

Bogotá, D.C.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 08-07-2025 11:23  
Al Contestar Cite Este No.: 2025EE0039938 Fol:0 Anex:0 F.A:0  
ORIGEN 20192 GRUPO DE CONCEPTOS  
DESTINO  
ASUNTO CONCEPTO INTERES POR MORA  
OBS

2025EE0039938



**ASUNTO:** Concepto – Intereses por mora en las propiedades horizontales  
Radicado 2025ER0080104 del 25/06/2025  
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 25/06/2025

Reciba un cordial saludo.

En atención a la solicitud del asunto, trasladada por competencia por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN, en la que plantea interrogantes relacionados con los intereses moratorios en la 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 2011<sup>1</sup>, 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 2005<sup>2</sup> estableció que:

<sup>1</sup> "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. (...)"

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

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

Igualmente, es pertinente señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico.

En este orden, la Oficina Asesora Jurídica, está facultada para resolver consultas relacionadas con la aplicación e interpretación de normas relacionadas con temas o materias que son objeto de regulación por esta cartera ministerial sin pronunciarse sobre casos particulares y concretos, razón por la cual en lo referente al tema se pronuncia de la siguiente manera:

## **CONSULTAS 1 Y 2:**

*"a) Sí las administraciones de los conjuntos residenciales están obligados a colocar la tasa de interés por mora en los recibos o facturas expedidos por la administración del conjunto residencial (estado de cuenta)*

*b) ¿Cuál es la tasa de interés que se debe cobrar por mora?" (SIC)*

Atendiendo a la consulta elevada, resulta importante mencionar en primera medida que la Ley 675 de 2001 es la norma que regula el régimen de propiedad horizontal, y en esta se encuentran descritas las reglas generales para la aprobación de las decisiones que se adoptan al interior de la copropiedad, entre otros temas concernientes a la materia como la organización y administración de esta.

En relación con la cuota de administración, es importante traer a colación el artículo 3º de la Ley 675 de 2001<sup>3</sup>, el cual define las expensas comunes necesarias como las *"(...) 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 estos. (...)*

---

<sup>3</sup> "por la cual se establece el régimen de propiedad horizontal"

Con base en lo anterior, se entiende que las expensas comunes necesarias son aquellas que asumen los dueños o tenedores de cada inmueble ubicado dentro de una copropiedad, causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

Es importante resaltar que el artículo 30 de la Ley 675 de 2001 establece:

**"ARTÍCULO 30. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS.** *El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.*

**PARÁGRAFO.** *La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios." (subrayado fuera del texto)*

De acuerdo con la norma antes citada, se puede verificar que el cobro de intereses en caso de mora con respecto al pago de las expensas comunes o cuotas de administración es legal e inclusive se señala por la norma el porcentaje del interés en caso de no haberse contemplado un interés inferior por la asamblea general de copropietarios.

Por su parte, con respecto al plazo para el vencimiento de las cuotas de administración, la Ley 675 de 2001 tan solo menciona que las cuotas deben ser periódicas y guardó silencio frente al vencimiento del plazo para el pago de las expensas, en tanto dicho vencimiento debe establecerse en principio por la asamblea general de copropietarios o debe estar contemplado en el reglamento de propiedad horizontal, en los términos de las normas generales de las obligaciones determinadas en el Código Civil Colombiano.

Al respecto de lo mencionado, dado que el plazo extintivo de la obligación de pago, en los términos del artículo 1551 del Código Civil Colombiano, en principio nace del acuerdo de las partes, que para el caso de la propiedad horizontal nace de la decisión de la asamblea general de propietarios, pero que, en caso de no determinarse expresamente, entonces se deberán acudir a otros criterios determinados por el artículo 1551 del Código Civil, el cual establece lo siguiente:

**"ARTÍCULO 1551. DEFINICIÓN DE PLAZO.** *El plazo es la época que se fija para el cumplimiento de la obligación; puede ser expreso o tácito. Es tácito, el indispensable para cumplirlo.*

*No podrá el juez, sino en casos especiales que las leyes designe, señalar plazo para el cumplimiento de una obligación; solo podrá interpretar el concebido en términos vagos u oscuros, sobre cuya inteligencia y aplicación discuerden las partes.”*

Así las cosas, dependerá de cada caso, así como la redacción del reglamento de propiedad horizontal y/o de la decisión adoptada por la asamblea, si se estableció expresa o tácitamente la fecha límite de cobro y a partir del cual, por ministerio de la ley, el administrador empezará a cobrar los intereses moratorios.

Conforme a lo expuesto, el interés moratorio es el equivalente a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superfinanciera; no obstante, la asamblea general de propietarios con el quorum establecido por el reglamento para esto efectos, podrá establecer un interés inferior.

Ahora, la norma no contempla de manera específica la obligación para que en las cuentas de cobro se señale el valor del interés de mora que se cause con ocasión al pago tardío de las expensas comunes, toda vez que el mismo puede ser consultado cada mes en la página web de la Superintendencia Financiera de Colombia <https://www.superfinanciera.gov.co/> , o en el reglamento de la copropiedad cuando se hubiere fijado uno inferior por parte de la asamblea general.

Es importante mencionar que el artículo 11.2.5.1.1 del Decreto 2555 de 2010, modificado por el Decreto 455 de 2023, dispone que le corresponde a la Superintendencia Financiera de Colombia certificar el interés bancario corriente correspondiente a las modalidades de crédito popular productivo rural, crédito popular productivo urbano, crédito productivo rural, crédito productivo urbano, crédito productivo de mayor monto, crédito de consumo y ordinario, y crédito de consumo de bajo monto, conforme a las definiciones consagradas en el artículo 11.2.5.1.2 ibidem.

El Interés Bancario Corriente (IBC) en Colombia se certifica mensualmente por la Superintendencia Financiera (SFC), con base en la información reportada por los establecimientos de crédito. El IBC se utiliza para calcular la tasa de usura, que es el límite máximo de interés que pueden cobrar las entidades financieras por sus créditos.

Razón por la cual es responsabilidad del administrador consultar regularmente el Interés Bancario Corriente (IBC) certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia para calcular intereses en la propiedad horizontal, pues no existe otro mecanismo oficial específico para calcular los intereses bancarios más que la certificación expedida por la Superfinanciera, la administración debe verificar la tasa en el sitio web de la Superintendencia Financiera y aplicarla correctamente.

### CONSULTA 3:

"c) ¿pueden cobrar interés sobre interés?" (Sic)

El cobro de intereses sobre intereses, conocido como anatocismo, está prohibido en Colombia<sup>4</sup>. La legislación colombiana tiende a proteger al deudor de la capitalización excesiva de intereses.

La Ley 675 de 2001 regula la propiedad horizontal en Colombia y establece las normas para el cobro de intereses moratorios en caso de falta de pago de las cuotas de administración; esta norma permite cobrar intereses moratorios, pero estos se calculan sobre el valor de la cuota vencida, no sobre los intereses moratorios acumulados.

