¹¹ Corte Constitucional, sentencia C-015 del 01 de febrero de 2024, M.S. Natalia Ángel Cabo

y considerando la naturaleza específica de la petición planteada, se sugiere respetuosamente acudir a un abogado de confianza, quien podrá brindar una asesoría personalizada, valorar la evidencia disponible y, de ser necesario, orientar el curso de acción ante las instancias administrativas o judiciales competentes.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo los números 2025ER0064764 y 2025ER0064721, 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 28¹² 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:

Rafael Enrique Martínez Noriega
Abogado Contratista
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

¹² **"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.

Bogotá, D.C.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 01-07-2025 09:00
Al Contestar Cite Este No.: 2025EE0038229 Folio Anexo: 0 F.A.: 0
ORIGEN 70102 GRUPO DE CONCEPTOS / VALERIA HERRANOCAMPO
DESTINO
ASUNTO CONSULTA - PÓLIZA ZONAS COMUNES RADICADOS 2025ER0073396 Y 2025ER0073429 DE
OBS

2025EE0038229



ASUNTO: Consulta –Póliza zonas comunes
Radicados 2025ER0073396 y 2025ER0073429 de 12/06/2025
Recibidos en la Oficina Asesora Jurídica el 12/06/2025

Reciba un cordial saludo.

En atención a la consulta del asunto, en la que plantea interrogantes relacionado con el aseguramiento de las zonas comunes a la luz de la Ley 675 de 2001; 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 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:

ANTECEDENTES:

"(...) 3.- En septiembre de 2024 la copropiedad solicitó la renovación de dicha Póliza ante SEGUROS [REDACTED] y dicha Aseguradora negó su expedición aduciendo que no era viable debido a la antigüedad del Edificio.

6.- Infortunadamente dichas diligencias ante las diferentes aseguradoras no han dado un resultado satisfactorio para la copropiedad.

7.- Dicha negativa ha tenido como fundamento la ubicación y vetustez (52) años del edificio."

CONSULTA:

"1.- Sírvanse emitir su concepto legal respecto a la posibilidad de adquirir la Póliza de áreas comunes para la copropiedad que represento,

2.- En el evento de que no fuera procedente la adquisición de dicha Póliza, sírvanse manifestarme el fundamento legal para no adquirir dicho documento que requiere la copropiedad que represento."

Previo a resolver las inquietudes formuladas en la petición, se aclara que esta será resuelta orientando la aplicación del régimen de propiedad horizontal, en lo que respecta a la inquietud de obligatoriedad de la póliza y/o seguro para áreas comunes, sin referirse a la actuación de las aseguradoras, por no corresponder a un asunto de competencia de este Ministerio.

Sobre las obligaciones del administrador, el numeral 7 del Artículo 51 de la Ley 675 de 2001 establece como una de sus funciones la de *"Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de estos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal"*

Sobre la obligatoriedad de la constitución de pólizas de seguro para los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal para garantizar la reconstrucción de los bienes comunes afectados por incendios o terremotos, el artículo 15 de la Ley 675 de 2001, establece:

"ARTÍCULO 15. SEGUROS. *Todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos.*

PARÁGRAFO 1o. *En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la presente ley, susceptibles de ser asegurados.*

PARÁGRAFO 2o. *Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables."*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 675 de 2001 citado, resulta legalmente viable la constitución de pólizas de seguro que amparen contra los riesgos de incendio y terremoto la totalidad del edificio o conjunto, es decir, tanto áreas privadas y comunes, máxime si tiene en cuenta que un seguro de tal naturaleza permitirá su reconstrucción en caso de presentarse el siniestro.

Acorde con la norma transcrita y reiterando lo expuesto por esta Oficina en concepto con radicado No. 2023EE0067327, resulta claro que dicha normativa establece como obligatoria la constitución de pólizas de seguros que amparen contra los riesgos de incendio y terremoto, aquellos bienes de propiedad común del edificio o conjunto residencial susceptibles de destruirse.

Cuando la norma hace referencia a los bienes comunes susceptibles de ser asegurados, debe entenderse aquellas partes calificadas como *"bienes comunes"* del edificio o conjunto residencial susceptibles de destruirse con ocasión del siniestro.

Los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal están conformados por bienes comunes, es decir, aquellas partes del edificio o conjunto pertenecientes en común y proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o explotación de los bienes de dominio particular y las áreas privadas.