Esta ley también establece un límite a los intereses moratorios, que no puede superar una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Sin embargo, es de indicar que, a pesar de la prohibición general, existen algunas situaciones en las que se permite el cobro de intereses sobre intereses en el ámbito mercantil, la Ley 45 de 1990 permite la capitalización de intereses en operaciones de crédito de largo plazo. Sin embargo, la Corte Constitucional ha limitado la aplicación de esta excepción a los créditos de vivienda.

### CONSULTA 4:

"d) los señores contadores (as) están obligados a colocar el numero de la tarjeta profesional que lo acredita como profesional en este ramo, contaduría y lo acompaña su rúbrica". (Sic)

La Ley 43 de 1990, en su artículo 3, parágrafo tercero, establece que:

**"Artículo 3° De la inscripción del Contador Público.** La inscripción como Contador Público se acreditará por medio de una tarjeta profesional que será expedida por la Junta Central de Contadores.

**(...) Parágrafo 3°** En todos los actos profesionales, la firma del Contador Público deberá ir acompañado del número de su tarjeta profesional" (Subrayado extra texto)

Esto significa que cuando un contador público realiza cualquier actividad propia de su profesión, como firmar estados financieros, dictámenes, informes, o cualquier otro documento, debe incluir su firma seguida del número de su tarjeta profesional.

---

<sup>4</sup> Código Civil Colombiano. "ARTICULO 2235. <ANATOCISMO>. Se prohíbe estipular intereses de intereses."

La combinación de la firma y el número de tarjeta profesional, según lo exige la ley, asegura que cualquier persona que consulte el documento pueda identificar al contador público responsable y verificar la autenticidad de su actuación.

Por último, es de indicar que esta obligación no solo busca identificar al profesional, sino también garantizar la transparencia y la responsabilidad en el ejercicio de la profesión contable. Al incluir la tarjeta profesional, se facilita la labor de la Junta Central de Contadores, ente encargado de regular y vigilar el ejercicio de la profesión contable en Colombia.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2025ER0080104, 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 28<sup>5</sup> de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015, emite un concepto de carácter general sobre las materias a su cargo, que no se dirige a resolver situaciones de orden particular ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias.

Atentamente,

## **Nelson Alirio Muñoz Leguizamón**

Jefe Oficina Asesora Jurídica

**Elaboró:**

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

**Revisó:**

Juan Sebastián Hernández Yunis  
Coordinador Grupo de Conceptos  
Oficina Asesora Jurídica

**Aprobó:**

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón  
Jefe Oficina  
Oficina Asesora Jurídica

---

<sup>5</sup> "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 11:15  
Al Costeable Cite Este No.: 2025EE0039934 Fol:0 Anex:0 FA:0  
ORIGEN 20102 GRUPO DE CONCEPTOS  
DESTINO  
ASUNTO CONCEPTO, PROPIETARIO INICIAL  
OBS

2025EE0039934



**ASUNTO:** Concepto – Propietario Inicial y Otros  
Radicado 2025ER0077666 del 19/06/2025  
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 20/06/2025

Reciba un cordial saludo.

En atención a la solicitud del asunto, en la que plantea interrogantes relacionados con el propietario inicial en la parcelación; 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 2011<sup>1</sup>, 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 2005<sup>2</sup> 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*

<sup>1</sup> "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. (...)"

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

*administrativo. No pueden reemplazar un acto administrativo. Dada la naturaleza misma de los conceptos, ellos se equiparán a opiniones, a consejos, a pautas de acción, a puntos de vista, a recomendaciones que emite la administración pero que dejan al administrado en libertad para seguirlos o no."*

Igualmente, es pertinente señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico.

En este orden, la Oficina Asesora Jurídica, está facultada para resolver consultas relacionadas con la aplicación e interpretación de normas relacionadas con temas o materias que son objeto de regulación por esta cartera ministerial sin pronunciarse sobre casos particulares y concretos, razón por la cual en lo referente al tema se pronuncia de la siguiente manera:

#### **ANTECEDENTES:**

*"El artículo 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto 1077 de 2015, que refiere a los documentos adicionales para licencias de construcción, precisa que (...) "5. Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, **copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente**, autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos" Se tiene una situación en la que existe constituido un reglamento de propiedad horizontal pero no se cuenta con ningún administrador de la copropiedad. De conformidad con el artículo 52 de la Ley 675 de 2001, (...) "Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión." Conforme el contexto antes acotado, muy respetuosamente solicito a esta importante entidad pueda apoyarme con las siguientes consultas:*

#### **CONSULTAS 1 y 3:**

*"1. ¿Quién se entiende como "propietario inicial"?" (SIC)*

*"3. En el evento de que el propietario inicial no fuese el constructor, sino que fueren las personas que aparecen como constituyentes del Reglamento de Propiedad Horizontal, todas estas personas serían consideradas como "propietario inicial"?" (Sic)*

Sea lo primero manifestar que el artículo 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto 1077 de 2015 al que refiere en su consulta, fue derogado por el artículo 24 del Decreto 1203 de 2017<sup>3</sup>.

No obstante, con el fin de dar atención a su consulta es importante indicar que la propiedad horizontal en Colombia se rige por la Ley 675 de 2001<sup>4</sup>, la cual "(...) regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y *derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.*"<sup>5</sup> (Subrayado extra texto).

Aclarado lo anterior, es importante tener en cuenta la definición de propietario inicial en la propiedad horizontal que trae la Ley 675 de 2001 al tenor del artículo 3: "*Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal*".

En el contexto del régimen de propiedad horizontal, el propietario inicial es la persona natural o jurídica que, siendo dueña de un inmueble, decide someterlo al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública. Esta persona es la primera inscrita en el registro de instrumentos públicos y privados como dueña del inmueble.

En otras palabras, es el primer dueño que, voluntariamente, decide dividir su propiedad en unidades privadas y comunes, creando así un régimen de propiedad horizontal. Este propietario tiene responsabilidades específicas, como la entrega de bienes comunes esenciales. Además, durante la etapa inicial, el propietario inicial puede tener funciones de administrador hasta que se elija uno nuevo administrador.

## CONSULTA 2:

*"El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expidió una cartilla sobre propiedad horizontal en el año 2020 (se adjunta) en la cual indicó que (...) "la constitución de una propiedad horizontal depende de la voluntad expresa del **propietario inicial (constructor)**, que a través de Escritura Pública somete a propiedad horizontal un bien inmueble". (Énfasis propio)*

*2.1. De acuerdo con lo antes expuesto, el "propietario inicial" es lo mismo que el constructor?*

*2.2. En el evento de ser positiva su respuesta, si se trata de una parcelación, sería el propietario inicial quien funja como titular de la licencia de parcelación? ¿o lo*

<sup>3</sup> "Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones"

<sup>4</sup> "Por medio de la cual se establece el régimen de propiedad horizontal"

<sup>5</sup> Ley 675 de 2001, Artículo 1.