Así, resulta legalmente viable la constitución de pólizas de seguro que amparen contra los riesgos de incendio y terremoto la totalidad del edificio o conjunto. Por otra parte, para el aseguramiento de bienes comunes del edificio o conjunto residencial debe tenerse en cuenta el porcentaje que representan los bienes de uso o propiedad común.

Con referencia en las anteriores definiciones y a los principios contenidos en los artículos 1084³ y 1088⁴ del Código de Comercio, se puede concluir que el valor asegurado de las áreas comunes de dichos inmuebles corresponde al valor comercial de la parte destructible del inmueble y, en caso de producirse el siniestro, la indemnización quedará sujeta en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que ésta sea procedente.

Al respecto, no debe olvidarse que sobre una misma cosa pueden concurrir diferentes intereses, todos los cuales son asegurables. En este caso particular concurren los intereses que tienen los copropietarios respecto de las áreas comunes y las áreas privadas, los cuales son asegurables hasta por el valor de su parte destructible y la indemnización, en caso de presentarse el siniestro, no podrá exceder el valor que tenga el inmueble en el momento del siniestro, correspondiéndole a cada copropietario, en caso de no ser posible su reconstrucción, la distribución de la indemnización siguiendo el principio consignado en el artículo 1089 del Código de Comercio y en el parágrafo segundo del artículo 15 de la Ley en 675 de 2001.

En relación con lo que usted manifiesta sobre la imposibilidad de adquirir dicha póliza, que explica por la negativa de la aseguradora de renovar la póliza previa y que los trámites ante diferentes aseguradoras no han sido fructíferos, es pertinente hacer mención del artículo 1056 del Código de Comercio que consagra el principio de autonomía del asegurador:

"ARTÍCULO 1056. ASUNCIÓN DE RIESGOS. Con las restricciones legales, el asegurador pondrá, a su arbitrio, asumir todos o algunos de los riesgos a que estén expuestos el interés o la cosa asegurados, el patrimonio o la persona del asegurado."

Al respecto de este principio de autonomía, se cita el concepto publicado en la página de la Superintendencia Financiera en Doctrinas y Conceptos Financieros 1999:

"Autonomía del asegurador para asumir riesgos. Conforme con lo dispuesto en el artículo 1056 del Código de Comercio "con las restricciones legales, el asegurador podrá, a su arbitrio, asumir todos o algunos de los riesgos a que estén expuestos el

³ "ARTÍCULO 1084. "Sobre una misma cosa podrán concurrir distintos intereses, todos los cuales son asegurables, simultánea o sucesivamente, hasta por el valor de cada uno de ellos. Pero la indemnización, en caso de producirse el hecho que la origine, no podrá exceder del valor total de la cosa en el momento del siniestro. Su distribución entre los interesados se hará teniendo en cuenta el principio consignado en el artículo 1089."

⁴ "ARTÍCULO 1088. <CARÁCTER INDEMNIZATORIO DEL SEGURO>. Respecto del asegurado, los seguros de daños serán contratos de mera indemnización y jamás podrán constituir para él fuente de enriquecimiento. La indemnización podrá comprender a la vez el daño emergente y el lucro cesante, pero éste deberá ser objeto de un acuerdo expreso. <Inciso adicionado por el artículo 242 de la Ley 2294 de 2023. El nuevo texto es el siguiente:> Para el caso del seguro paramétrico o por índice, el pago por la ocurrencia del riesgo asegurado se hará efectivo con la realización del índice o los índices definidos en el contrato de seguro."

interés o la cosa asegurados, el patrimonio o la persona del asegurado". Dentro de la órbita contractual las aseguradoras, con fundamento en el principio de la autonomía de la voluntad privada, podrán libremente celebrar contratos de seguros si legal, técnica y económicamente resulta una operación factible o, por el contrario, podrán no celebrar el respectivo contrato según su libre albedrío, considerando que no existe un régimen legal que las conmine a asumir amparos no aceptados voluntariamente. La única excepción a este principio la constituyen los seguros obligatorios creados solamente por ley, de conformidad con lo estipulado en el artículo 191 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, en los cuales las entidades aseguradoras que tengan autorizado el ramo correspondiente están en la obligación de otorgar la cobertura en los términos que la ley lo prevea, sin posibilidad de negar la asunción del riesgo."⁵

No obstante lo expuesto, este Ministerio carece de competencia administrativa para pronunciarse sobre las actuaciones de las aseguradoras, pues su objetivo es 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.

La Superintendencia Financiera es la encargada de vigilar la actividad aseguradora en Colombia, razón por la cual se considera que corresponde a dicha entidad de inspección, vigilancia y control, conceptuar o actuar conforme a la inconformidad elevada en su escrito; para lo cual, deberá presentarse la respectiva solicitud de intervención o queja por escrito, en la Calle 7 No. 4 - 49 en Bogotá (Dirección de Protección al Consumidor de la Superintendencia Financiera de Colombia), o enviarla correo electrónico super@superfinanciera.gov.co y/o en la Oficina del Defensor del Consumidor Financiero de la respectiva aseguradora.

Lo anterior al considerar que el artículo 5º de la Ley 489 de 1998, dispuso que las entidades administrativas deben ejercer con exclusividad las potestades y atribuciones inherentes, de manera directa e inmediata, respecto de los asuntos que les hayan sido asignados expresamente por la ley, la ordenanza, el acuerdo o el reglamento ejecutivo, conforme a los principios de la función administrativa y los principios de coordinación, concurrencia y subsidiariedad establecidos en el artículo 288 de la Constitución Política.

La competencia administrativa está fundamentada en el principio constitucional de legalidad, el cual demanda que las actuaciones de las autoridades estén basadas en una norma que confiere la facultad para adoptar determinada decisión, situación que impide a las autoridades auto atribuirse competencias o asumir aquellas que correspondan a otra entidad.

⁵ Doctrinas y conceptos Financieros 1999. Concepto No. 1999001812-2. Marzo 2 de 1999. Intendente de Seguros y Reaseguros. <https://www.superfinanciera.gov.co/publicaciones/18371/historico-de-conceptos-18371/>

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo los números 2025ER0073396 y 2025ER0073429, 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 28⁶ 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:

Valeria Herrán Ocampo
Asesora
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

⁶ **“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.

Bogotá, D.C.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 08-07-2025 21:03
Al Coste: Cite Este No.: 2025EE0040140 Fol:0 Anex:0 F.A:0
ORIGEN: 20197 GRUPO DE CONCEPTOS
DESTINO: [REDACTED]
ASUNTO: CONSULTA - ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL
OBS:

2025EE0040140



ASUNTO: Consulta – Asambleas extraordinarias en Propiedad Horizontal
Radicado 2025ER0080032 de 25/06/2025
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 25/06/2025

Reciba un cordial saludo.

En atención a la consulta del asunto, en la que plantea interrogantes relacionados con las asambleas extraordinarias en el régimen de Propiedad Horizontal; 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 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:

CONSULTAS 1, 2 Y 3:

- "1. ¿Con cuántos días de anticipación debe convocarse una asamblea extraordinaria cuando el Reglamento de Propiedad Horizontal no establece un término específico, y la Ley 675 de 2001 tampoco lo define?"*
- 2. ¿Quién determina que los temas a tratar en una asamblea extraordinaria son de carácter urgente o importante, y qué criterios deben tenerse en cuenta?"*
- 3. ¿Es jurídicamente válido que uno de los puntos a tratar en una asamblea extraordinaria sea la propuesta de actualización o revisión del Manual de Convivencia?" (Sic).*

En primer término, es pertinente advertir que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en ejercicio de las funciones que le son atribuidas legalmente, y a través de su Oficina Asesora Jurídica, cuenta con competencia para emitir conceptos jurídicos de carácter general respecto de la interpretación y aplicación normativa en las materias propias de su ámbito funcional. No obstante, debe precisarse que tales pronunciamientos no versan sobre situaciones fácticas particulares o casos concretos, razón por la cual el presente concepto se emite en términos generales, abordando los aspectos planteados en la solicitud en los siguientes términos:

La asamblea general de propietarios constituye el órgano supremo de decisión en la persona jurídica que nace con la constitución del régimen de propiedad horizontal³.

³ **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.

Su función principal es la de deliberar y decidir sobre los asuntos de interés común de la copropiedad, y sus decisiones son obligatorias para todos los propietarios, aun para quienes no hayan asistido a las reuniones o hayan votado en contra, siempre que se hayan adoptado conforme a la ley y el reglamento.

El artículo 39 de la Ley 675 de 2001⁴ establece que la asamblea podrá reunirse de manera extraordinaria cuando lo considere conveniente el administrador, el consejo de administración (si existiere), el revisor fiscal o cuando lo solicite un número plural de propietarios que represente por lo menos la quinta parte de los coeficientes de la propiedad.