*sería el constructor responsable designado en la licencia? ¿o ninguno de los dos”  
(Sic)*

El propietario inicial no es necesariamente lo mismo que el constructor, aunque a menudo están relacionados. El propietario inicial es la persona que, mediante escritura pública, somete un inmueble al régimen de propiedad horizontal por primera vez, mientras que el constructor, por otro lado, es quien realiza la edificación, pero no siempre es el mismo que realiza el sometimiento a propiedad horizontal.

El Propietario Inicial es la persona que tiene la voluntad de someter el inmueble a propiedad horizontal y lo hace mediante una escritura pública, que puede ser el constructor, pero también puede ser una persona distinta que ha adquirido el inmueble del constructor, y se convierte en el primer titular del derecho de dominio sobre el inmueble.

Mientras que el constructor es quien realiza la obra de construcción del inmueble, que puede ser una persona natural o jurídica, que también puede ser el mismo propietario inicial o puede que el inmueble se haya vendido a otro para que construya un edificio o conjunto.

***“2.2. En el evento de ser positiva su respuesta, si se trata de una parcelación, sería el propietario inicial quien funja como titular de la licencia de parcelación? ¿o lo sería el constructor responsable designado en la licencia? ¿o ninguno de los dos” (Sic)***

En primera instancia es de indicar que el Título IV de la Ley 675 de 2001 en el artículo 85, regula el tema de la parcelación, el cual dispone:

***“ARTÍCULO 85. PARCELACIÓN. Cuando una parcelación esté conformada por lotes de terreno de dominio particular y por bienes comunes, sus propietarios podrán someterse a las disposiciones de esta ley, en todo cuanto le sea aplicable, en especial a las normas que hacen relación al surgimiento de la persona jurídica, la administración de la parcelación, el carácter indivisible de los bienes comunes, el pago de expensas, el cálculo de coeficientes de copropiedad, la resolución de conflictos y las sanciones”.*** (Subrayado fuera de texto)

Conforme a la norma expuesta, las parcelaciones al igual que las UIC no son propiedades horizontales, lo que indica es que si las parcelaciones están conformadas por lotes de terreno de dominio particular y bienes comunes, sus propietarios podrán someterse al régimen de propiedad horizontal en todo lo que le sea aplicable, especialmente a las normas relacionadas con el surgimiento de la persona jurídica, la administración de esa parcelación, el carácter indivisible de los bienes comunes, el pago de expensas, el cálculo de coeficientes, resolución de conflictos y las sanciones, cosa totalmente diferente a las UIC, pues ya aquí en la parcelación la ley dispone que normas le serían aplicable.

De la ley se extrae que tanto para Unidades Inmobiliarias Cerradas – UIC-, como para la Parcelación no son propiedades horizontales propiamente dichas y que prima la voluntad de los propietarios para someterse a las disposiciones dispuestas en la Ley 675 de 2001.

#### **CONSULTA 4:**

*"4. Si en una Escritura Pública de constitución de reglamento de propiedad horizontal existen dos constituyentes, cualquiera de estos puede designar el administrador provisional de forma unilateral o requiere realizarse una asamblea para el efecto?"*

*4.1. Si ninguno de los dos constituyentes del RPH se encuentra de acuerdo con la fórmula de administración provisional prevista, ¿cómo se designa el administrador provisional?"*

*4.2. Si materialmente es imposible que los dos constituyentes se pongan de acuerdo para designar el administrador provisional, es posible obviar este requisito del que trata el artículo 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto 1077 de 2015 a efectos de lograr la expedición de la modificación de licencia?"*

Con relación a la administración provisional el artículo 52 de la Ley 675 de 2001 dispone que:

*"Administración provisional. Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.*

*No obstante, lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.*

*Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo."*

De acuerdo a la norma transcrita se puede establecer que la administración provisional termina cuando se haya enajenado un número de bienes privados equivalentes al cincuenta y un (51%) de los coeficientes de copropiedad, caso en el cual es deber del propietario inicial, informar expresamente esta situación por escrito a los propietarios del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, para que se reúna la asamblea por primera vez y nombre un administrador en el término de veinte (20) días hábiles siguientes a la comunicación. En el caso de que la asamblea no nombre el administrador conforme a lo señalado, el propietario inicial es quien debe nombrar el administrador.

Concluyendo, la norma es clara al determinar que se puede convocar la primera asamblea general de propietarios cuando se hayan construido y enajenado los bienes que representen el 51% de los coeficientes de copropiedad.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2025ER0077666, 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 28<sup>6</sup> de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015, emite un concepto de carácter general sobre las materias a su cargo, que no se dirige a resolver situaciones de orden particular ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias.

Atentamente,

**Nelson Alirio Muñoz Leguizamón**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

**Elaboró:**

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

**Revisó:**

Juan Sebastián Hernández Yunis  
Coordinador Grupo de Conceptos  
Oficina Asesora Jurídica

**Aprobó:**

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón  
Jefe Oficina  
Oficina Asesora Jurídica

---

<sup>6</sup> "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 11:10  
Al Contestar Cite Este No.: 2025EE0039933 Fol:0 Anex:0 F.A:0  
ORIGEN 70102 GRUPO DE CONCEPTOS  
DESTINO  
ASUNTO CONSULTA APLICACION ART 22  
GBS

2025EE0039933



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

Reciba un cordial saludo.

En atención a la solicitud del asunto, en la que plantea interrogantes relacionados con los bienes comunes de uso exclusivo, al respecto comedidamente se exponen algunas consideraciones en relación con sus inquietudes, no sin antes señalar que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de las funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011<sup>1</sup>, 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 2005<sup>2</sup> estableció que:

<sup>1</sup> "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. (...)"

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

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

Igualmente, es pertinente señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico.

En este orden, la Oficina Asesora Jurídica, está facultada para resolver consultas relacionadas con la aplicación e interpretación de normas relacionadas con temas o materias que son objeto de regulación por esta cartera ministerial sin pronunciarse sobre casos particulares y concretos, razón por la cual en lo referente al tema se pronuncia de la siguiente manera:

#### **CONSULTA 1:**

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

En primera instancia es de indicar que la Ley 675 de 2001 <sup>3</sup>no estableció una entidad, organismo u autoridad distrital o nacional, para ejercer la inspección y vigilancia de las personas jurídicas surgidas de los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal. Tal control y vigilancia la tienen los copropietarios como responsables directos o indirectos del nombramiento de los órganos de administración conformados por el administrador y el consejo de administración, quienes además reunidos en asamblea general de copropietarios pueden elegir un Revisor Fiscal, de conformidad con lo establecido por el artículo 38 ibidem<sup>4</sup>.