La ley no fija un término específico para realizar la convocatoria de asambleas extraordinarias, a diferencia de las asambleas ordinarias, cuyo término mínimo de convocatoria es de quince (15) días calendario. En ausencia de previsión en el reglamento de propiedad horizontal, de manera respetuosa se recomienda aplicar de forma analógica dicho término, atendiendo a los principios de publicidad y participación.

La urgencia o importancia de los asuntos objeto de una asamblea extraordinaria debe evaluarse en el marco de las funciones del administrador o del consejo de administración (si existiere), quienes están facultados para convocar este tipo de reuniones. Los criterios para tal determinación deberán estar fundamentados en la necesidad de tomar decisiones que no puedan postergarse hasta la asamblea ordinaria, o que afecten sustancialmente el funcionamiento de la copropiedad, pero en todo caso dependerá del caso particular de cada copropiedad, analizando las necesidades urgentes o imprevistas que ameriten una pronta solución, tales como reparación de ascensores, bombas de agua, filtraciones que pongan en riesgo la estructura de la construcción sobre los cuales sea necesario recaudar expensas comunes extraordinarias.

Sobre la inclusión de la propuesta de actualización o revisión del Manual de Convivencia como punto del orden del día de una asamblea extraordinaria resulta jurídicamente procedente, siempre que dicho asunto se relacione con el interés

Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.

⁴ **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.

general de la comunidad y no vulnere disposiciones legales superiores ni contravenga lo estipulado en el reglamento de propiedad horizontal. La competencia para su adopción dependerá de las reglas establecidas en dicho reglamento y, en ausencia de regulación específica, se aplicarán las mayorías previstas en la Ley 675 de 2001 para decisiones de esa naturaleza.

En mérito de lo expuesto, se concluye que las disposiciones relativas a la celebración de asambleas extraordinarias en el régimen de propiedad horizontal deben observar lo previsto en la Ley 675 de 2001, particularmente en lo referente a su convocatoria, competencias, orden del día y mayorías decisorias. En ausencia de previsiones específicas en el reglamento de propiedad horizontal, es jurídicamente viable acudir a la aplicación analógica de las normas que rigen las asambleas ordinarias, en atención a los principios de publicidad, participación y debido proceso.

Asimismo, se reitera que la inclusión de asuntos como la actualización del Manual de Convivencia en el orden del día de una asamblea extraordinaria resulta jurídicamente procedente, siempre que no se contravengan normas superiores ni lo dispuesto en el reglamento, y se observe el régimen de mayorías aplicable

CONSULTAS 4 Y 5:

"4. ¿Durante la lectura del orden del día, la asamblea puede proponer y aprobar con votación la inclusión de nuevos temas? De ser así, ¿qué requisitos o limitaciones se deben observar?"

5. ¿El tratamiento de asuntos no incluidos previamente en el orden del día (como el Manual de Convivencia u otros) puede constituir un vicio de trámite que invalide las decisiones adoptadas?" (Sic)

En aras de responder las consultas transcritas, se partirá del supuesto que se continua frente al escenario de una asamblea extraordinaria. Así, tal como fue expuesto en anteriores acápite, entre los asuntos que pueden ser abordados en una asamblea extraordinaria se encuentran aquellos que no pueden ser postergados, como: aprobación de recursos para gastos imprevistos, atención a calamidades, designación de administrador por vacancia, y también modificaciones al Manual de Convivencia, siempre que el reglamento no imponga un procedimiento o mayoría especial para ello.

De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 1º del artículo 39 de la Ley 675 de 2001⁵, en el desarrollo de las reuniones de la asamblea general de propietarios no es jurídicamente viable adoptar decisiones sobre asuntos que no hayan sido previamente incluidos en el orden del día. Esta prohibición tiene por finalidad garantizar el principio de publicidad, el derecho a la participación informada de los propietarios, y la seguridad jurídica en los procesos decisorios de la copropiedad. En consecuencia, cualquier deliberación o votación que se lleve a cabo sobre temas no convocados

⁵ **Ley 675 de 2001, artículo 39 Parágrafo 1º.** En las reuniones de la asamblea no se podrán tomar decisiones sobre temas que no estén previamente incluidos en el orden del día.

puede ser objeto de nulidad por vicio de procedimiento, resaltando que el mecanismo idóneo para validar si las decisiones que se adoptan en la Asamblea general de la propiedad horizontal se ajustan a derecho, es de instancia judicial, conforme a la figura jurídica de que trata el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, el cual indica:

"ARTÍCULO 49. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES. *El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal."*

De acuerdo con el artículo anterior, se encuentran facultados para impugnar las decisiones adoptadas en la asamblea general, el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados.