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

---

<sup>3</sup> "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"

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

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

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

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

**Bienes comunes esenciales:** Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel (...)»

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

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

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

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

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

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

«**ARTICULO 22. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO.** Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general,

*aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.*

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

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

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

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

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

### **CONSULTAS 2 y 3:**

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

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

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

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

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

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

#### CONSULTA 4:

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

El artículo 23 de la Ley 675 de 2001 estipula:

**"ARTÍCULO 23. RÉGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO.** *Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a:*

- 1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.*
- 2. No cambiar su destinación.*
- 3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo.*
- 4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general. (...)" (Subrayado extra texto).*

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

#### CONSULTA 5:

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

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

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

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

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2025ER0080891, siendo oportuno reiterar que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28<sup>5</sup> de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015, emite un concepto de carácter general sobre las materias a su cargo, que no se dirige a resolver situaciones de orden particular ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias.

Atentamente,

**Nelson Alirio Muñoz Leguizamón**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

**Elaboró:**

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

**Revisó:**

Juan Sebastián Hernández Yunis  
Coordinador Grupo de Conceptos  
Oficina Asesora Jurídica

**Aprobó:**

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón  
Jefe Oficina  
Oficina Asesora Jurídica

---

<sup>5</sup> "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 06-07-2025 08-17  
Al Corredor: CBO 120 No.: 2025EE003989176L0 Avca.07A0  
ORIGEN: 2025EE003989176L0  
DESTINO: MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO  
ASUNTO: SOLICITUD  
DIR: [REDACTED]

2025EE0039891



[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**ASUNTO:** Consulta – Conflicto de intereses y delegación consejo de administración  
Radicado 2025ER0080527 del 25/06/2025  
Recibidos en la Oficina Asesora Jurídica el 26/06/2025

Reciba un cordial saludo.

En atención a la consulta del asunto, en la que plantea unas inquietudes relacionadas con el consejo de administración en la 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 2011<sup>1</sup>, 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 2005<sup>2</sup> estableció que:

---

<sup>1</sup> "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."

<sup>2</sup> "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. (...)"

*"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:

## **CASO 1**

### **ANTECEDENTES:**

1. *"El presidente del consejo de conformidad con la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal, como potestad de sus funciones, firma el contrato de prestación de servicios del administrador, este a su vez (el administrador) dentro de sus facultades firma el contrato de prestación de servicios (asesor jurídico), quien es al mismo tiempo (el presidente del consejo) y avalado por el mismo consejo de administración"*.

### **CONSULTA**

- *"Dentro del marco de su competencia, e interpretación de normas. En tal caso Existe conflicto de intereses, o impedimento y una vez ejecutado el contrato entre las partes (Presidente y asesor jurídico la misma persona a la vez, con doble cargo) y el (administrador) a sabiendas del conflicto de intereses, cuál sería el procedimiento respectivo para encausar la falta, teniendo en cuenta que el presidente quien es el asesor jurídico tiene conocimiento de la normatividad vigente en propiedad horizontal y el consejo de administración en avalar el presunto conflicto de intereses"*.

En primera medida, es importante resaltar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como función *"lograr en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia de 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 servicios públicos de agua potable y saneamiento básico"*.

Así, esta cartera ministerial no tiene dentro del ámbito de sus competencias funciones de inspección, vigilancia y control de la propiedad horizontal, en tanto quienes velan por la copropiedad, son los mismos copropietarios a través de los procedimientos y derechos que la ley y el reglamento de propiedad horizontal les confiere.

De igual manera, se advierte que en el ordenamiento jurídico colombiano no se ha creado una entidad encargada de ejercer la vigilancia sobre la propiedad horizontal, 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.

Hechas las anteriores precisiones, es importante mencionar que la Ley 675 de 2001<sup>2</sup> fija el marco normativo del régimen de la propiedad horizontal, definiéndolo en el artículo 3 como el "*Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse*", precisando a su vez la definición del 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.*"

A su vez, en el artículo 33 de la precitada ley, se establece lo siguiente:

**"ARTÍCULO 33. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.** *La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986. (...)"*

De la norma citada se desprende que la propiedad horizontal es una persona jurídica sin ánimo de lucro de naturaleza civil, razón por la cual no le son aplicables las normas de derecho mercantil, específicamente la Ley 222 de 1995 y el Decreto 1925 de 2009, que es el que reglamenta lo relacionado con el conflicto de intereses de los administradores de las sociedades mercantiles.

Teniendo en cuenta que las propiedades horizontales tienen un régimen especial, es necesario aplicar las disposiciones de dicho régimen en asuntos como los conflictos de intereses de los administradores, lo cual tiene asidero en lo manifestado por la Corte Constitucional en Sentencia C-376 de 27 de septiembre de 2004, con Magistrado Ponente Álvaro Tafur Galvis:

---

<sup>2</sup> Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal

*"La Corte ha puesto de presente de manera reiterada<sup>3</sup> que en materia de propiedad horizontal se está en presencia de un régimen normativo especial cuyo objeto es regular una forma de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con miras a la obtención de un fin constitucional, a saber, "garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad"<sup>4</sup>"*

Al estar en presencia de un régimen especial, el cual además está orientado a aplicar a los asuntos de las copropiedades por encima de las normas del Código Civil y el Código de Comercio, asuntos de los conjuntos o edificios tales como los conflictos de intereses, incompatibilidades o inhabilidades de los administradores, deberán abordarse a la luz de la Ley 675 de 2001.

De acuerdo con lo expuesto, es importante poner de presente que la Ley 675 de 2001 no estableció las inhabilidades e incompatibilidades de los miembros del Consejo de Administración.

En silencio de la ley se deberá acudir a lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal respecto a las inhabilidades e incompatibilidades de los miembros del Consejo de Administración. Es entonces en el reglamento donde se debe definir claramente las funciones de cada órgano y persona dentro de la comunidad, para evitar confusiones y posibles conflictos de interés.

En caso de que el reglamento de propiedad horizontal guarde silencio sobre el tema objeto de consulta, le compete a la asamblea general de propietarios dirimir las inhabilidades del consejo y determinar si los miembros del Consejo de Administración pueden representar a otros copropietarios en las asambleas en que se van a aprobar balances y cuentas de administración. Si la asamblea determina que esto no es posible, se debe acatar lo dispuesto por el máximo órgano de dirección y administración, conforme lo dispone los artículos 36<sup>5</sup> y 37<sup>6</sup> de la Ley 675 de 2001.

---

<sup>3</sup> Ver, entre otras, las sentencias C-318/02 M.P. Alfredo Beltrán Sierra, C-408/03 M.P. Jaime Araujo Rentería, C-488/02 y C-153/04 M.P. Álvaro Tafur Galvis.

<sup>4</sup> La Ley 675 de 2001 que establece actualmente el régimen de la propiedad horizontal define en su artículo 1º el objeto de la norma así:

*"La presente Ley regula la forma especial de dominio, denominada, propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad".*

<sup>5</sup> **"ARTÍCULO 36. Órganos de dirección y administración.** La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador de edificio o conjunto. **PARÁGRAFO 1º.** Adicionado por el art. 46, Ley 2079 de 2021. <El texto adicionado es el siguiente> Para las propiedades horizontales conformadas por 5 o menos unidades de Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Prioritario, bastará con la designación de un administrador quien ejercerá sus funciones de conformidad con lo establecido en el Capítulo XI de la Ley 675 de 2001, en ausencia de esa designación, los propietarios actuarán como administradores conjuntos y serán solidariamente responsables por las obligaciones asociadas a ese cargo".

<sup>6</sup> **"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.

*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*

En conclusión, el conflicto de intereses puede surgir cuando una persona tiene que tomar ciertas decisiones sobre las actividades que desempeña en su trabajo que pueden afectar sus intereses privados, debido a que se encontraría influenciado por situaciones de índole personal para hacerlo o no.

Tales situaciones personales pueden estar directamente asociadas con intereses propios, de sus familiares, amigos y/o socios cercanos. Asimismo, pueden estar asociadas con otro tipo de intereses como los profesionales, comerciales o relativos a expectativas que en un futuro podría generar beneficios extra, por ejemplo asuntos económicos.

Por lo anterior, resulta importante que los consejeros conozcan sobre las situaciones en las que sus intereses personales podrían influir en el cumplimiento de sus funciones y responsabilidades, en beneficio particular, afectando el interés público, con el fin de que puedan ser advertidos y gestionados en forma preventiva, evitando que se favorezcan intereses ajenos al bien común.

Es así como, el conflicto de intereses tiene el potencial de hacer que se tomen decisiones que no corresponden con el interés general, y, por lo tanto, se hace necesario que aquellas personas separen sus intereses privados del ejercicio de sus funciones o actividades.

## CASO 2

### ANTECEDENTES:

2. *"El inmueble donde residen ambos cónyuges (propietarios y no propietario), dicho inmueble reportado con deuda a la copropiedad; el cónyuge no propietario recibe un poder amplio y suficiente para representar otro inmueble, dentro de la misma copropiedad, por lo anterior se postula y se hace elegir como consejero por otro apartamento, a sabiendas de que el inmueble de su cónyuge esta reportado por deuda."*

### CONSULTA

- *"Dentro del marco de su competencia e interpretación de normas. En tal caso existe conflicto de intereses; Un poder amplio y suficientes utilizado de esta forma, es una maniobra para evadir la responsabilidad solidaria y conseguir el fin último de postulación al consejo de administración, de acuerdo a la normatividad vigente en propiedad horizontal y demás normas concordantes y jurisprudencia". (sic)*

Sobre el asunto es necesario abordar en primera medida la definición de *mandato*, por lo que se acude al artículo 2142 del Código Civil, que señala:

---

*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".*

**"ARTICULO 2142. <DEFINICIÓN DE MANDATO>.** *El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera.*

*La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general mandatario."*

A su vez, el mismo código contempla que el contrato de mandato se perfecciona con la aceptación expresa o tácita del mandatario:

**"ARTICULO 2150. <PERFECCIONAMIENTO DEL MANDATO>.** *El contrato de mandato se reputa perfecto por la aceptación del mandatario. La aceptación puede ser expresa o tácita.*

*Aceptación tácita es todo acto en ejecución del mandato.*

*Aceptado el mandato no podrá disolverse el contrato sino por mutua voluntad de las partes."*

De igual manera, el artículo 2149 del código en comento, establece que *"el encargo que es objeto del mandato puede hacerse por escritura pública o privada, por cartas, verbalmente o de cualquier otro modo inteligible, y aún por la aquiescencia tácita de una persona a la gestión de sus negocios por otra."*

Al respecto es necesario resaltar, que el representante o delegado actúa en calidad de representante de quien lo faculta, y que la ley que contiene el régimen de propiedad horizontal no establece formalismos que se deban cumplir para delegar el derecho de ser representado por otro propietario o tercero ante el consejo de administración.

Así las cosas, es pertinente indicar que la facultad otorgada por la ley para que los propietarios puedan designar un representante o delegado está dispuesta para garantizar el derecho a la participación que estos ostentan para la toma de decisiones en relación con el funcionamiento de la copropiedad, adicionalmente, las decisiones adoptadas por el representante o delegado autorizado por el propietario de una unidad privada para participar en el consejo de administración en su nombre, con voz y voto, generan efectos jurídicos que comprometen directamente al representado, resaltando que siempre se debe tener en cuenta que el poder o autorización de delegación contenga las facultades de manera expresa.

Ahora bien, es necesario indicar que los alcances de la administración de una propiedad horizontal están establecidos principalmente por la Ley 675 de 2001<sup>7</sup>, que regula el régimen de propiedad horizontal, estableciendo las normas para la organización, administración y funcionamiento de los edificios y conjuntos sometidos a propiedad horizontal.

---

<sup>7</sup> Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal

En ese sentido, la Ley 675 de 2001 establece los órganos de dirección de la administración de la propiedad horizontal, dentro de los cuales se incluyen:

**"ARTÍCULO 36. ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN.** *La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador del edificio o conjunto".*

Así, el consejo de administración tiene como finalidad servir de intermediario entre los copropietarios y el administrador. Su principal función consiste en tomar decisiones para el cumplimiento de los fines de la persona jurídica, además de coordinar, orientar y asesorar a la administración de turno.

La elección de los consejeros es realizada por la asamblea de propietarios mediante quórum, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 45<sup>5</sup> de la mencionada Ley 675 de 2001.

El consejo de administración debe estar conformado por un número impar de integrantes, por lo que será necesario que se constituya con mínimo tres (3) miembros, de los cuales es preciso que sean propietarios, o sus delegados, lo anterior conforme a lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 en los siguientes términos:

**"Artículo 53 Obligatoriedad.** *Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.*

*Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal"* (subrayado fuera del texto).

De la norma transcrita es preciso subrayar que en los conjuntos residenciales es potestativa la conformación del consejo de administración, contrario a los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto con más de treinta bienes privados sin contar parqueaderos o depósitos los cuales deben tener un consejo de administración, el cual se integra con un número impar de tres o más propietarios de las unidades privadas que conforman el edificio o conjunto sometido a régimen de propiedad horizontal; dichos miembros son elegidos de manera expresa por la asamblea general de propietarios<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> ARTÍCULO 45. QUÓRUM Y MAYORÍAS. *Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad <sic, texto repetido> representados en la respectiva sesión.*

En este sentido, se evidencia que desde la norma se señalan los mínimos requeridos para la conformación del consejo de administración, definiendo su integración por un número impar de tres (3) o más propietarios, en adición, se señala que será potestativo definir el organismo en el reglamento de propiedad horizontal, por lo anterior, es oportuno realizar la revisión de los efectos derivados de la inclusión de los elementos particulares dentro del respectivo reglamento.

De lo anterior, se puede concluir que la Ley 675 de 2001 consagra que pueden ser elegidos miembros del consejo de administración los propietarios o sus delegados, sin mencionar requisitos adicionales ni restricciones. Sin perjuicio de lo estipulado en el reglamento de propiedad horizontal, siempre y cuando se ajuste a la ley.