Así, las decisiones tomadas por la asamblea de la copropiedad y que presuntamente contraríen la Ley 675 de 2001, por competencia, podrán ser impugnadas ante los jueces de la república, de acuerdo con el procedimiento establecido para ello en el artículo 390 del Código General del Proceso, Ley 1564 de 2012, el cual dispone:

"Se tramitarán por el procedimiento verbal sumario los asuntos contenciosos de mínima cuantía, y los siguientes asuntos en consideración a su naturaleza:

<Numeral corregido por el artículo 7 del Decreto 1736 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> Controversias sobre propiedad horizontal de que tratan los artículos 18 y 58 de la Ley 675 de 2001. (...)"

Para el efecto, tal acción judicial debe interponerse dentro del plazo de dos (2) meses siguientes a la fecha del acta de Asamblea general de propietarios, objeto de impugnación. Al respecto, la referida norma establece:

"(...) Artículo 382. Impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios. *La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción.*

En la demanda podrá pedirse la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante, cuando tal violación surja del análisis del acto demandado, su confrontación con las normas, el reglamento o los estatutos respectivos invocados como violados, o del estudio de las pruebas allegadas con la solicitud. El demandante prestará caución en la cuantía que el juez señale.

El auto que decrete la medida es apelable en el efecto devolutivo. (...)"

Ahora, respecto de los requisitos de la demanda, el artículo 82 del Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012) señala:

"(...) **Artículo 82. Requisitos de la demanda. Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:**

1. La designación del juez a quien se dirija.
2. El nombre y domicilio de las partes y, si no pueden comparecer por sí mismas, los de sus representantes legales. Se deberá indicar el número de identificación del demandante y de su representante y el de los demandados si se conoce. Tratándose de personas jurídicas o de patrimonios autónomos será el número de identificación tributaria (NIT).
3. El nombre del apoderado judicial del demandante, si fuere el caso.
4. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad.
5. Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados.
- 6. La petición de las pruebas que se pretenda hacer valer, con indicación de los documentos que el demandado tiene en su poder, para que este los aporte.**
7. El juramento estimatorio, cuando sea necesario.
8. Los fundamentos de derecho.
9. La cuantía del proceso, cuando su estimación sea necesaria para determinar la competencia o el trámite.
10. El lugar, la dirección física y electrónica que tengan o estén obligados a llevar, donde las partes, sus representantes y el apoderado del demandante recibirán notificaciones personales.
11. Los demás que exija la ley. (...)" (Subrayado y negrilla fuera de texto)

De la norma citada, se resalta lo expuesto en el numeral 6, en consideración que reconoce que es procedente referir las pruebas que se encuentren en poder del demandado, como lo sería el acta de Asamblea general de propietarios de un edificio o conjunto sometido a propiedad horizontal.

En ese sentido, esta Oficina encuentra procedente concluir que el acta de Asamblea general de propietarios de un edificio o conjunto sometido a propiedad horizontal no es un requisito de presentación de la demanda, pero sí un requisito para debatir y desarrollar el litigio, por lo que será indispensable, desde la interposición de la demanda, solicitar al Juez que ordene la incorporación de la prueba que no ha sido posible obtener de quien tendría la calidad de demandado.

Para la evaluación del caso concreto y la procedencia de la acción judicial, se sugiere consultar a un profesional del derecho, para que, conforme a su idoneidad, pueda determinar su pertinencia.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2025ER0080032, 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 28⁶ 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:

Rafael Enrique Martínez Noriega
Contratista
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

⁶ **"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.



Bogotá, D.C.

[REDACTED]

ASUNTO: Consulta – Arrendamiento régimen de propiedad horizontal.
Radicado 2025ER0076627 del 18/06/2025
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 19/06/2025

Reciba un cordial saludo.

En atención a la consulta del asunto, en la que plantea interrogantes relacionados con el contrato de arrendamiento de un bien privado y la cuota de administración en el 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

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. (...)"

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.

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:

CONSULTAS 1 y 2:

- «1. ¿El CANON DE ARRENDAMIENTO y el CANON DE ADMINISTRACIÓN son prestaciones económicas diferentes? Por favor, respaldar con el marco legal normativo vigente.*
- 2. ¿El CANON DE ARRENDAMIENTO incluye siempre el CANON DE ADMINISTRACIÓN? Por favor, respaldar con el marco legal normativo vigente.» (Sic).*

De acuerdo con las definiciones establecidas en el artículo 3° de la Ley 675 de 2001, el régimen de propiedad horizontal es el sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

En concordancia con lo anterior, el artículo 4° de la Ley 675 de 2001, dispuso que un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada la inscripción, surge la persona jurídica de propiedad horizontal.

En ese orden, el artículo 5° de la Ley 675 de 2001, determinó el contenido de la escritura pública de constitución o reglamento de propiedad horizontal, el cual es el estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal³.

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

³ Artículo 3° de la Ley 675 de 2001.

Sumando a lo anterior, con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común⁴.

Por lo tanto, 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 es 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 horizontal⁵.

En el régimen de propiedad horizontal, el edificio o conjunto de uso residencial es el inmueble **cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas**, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente⁶.

Los bienes privados o de dominio particular se definen como 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 directamente o por pasaje común⁷.

De conformidad con el artículo 16 de la Ley 675 de 2001, los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto.

Entre las obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado, está la de usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, **en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal**, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.

En el ordenamiento jurídico colombiano, existe el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, el cual está regulado por la Ley 820 de 2003. Este contrato es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado⁸.

Por lo tanto, al considerar que los bienes privados de los edificios o conjuntos residenciales están destinados en el reglamento de propiedad horizontal a la vivienda de personas, es posible que sobre ellos recaían la aplicación del contrato de arrendamiento de vivienda conforme a los parámetros de la Ley 820 de 2003.

⁴ Artículo 6° de la Ley 675 de 2001.

⁵ Artículo 32 de la Ley 675 de 2001.

⁶ Artículo 3° de la Ley 675 de 2001.

⁷ Artículo 3° de la Ley 675 de 2001.

⁸ Artículo 2° de la Ley 820 de 2003.

En el régimen de propiedad horizontal, las expensas comunes necesarias (cuotas de administración) son erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos⁹.

Respecto a la participación de expensas comunes el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, dispuso:

«ARTÍCULO 29. Participación en las expensas comunes necesarias. *Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.*

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.

Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad.

En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

PARÁGRAFO 1º. *Cuando el dominio de un bien privado pertenezca en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.*

PARÁGRAFO 2º. *La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.*

PARÁGRAFO 3º. *En los edificios residenciales y de oficinas, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso no estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, cuando para acceder a su parqueadero, depósito, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta disposición será aplicable a otros edificios*

⁹ Artículo 3 de La Ley 675 de 2001.

o conjuntos, cuando así lo prevea el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.

PARÁGRAFO 4°. *Adicionado por el art. 44, Ley 2079 de 2021.* <El texto adicionado es el siguiente> Cuando se trate de régimen de propiedad horizontal de Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Prioritario de 5 o menos unidades de vivienda, la Asamblea General de Copropietarios o quien haga sus veces podrá determinar cuáles expensas asumirán los copropietarios.» [Subrayado fuera del texto].

Por lo tanto, los propietarios de bienes privados en el régimen de propiedad horizontal están obligados a pagar las expensas comunes necesarias por la administración del edificio o conjunto, inclusive cuando el propietario no ocupe su bien privado o no haga uso efectivo de un servicio común.

Respecto al canon de arrendamiento el artículo 18 de la Ley 820 de 2003, dispuso:

«El precio mensual del arrendamiento **será fijado por las partes** en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.

La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente.» [Subrayado y negrilla fuera del texto].

En ese orden, la **cuota de administración** corresponde erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto, la cual es establecida por la Asamblea General de Propietarios conforme al procedimiento establecido en la Ley 675 de 2001 y, es una obligación de los propietarios de bienes privados.

El **canon de arrendamiento** es la contraprestación económica que el arrendatario paga al arrendador por el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, el cual es fijado de común acuerdo por las partes y no puede superar el 1% del valor comercial del inmueble.

Ahora bien, de conformidad con el artículo 29 de la Ley 675 de 2001, para efecto de las expensas comunes ordinarias, **existe solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado**, esto significa que el arrendatario concurre solidariamente junto al propietario para el pago de la cuota de administración ordinaria.

El artículo 1602 del Código Civil, dispuso que el contrato es ley para las partes: «*Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales*».