Es decir, el derecho de ser parte del consejo de administración<sup>9</sup> está en cabeza del propietario y, en ese sentido, cuando se habla de propietario del bien privado, se trata de la persona que tiene el derecho de dominio sobre el inmueble, es decir, quien tiene "(...) el derecho real de una cosa corporal para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la ley o derecho ajeno"<sup>10</sup> y, por tanto, terceros distintos al propietario, no tendrían derecho de ser miembros del consejo de administración y, solo podrán ser parte de dicho órgano, siempre y cuando exista un poder especial a través del cual se dé la autorización para que ese tercero pueda ser parte o integrar el consejo de administración.

Sin embargo, el tema de delegación puede ser objeto de regulación en el reglamento de propiedad horizontal, siempre y cuando con sus disposiciones no se contraríe lo dispuesto en la ley en mención, pues se tendrían por no escritas de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1º del artículo 5.

En ese orden, debe revisarse tanto el poder presentado por el delegado donde se determina que facultades le fueron dadas al mismo por parte del propietario, subrayando que este solo puede actuar frente a lo que sea expresamente indicado en el poder.

Teniendo en cuenta que la delegación en el Consejo de Administración se da en la misma forma y bajo los mismos requisitos que en la asamblea de copropietarios, pero en este caso bajo el tenor del artículo 53 de la Ley 675 de 2001, es decir que pueden existir delegados.

Así las cosas, es pertinente indicar que la facultad otorgada por la ley para que los propietarios puedan designar un representante o delegado está dispuesta para

---

*Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada.*

*Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo serán absolutamente nulas.*

<sup>9</sup> "ARTÍCULO 53. Obligatoriedad.

<sup>10</sup> Código Civil; artículo 669

garantizar el derecho a la participación que estos ostentan para la toma de decisiones en relación con el funcionamiento de la copropiedad, adicionalmente, las decisiones adoptadas por el representante o delegado autorizado por el propietario de una unidad privada para participar en la asamblea general en su nombre, con voz y voto, generan efectos jurídicos que comprometen directamente al representado.

Aunado a lo anterior es de enfatizar que la delegación se da para ser elegido miembro del consejo, el hecho de que un miembro del consejo de administración otorgue poder o delegue a otra persona que no sea miembro del consejo para que lo represente en las sesiones del consejo, no sería procedente, pues para tal efecto, existe la figura del consejero suplente, cuya función es suplir las ausencias de los consejeros principales que no puedan asistir a las sesiones del consejo.

A menos que en el reglamento de la propiedad horizontal exista la figura del consejero suplente, y estos hayan sido elegidos en asamblea, ya que la función de los suplentes, como su nombre lo indica, es la de suplir a los principales en las faltas temporales o absolutas de éstos, y la finalidad de esta elección no es otra que cuando falte un principal, no resulte necesario convocar una nueva asamblea para nombrar el reemplazo, porque ya hay suplentes elegidos, esto quiere decir que el consejo de administración se integra únicamente con la participación de los miembros principales, pues los suplentes tienen un simple interés de intervenir en su composición en los casos de ausencia temporal o definitiva de los principales, esto no quiere decir que los suplentes no puedan asistir a las reuniones de consejo de administración simultáneamente con los miembros principales, pues para determinadas reuniones el consejo puede considerar importante la presencia de los suplentes y es recomendable que estén enterados de la situación actual de la copropiedad; sin embargo, en tales casos, cuando concurren los suplentes a las reuniones, estando presentes los miembros principales, los miembros suplentes no tienen derecho a voto.

No obstante, se sugiere revisar tanto el acto de designación y autorización del propietario para el ejercicio de su representación, al igual que la ley de propiedad horizontal, así como consultar lo contemplado en el reglamento del conjunto o edificio frente al particular. Ya que vía reglamento se pueden determinar y establecer todo aquello que requiera reglamentar la asamblea de copropietarios, siempre y cuando no sea contrario a la Constitución ni la ley, pues se tendrían por no escritas de conformidad con lo establecido en el párrafo 1º<sup>11</sup> del artículo 5.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2025ER0080527 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 28<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> (...) Párrafo 1º. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas."

<sup>12</sup> "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 rea lizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

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:**

Giselle C. B.  
Abogada Contratista  
Oficina Asesora Jurídica

**Revisó:**

Juan Sebastian Hernández Yunis  
Coordinador Grupo Conceptos  
Oficina Asesora Jurídica

**Aprobó:**

Nelson Alirio Muñoz Leguizamón  
Jefe Oficina  
Oficina Asesora Jurídica

Bogotá, D.C.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 01-07-2025 09:11  
Al Contestar Cite Este No.: 2025EE0038239 Fol:0 Anex:0 FA:0  
ORIGEN 70107 GRUPO DE CONCEPTOS / MARISOL SERRANO RINCON  
DESTINO  
ASUNTO CONSULTA - SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA 100% EN ESPECIE Y EXTINCIÓN DEL  
OBS

2025EE0038239



**ASUNTO:** Consulta – Subsidio familiar de vivienda 100% en especie y extinción del derecho de preferencia.

Radicado 2025ER0076857 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 un interrogante relacionado con el derecho de preferencia del texto original del artículo 8 de la Ley 3 de 1991; 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 2011<sup>1</sup>, 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

<sup>1</sup> "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 2005<sup>2</sup> 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:

### **CONSULTA:**

*"(...) me dirijo a ustedes con el fin de solicitarles información acerca de cuál es el procedimiento que debo llevar a cabo para el levantamiento o cancelación de la LIMITACIÓN AL DOMINIO: 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012", pasados los 10 años de la fecha de transferencia del subsidio que hay sobre un bien inmueble. (...)"*

Previo a resolver su interrogante, se precisa que en el contexto general en que será resuelta su consulta, se considerará que, exclusivamente, se está frente a la gestión de un **Subsidio Familiar de Vivienda de interés social que fue otorgado 100% en especie**.

Para el efecto, el artículo 6 de la Ley 3 de 1991, modificado por el modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011, establece que el subsidio familiar de vivienda es un aporte estatal en dinero o en especie, cuyo propósito es facilitar el acceso a una solución de vivienda de interés social o prioritario, *"sin cargo de restitución, siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece esta ley"* y aclarando que una vez adjudicado y transferido al beneficiario, pertenecen a este, sujetándose a las normas que regulan la actividad de los particulares.

---

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

Ahora, para el caso objeto de consulta, se explicará en primer lugar, que el derecho de preferencia establecido en el texto original del artículo 8 de la Ley 3 de 1991, se extinguió con la expedición de la Ley 2079 del 14 de enero de 2021<sup>3</sup>, en cuyo artículo 13 se modificó el señalado artículo 8, como se explicará a continuación.

Al respecto, es pertinente señalar que el texto original del artículo 8 de la Ley 3 de 1991, publicado con el Diario Oficial 39.631 del 15 de enero de 1991, establecía:

*"(...) ARTÍCULO 8o. El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado cuando el beneficiado transfiera el dominio de la solución de vivienda o deje de residir en ella antes de haber transcurrido cinco años desde la fecha de su asignación, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento. También será restituible el subsidio si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio (...)"*.