Por lo tanto, en ejercicio de la autonomía de la voluntad entre particulares, en el contrato de arrendamiento debe quedar estipulado si el propietario en su calidad de arrendador asume el pago de la cuota de administración o, por el contrario es

asumida por el arrendatario, o en su defecto, en el valor del canon de arrendamiento es fijado con la inclusión de la correspondiente cuota de administración, acuerdo que será de obligatorio cumplimiento a menos que sea invalidado por consentimiento mutuo o por un Juez que declare su invalidez por causas legales.

En consecuencia, para establecer quien asume el pago de la cuota de administración, debe revisarse lo pactado en el contrato de arrendamiento; no obstante, ante el cobro ejecutivo de la obligación, responden solidariamente el arrendatario como el propietario en calidad de arrendador, de conformidad con el artículo 29 de la Ley 675 de 2001.

CONSULTAS 3, 4, 5 y 6:

- «3. ¿Cada cuánto se aumenta el CANON DE ARRENDAMIENTO? Por favor, respaldar con el marco legal normativo vigente.
4. ¿Cada cuánto se aumenta el CANON DE ADMINISTRACIÓN? Por favor, respaldar con el marco legal normativo vigente.
5. ¿Es legal aumentar el CANON DE ARRENDAMIENTO en una fecha generalmente a inicio de año y posteriormente aumentar el CANON DE ADMINISTRACIÓN en una fecha diferente? Por favor, respaldar con el marco legal normativo vigente.
6. ¿Es legal aumentar el CANON DE ADMINISTRACIÓN en tiempo distinto al aumento del CANON DE ARRENDAMIENTO? Por favor, respaldar con el marco legal normativo vigente.» (Sic).

Respecto al incremento en el **canon de arrendamiento**, el artículo 20 de la Ley 820 de 2003, fijó que el reajuste debe realizarse cada 12 meses, a saber:

«ARTÍCULO 20. REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO. Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.

El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento, deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación.»

En cuanto al aumento de la **cuota de administración**, resulta importante precisar que una de las funciones de la asamblea general, de acuerdo con el artículo 38 de la Ley 675 de 2001, es la de aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.

Por lo tanto, las cuotas de administración ordinarias se aprueban con el presupuesto presentando en la asamblea general ordinaria, en la fecha establecida en el Reglamento de la Propiedad Horizontal para la realización de dicha asamblea. En el

evento en que el Reglamento de Propiedad Horizontal no haya fijado fecha para la realización de la asamblea general ordinaria, esta debe realizarse dentro de los tres meses siguientes del corte de cada período presupuestal, de conformidad con el artículo 39 de la Ley 675 de 2001.

En consecuencia, el **canon de arrendamiento** podrá ser reajustado cada año a partir de la fecha de celebración del contrato; mientras que la **cuota de administración** podrá ser aumentada por la Asamblea General Ordinaria en la fecha establecida en el Reglamento de Propiedad Horizontal de Edificio o Conjunto para la reunión de la asamblea y, en caso de que no se haya estipulado fecha en el reglamento, la asamblea puede reunirse dentro de los tres meses siguientes al corte de cada periodo presupuestal, esto es, enero, febrero o marzo de cada año y fijar la cuota de administración para el año respectivo.

Lo anterior explica que en algunas ocasiones no coincidan las fechas para el reajuste del canon de arrendamiento y el aumento de la cuota de administración del inmueble urbano objeto del contrato de arrendamiento de vivienda.

CONSULTAS 3,4,5 y 6:

«7. ¿Cuánto tiempo tiene EL PROPIETARIO y/o LA INMOBILIARIA para notificar a EL ARRENDATARIO el aumento del CANON DE ARRENDAMIENTO? Por favor, respaldar con el marco legal normativo vigente.

8. ¿Cuánto tiempo tiene EL PROPIETARIO y/o LA INMOBILIARIA para notificar a EL ARRENDATARIO el aumento del CANON DE ADMINISTRACIÓN? Por favor, respaldar con el marco legal normativo vigente.» (Sic).

De conformidad con el artículo 20 de la Ley 820 de 2003, el arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento debe informar al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación.

Por lo tanto, siguiendo el criterio exegético interpretativo de la norma, la exigencia para el reajuste del canon de arrendamiento es que hayan pasado 12 meses de ejecución del contrato de arrendamiento y notificar personalmente al arrendatario del incremento y la fecha en que se hará efectivo.

Respecto al incremento de la cuota de administración del inmueble urbano objeto del contrato de arrendamiento de vivienda, una vez la Asamblea General Ordinaria del Edificio o Conjunto haya tomado la decisión de aprobación del presupuesto y ajustado la cuota de administración ordinaria, esta es aplicada en el mes siguiente a la realización de la asamblea, por lo que es obligación del propietario, en calidad de arrendador, informar al arrendatario del aumento respectivo, de conformidad con el numeral 4° del artículo 8° de la Ley 675 de 2001.

CONSULTAS 9,10 y 11:

«9. ¿Quién debe asumir el pago RETROACTIVO del CANON DE ARRENDAMIENTO EL PROPIETARIO o EL ARRENDATARIO? Por favor, respaldar con el marco legal y normativo vigente.

10. ¿Para cobrar el retroactivo EL ARRENDATARIO y/o INMOBILIARIA deberá consignarlo taxativamente en el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO? favor, respaldar con el marco legal normativo vigente.

11. Si dentro del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO no se estipuló taxativamente el pago de RETROACTIVO por CANON DE ADMINISTRACIÓN ¿está obligado EL ARRENDATARIO a asumir el pago del mismo? Por favor, respaldar con el marco legal, normativo vigente. y/o sentencias vigentes al respecto.» (Sic).

Como se informó anteriormente, el canon de arrendamiento es reajustado cada año a partir de la fecha de celebración del contrato, el arrendador debe notificar personalmente al arrendatario del incremento y la fecha en que se hará efectivo.

En consecuencia, todo negocio jurídico de naturaleza civil o comercial se registrará por lo acordado entre las partes del negocio y estos tendrán total autonomía para asumir los compromisos y contraprestaciones a que haya lugar según el negocio particular.

Sin perjuicio de lo anterior, es necesario precisar que el Ministerio no es autoridad judicial, ni tiene competencia para dirimir controversias o diferencias entre las partes de un contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda, motivo por el cual, la parte que considere fundadamente que sus derechos están siendo desconocidos deberá revisar los documentos asociados al negocio jurídico como es el contrato de arrendamiento y, a partir de dicho análisis, determinar las acciones jurídicas a seguir, para lo cual podrá asesorarse de un profesional del derecho.

Las controversias que surjan entre las partes del contrato de arrendamiento pueden ser resueltas mediante la jurisdicción civil conforme a las competencias de los jueces civiles municipales o del circuito, de acuerdo con lo reglamentado por la Ley 1564 de 2012, «Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones», concretamente en el artículo 15 y siguientes.

CONSULTAS 12 y 13:

«12. ¿Qué entidad vigila a las inmobiliarias?

13. ¿Ante qué entidades se puede denunciar contratos abusivos por parte de empresas inmobiliarias para que respeten el espíritu del Código civil y demás disposiciones legales?» (Sic).

Respecto a la inspección y vigilancia en materia de arrendamiento, el artículo 32 de la Ley 820 de 2003, dispuso:

«ARTÍCULO 32. INSPECCIÓN, CONTROL Y VIGILANCIA DE ARRENDAMIENTO. La inspección, control y vigilancia, estarán a cargo de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., la Gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y las alcaldías municipales de los municipios del país.

PARÁGRAFO. Para los efectos previstos en la presente ley, la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., establecerá la distribución funcional que considere necesaria entre la subsecretaría de control de vivienda, la secretaría general y las alcaldías locales.» [Subrayado fuera del texto].

Ahora bien, el artículo 42 de la Ley 1480 de 2011, determinó lo siguiente:

«ARTÍCULO 42. CONCEPTO Y PROHIBICIÓN. Son cláusulas abusivas aquellas que producen un desequilibrio injustificado en perjuicio del consumidor y las que, en las mismas condiciones, afecten el tiempo, modo o lugar en que el consumidor puede ejercer sus derechos. Para establecer la naturaleza y magnitud del desequilibrio, serán relevantes todas las condiciones particulares de la transacción particular que se analiza.»

En el caso de que el consumidor inmobiliario esté siendo sujeto a cláusulas abusivas que le produzcan un desequilibrio injustificado, puede acudir a la Superintendencia de Industria y Comercio con el fin de hacer cumplir las normas de protección al consumidor.

Sumando a lo anterior, las controversias que surjan entre las partes del contrato de arrendamiento pueden ser resueltas mediante la jurisdicción civil, para lo cual el peticionario podrá asesorarse de un profesional del derecho.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2025ER0076627, 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 28¹⁰ 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:

Nidia Isabel Rodríguez Salazar
Profesional Especializado
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

¹⁰ **«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.