Durante la vigencia<sup>4</sup> de la premisa legal citada, el subsidio familiar de vivienda en dinero o especie era restituible si durante los 5 años siguientes a la asignación de la solución de vivienda se transfiriera su dominio, se omitiera residir en ella, sin mediar permiso justificado en razones de fuerza mayor y en todo caso, si se comprobaba la existencia de falsedad o imprecisión en los documentos que acreditaron los requisitos para acceso al subsidio. Es decir, el texto original del artículo 8 de la Ley 3 de 1991, no contemplaba la figura conocida como derecho de preferencia.

Posteriormente, fue expedida la Ley 1537 de 2012, en cuyo artículo 21 fue emitida la modificación del artículo 8 de la Ley 3 de 1991, en el siguiente sentido:

**"Artículo 8º. Causales de restitución del Subsidio Familiar de Vivienda.** *El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.*

*También será restituible el subsidio si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio o cuando se les compruebe que han sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. El Gobierno Nacional reglamentará esta materia. En ningún caso, los hijos menores de edad perderán los beneficios del subsidio de vivienda y los conservarán a través de la persona que los represente.*

*La prohibición de transferencia a la que hace referencia el presente artículo se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.*

<sup>3</sup> "Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat"

<sup>4</sup> Vigencia del 15/01/1991 hasta el 19/06/2012.

**Una vez vencido el plazo establecido en el presente artículo, las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda tendrán un derecho de preferencia para la compra de los inmuebles en el evento en que el propietario decida vender su vivienda. En consecuencia, los propietarios deberán ofrecerlos en primer término a las entidades mencionadas**, por una sola vez, cuyos representantes dispondrán de un plazo de tres (3) meses desde la fecha de recepción de la oferta para manifestar si deciden hacer efectivo este derecho, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción. Las condiciones para la adquisición de la vivienda, la metodología para definir su valor de compra, y la definición de la entidad que podrá adquirir la vivienda en el caso en que concurren varios otorgantes del subsidio, serán definidas mediante reglamento por el Gobierno Nacional.

Las viviendas adquiridas en ejercicio de este derecho, se adjudicarán a otros hogares que cumplan las condiciones para ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda.

**Parágrafo 1°. La prohibición de transferencia y el derecho de preferencia de que trata el presente artículo se inscribirán en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.**

**Parágrafo 2°.** Aquel hogar que se compruebe que haya recibido el beneficio del Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, será investigado por el delito de Fraude en Subvenciones, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000". (Subrayado y negrilla fuera de texto)

En cumplimiento del mandato contenido en el inciso 4 del artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, modificadorio del artículo 8 de la Ley 3 de 1991, fue expedido el Decreto 847 del 25 de abril de 2013 por medio del cual se establecieron las responsabilidades de los beneficiarios del subsidio familiar de vivienda urbana en especie, se definieron las condiciones para su restitución y se dictaron otras disposiciones.

Posteriormente, fue expedida la Ley 2079 del 14 de enero de 2021 "por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat", mediante la cual, entre otros asuntos, se modificó el artículo 8 de la Ley 3 de 1991, el cual había sido modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, definiendo su nuevo texto así:

"(...)

**ARTÍCULO 13. CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA.** Modifíquese el artículo 8° de la Ley 3ª de 1991, modificado por el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, el cual quedará así:

**Artículo 8°. Causales de restitución del Subsidio Familiar de Vivienda.** El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible si se comprueba que existió falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación.

Adicionalmente, **el Subsidio Familiar de Vivienda otorgado a título 100% en especie será restituible al Estado, cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido cinco (5) años desde la fecha de su transferencia,**

excepto cuando medie permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.

También será restituible cuando se compruebe por medio de autoridad competente, en el mismo periodo mencionado en el inciso anterior, que las viviendas otorgadas a través del subsidio 100% en especie han sido utilizadas de forma permanente o temporal como medio o instrumento para la comisión de actividades ilícitas. En este último caso, la restitución procederá sin perjuicio de que se adelanten las investigaciones penales a que haya lugar o en los eventos en los que aún iniciadas no se cuente con decisión judicial. El Gobierno nacional reglamentará esta materia.

(...)

**Parágrafo 2º.** La prohibición de transferencia de que trata el presente artículo se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

**Parágrafo 3º.** Con la entrada en vigencia de la presente ley, **la prohibición de transferencia solo aplica para los subsidios a título 100% en especie, por lo cual se entienden exentas de esta prohibición las demás modalidades de operación del Subsidio Familiar de Vivienda.**

(...)

**Parágrafo transitorio.** **Las modificaciones contenidas en esta disposición beneficiarán a los hogares que hubieren recibido el subsidio con anterioridad a su promulgación.**

En este sentido, **se podrá realizar la disminución en sus años** de aplicación en el caso del Subsidio Familiar de Vivienda 100% en especie o el levantamiento de la prohibición de transferencia para todas las demás modalidades del subsidio en los folios de matrícula inmobiliaria, **acto que se encontrará exento del pago de derechos registrales**". (...)” (Subrayado y negrilla fuera de texto)

Bajo la premisa legal citada, esta Oficina Asesora advierte que en lo pertinente para el caso y en la actualidad, toda entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda deberá considerar en la gestión que le corresponde y encontrándose en casos de restitución, que:

- a) En la gestión del subsidio se compruebe que existió falsedad en los documentos presentados por el beneficiario, para el cumplimiento de los requisitos definidos para su asignación.
- b) Tratándose del subsidio familiar de vivienda a título de 100% en especie, procede su restitución cuando los beneficiarios, antes de transcurridos 5 años contados desde la transferencia del bien: **i)** transfieran cualquier derecho real sobre la vivienda, o **ii)** dejen de residir en la vivienda.

La aplicación de estas causales puede exceptuarse, siempre que haya mediado permiso sustentado en razones de fuerza mayor, previamente definidas en el reglamento adoptado por la entidad otorgante.

- c) El subsidio a título de 100% en especie, también será restituible cuando la autoridad competente compruebe que, dentro de los 5 años contados desde la transferencia del bien, la vivienda ha sido utilizada de forma permanente o temporal como medio o instrumento para la comisión de actividades calificadas como ilícitas. Sobre esta causal, se resalta que procederá inclusive si no se cuenta con decisión judicial.
- d) La prohibición de transferencia de la solución de vivienda sólo aplica para en los casos que el subsidio familiar de vivienda se haya otorgado 100% en especie.

Ahora, considerando que la última norma modificatoria del artículo 8 de la Ley 3 de 1991, es decir, la Ley 2079 de 2021, **no contempló en su artículo 13 el "derecho de preferencia" que contenía el texto original, habrá de entenderse que el presupuesto bajo el cual estaba condicionada la enajenación de la vivienda adquirida a título de subsidio familiar de vivienda 100% en especie ha desaparecido del ordenamiento jurídico**, consecuentemente no debe ser requerido cuando el beneficiario del subsidio, una vez transcurridos los 5 años, desee transferir a cualquier título el derecho real sobre la solución de vivienda.

Sobre tal presupuesto cabe mencionar que el Decreto 739 de 2021, por medio de cual se modificó el Decreto 1077 de 2015 (Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio), señaló expresamente en su artículo 8 y como obligación de los Notarios, las siguientes:

**"Artículo 8º.** *Modifíquese y adiciónese un párrafo al artículo 2.1.1.2.5.1 del Decreto número 1077 de 2015, el cual quedará así:*

**Artículo 2.1.1.2.5.1. Obligaciones de los notarios.** *Las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera el derecho de dominio a quienes resulten beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda 100% en Especie (SFVE) de acuerdo con la sección 2.1.1.2.1 del presente decreto o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, deberán indicar que la vivienda se ejecutó en el marco del Programa de Vivienda Gratuita.*

*Los notarios de todos los círculos notariales del país deberán velar porque en las referidas escrituras públicas siempre se establezca la prohibición de transferir cualquier derecho real sobre el inmueble por el término establecido en esta sección de conformidad con lo establecido en el artículo 8º de la Ley 3ª de 1991 modificado por el artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, y se constituya el patrimonio familiar inembargable, por parte del hogar beneficiario o de su apoderado.*

*Los notarios deberán verificar que en las escrituras públicas a las que hace referencia el presente artículo se incluya la obligación clara, expresa y exigible por parte del*

beneficiario del SFVE de restituir la titularidad de la vivienda en el caso en que se revoque el Subsidio Familiar de Vivienda. Se podrá incluir, según sea el caso, la condición resolutoria de la transferencia del derecho de dominio de la vivienda transferida a título de SFVE, por la misma causa.

Los notarios deberán abstenerse de autorizar cualquier acto de disposición total o parcial de cualquier derecho real, que el propietario de las viviendas a las que hace referencia la presente sección pretenda realizar dentro de los cinco (5) años siguientes a la fecha de transferencia de la vivienda, salvo que se adjunte autorización para la enajenación de la vivienda emitida por la entidad otorgante del SFVE.

**Parágrafo. Para los subsidios asignados con anterioridad al 14 de enero de 2021, los notarios deberán autorizar la constitución de escritura pública mediante la cual el beneficiario del subsidio ejerza cualquier acto de disposición de la vivienda, siempre y cuando hayan transcurrido al menos cinco (5) años desde su transferencia al beneficiario del subsidio, sin necesidad de verificar el derecho de preferencia a favor de la entidad otorgante del subsidio, y sin requerir trámites adicionales por parte de la entidad otorgante.** (Subrayado y negrilla fuera de texto)

A su turno, la norma ibidem, en su artículo 9, se refirió a las obligaciones a cargo de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, señalando:

"(...) **Artículo 9º.** Modifíquese y adiciónese un párrafo al artículo 2.1.1.2.5.2 del Decreto número 1077 de 2015, el cual quedará así:

**"Artículo 2.1.1.2.5.2. Obligaciones de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.** Los Registradores de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, al momento de registrar las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera el derecho de dominio a quienes resulten beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda 100% en Especie (SFVE) de acuerdo con la sección 2.1.1.2.1 del presente decreto o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, deberán incluir las anotaciones correspondientes a la constitución del patrimonio familiar inembargable.

Adicionalmente, los registradores de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, al momento de registrar las escrituras públicas de transferencia a las que hace referencia el presente artículo incluirán la anotación relativa a la prohibición de enajenación, de cualquier derecho real sobre el inmueble por el término de cinco (5) años contados a partir de la fecha de la transferencia del inmueble de conformidad con lo establecido en el artículo 8º de la Ley 3ª de 1991 modificado por el artículo 13 de la Ley 2079 de 2021.

En el caso en que se haya pactado la condición resolutoria de la transferencia del derecho de dominio de la vivienda transferida a título de SFVE, esta deberá inscribirse en los folios de matrícula inmobiliaria respectivos.

Los Registradores de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos deberán abstenerse de inscribir cualquier acto de disposición total o parcial de cualquier derecho real que el propietario de las viviendas a las que hace referencia la presente sección, pretenda realizar dentro de los cinco (5) años siguientes a la fecha de transferencia de

la vivienda, salvo que se adjunte autorización para la enajenación de la vivienda emitida por la entidad otorgante del SFVE.

**Parágrafo. Para los subsidios asignados con anterioridad al 14 de enero de 2021, los Registradores de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos deberán autorizar la inscripción de los actos de disposición de la vivienda, siempre y cuando hayan transcurrido al menos cinco (5) años desde su transferencia al beneficiario del subsidio, sin necesidad de verificar el derecho de preferencia a favor de la entidad otorgante del subsidio, y sin requerir trámites adicionales por parte de la entidad otorgante". (...)"** (Subrayado y negrilla fuera de texto)

De las normas citadas, resulta procedente afirmar que para los subsidios de vivienda familiar 100% especie asignados antes del 14 de enero de 2021, a los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos les corresponde autorizar y gestionar de acuerdo con sus competencias, los actos de disposición que se realicen sobre el inmueble por parte de su titular y beneficiario, sin exigir o verificar el derecho preferencia a favor de la entidad otorgante del subsidio y con la única condición que hayan transcurrido al menos cinco (5) años desde su transferencia al beneficiario del subsidio.

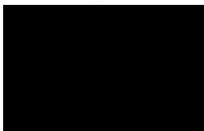
En consecuencia, frente al interrogante planteado por el peticionario, esta Oficina concluye que:

- a. El derecho de preferencia establecido en el artículo 8 de la Ley 3/1991, conforme a la modificación incorporada con el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012, desapareció del ordenamiento jurídico con la expedición y modificación surtida con el artículo 13 de la Ley 2079 de 2021.
- b. Por disposición de los párrafos de los artículos 2.1.1.2.5.1 y 2.1.1.2.5.2 del Decreto 1077 de 2015, adicionados por los artículos 8 y 9 del Decreto 739 de 2021, para los inmuebles entregados a título de subsidio familiar de vivienda 100% en especie asignados antes del 14 de enero de 2021, en relación con los actos de disposición y enajenación que deseen realizar sus beneficiarios (propietarios), no se requiere verificar el derecho de preferencia y en su lugar, sólo debe verificarse que hayan transcurrido al menos cinco (5) años desde su transferencia de la entidad otorgante al beneficiario del subsidio.
- c. Desde el 14 de enero de 2021, no aplica el derecho de preferencia de que trataba el texto original y la modificación incluida con el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012 al artículo 8 de la Ley 3 de 1991.
- d. Se advierte en todo caso, que los trámites y gestiones de orden notarial y ante las oficinas de registro de instrumentos públicos, son objeto de instrucción y control de la Superintendencia de Notariado y Registro.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2025ER0076857, 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 28<sup>5</sup> 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:**

Marisol Serrano Rincón  
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

---

<sup>5</sup> **"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.