



Bogotá D.C.;

Señor:

MIGUEL ÁNGEL PARRA MARTÍNEZ

Asunto: Solicitud de concepto.

TRANSITO: PARQUEADEROS PRIVADOS - Propiedad Horizontal.

Radicado No. 20253031967292 del 10 de noviembre de 2025.

Respetado señor Miguel, reciba un cordial saludo de parte del Ministerio de Transporte.

La Coordinación del Grupo Conceptos y Apoyo Legal de la Oficina Asesora de Jurídica del Ministerio de Transporte, en ejercicio de sus funciones, se permite dar respuesta a la solicitud contenida en el documento radicado con el No. 20253031967292 del 10 de noviembre de 2025., mediante el cual formula la siguiente:

CONSULTA

“Derecho de Petición y Orientación ciudadana-concepto Jurídico de dimensiones de Vehículos en parqueaderos comunes en edificios con 9 torres de propiedad horizontal.”.

CONSIDERACIONES

En virtud de lo preceptuado en el artículo 2 de la Resolución 0005280 del 29 de noviembre de 2013, mediante el cual se establecen entre otras, las funciones del Grupo Conceptos y Apoyo Legal de la Oficina Asesora de Jurídica de este Ministerio:

“6. Conceptuar en materia de transporte Aéreo, Marítimo, Fluvial, Férreo, Masivo y Terrestre, que no sean competencia de otras entidades.

7. Conceptuar y absolver las consultas que sean sometidas a su consideración que formulen los organismos públicos y privados, así como las personas particulares y las demás que sean sometidas a su consideración”.

Por lo anterior, debemos señalar que el Grupo Conceptos y Apoyo Legal de la Oficina Asesora Jurídica tiene funciones específicas, lo que implica analizar de manera abstracta y general el tema objeto de estudio. No tiene facultades para resolver casos concretos presentados a la administración.

Marco normativo

El artículo 2 de la Ley 769 del 2002, *“Por la cual se expide el Código Nacional de Tránsito Terrestre y se dictan otras disposiciones”*, define parqueadero en los siguientes términos:

“Artículo 2°. Definiciones. Para la aplicación e interpretación de este código, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones: (...) Parqueadero: Lugar público o privado destinado al

Ministerio de Transporte

Recuerde que no debe hacer ningún tipo de pago para agilizar trámites en el Ministerio de Transporte.

Denuncie presuntos actos de corrupción en los trámites y servicios de la Entidad al 018000 110950

Atención virtual de lunes a viernes de 7:00 a.m. A 5:00 p.m., agendando su cita a través del enlace: <https://bit.ly/2UFTeTf>

Línea de servicio al ciudadano: (+57 601) 3240800 opción 1. Línea gratuita nacional: 01 8000 112042

Radicación de PQRS-WEB: <https://mintransporte.powerappsportals.com>

Correo electrónico: servicioalciudadano@mintransporte.gov.co de lunes a viernes de 7:30 a.m. A 4:30 p.m.





estacionamiento de vehículos”.

Respecto al Régimen de Propiedad Horizontal, los artículos 1 y siguientes de la Ley 675 de 2001, “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”, establece lo siguiente:

“Artículo 1 Objeto. 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.

(...)

Artículo 3 Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

Reglamento de Propiedad Horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

(...)

Artículo 70. Parqueaderos. Las normas municipales de urbanismo y construcción establecerán exigencias mínimas de celdas de parqueo por cada propiedad para los moradores y visitantes de las Unidades Inmobiliarias Cerradas; así como espacios de maniobra de vehículos y los necesarios para las operaciones de cargue y descargue para el comercio y la industria”. (NFT)

A su turno, los artículos 89 y siguientes de la Ley 1801 del 2016, “Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana”, establece lo siguiente:

“Artículo 89. Definición de estacionamiento o parqueaderos. Son los bienes públicos o privados, destinados y autorizados de acuerdo con lo dispuesto en las normas de uso del suelo y en las normas que lo desarrollen o complementen por los concejos distritales o municipales, para el estacionamiento y depósito temporal de vehículos automotores, motos o bicicletas, a título oneroso o gratuito.

Parágrafo. Los estacionamientos o parqueaderos ubicados en inmuebles de uso público, como parques, zonas verdes y escenarios deportivos o culturales, sólo podrán ser utilizados para el estacionamiento de vehículos con fines relativos a la destinación de tales bienes.

Artículo 90. Reglamentación de los estacionamientos o parqueaderos abiertos al público. Para el funcionamiento y administración de los estacionamientos o parqueaderos abiertos al público, se observarán los siguientes requisitos:

1. Constitución de póliza de responsabilidad civil extracontractual, para la protección de los bienes depositados y las personas. En el recibo de depósito del vehículo se informará el número de la póliza, compañía aseguradora y el procedimiento de reclamación.





2. Expedir recibo de depósito del vehículo al momento del ingreso, en el que se consigne el número de placa del vehículo y la hora de ingreso.

3. Ofrecer al conductor del vehículo la opción de relacionar bienes adicionales al que deja en depósito.

4. Cumplir con las tarifas establecidas por la autoridad distrital o municipal. 5. Cumplir los requisitos de carácter sanitario, ambiental y de tránsito.

6. Contar con seguridad permanente, y de acuerdo con la clasificación del estacionamiento o parqueadero, con acomodadores uniformados con licencia de conducción y con credenciales que faciliten su identificación por parte de los usuarios.

7. Señalizar debidamente la entrada y la salida de vehículos y demarcar el espacio que ocupa cada vehículo y los corredores de giro y movilidad.

8. Cumplir las exigencias para el desarrollo de actividades económicas.

9. Adecuar o habilitar plazas para el estacionamiento de bicicletas".

Ahora bien, el Consejo De Estado Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Cuarta, a través de la Sentencia de Radicación No. 11001-03-27-000-2018-00009-00(23658), precisó lo siguiente:

"(...) De acuerdo con el artículo 32 de la Ley 675 2001, la propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. **Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.** Y según el artículo 33 de la misma ley, la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro 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. Entonces, como regla general, la persona jurídica derivada de la constitución de la propiedad horizontal no es contribuyente del impuesto sobre la renta respecto de las actividades que desarrolle, relacionadas con su objeto social". (NFT)

Conclusión

En virtud de las normas parcialmente transcritas y frente a los interrogantes elevados en su escrito de consulta, se precisa lo siguiente:

Respuesta a los interrogantes

Es importante destacar que, de acuerdo con lo señalado en la Resolución 0005280 del 29 de noviembre de 2013, al Grupo de Conceptos y Apoyo Legal de la Oficina Asesora Jurídica le corresponde, entre otras funciones, conceptuar y absolver las consultas formuladas por organismos públicos, privados y particulares, así como aquellas que sean sometidas a su consideración. En ese sentido, esta Coordinación, en ejercicio de sus competencias, realiza la interpretación general y abstracta de las disposiciones legales y, en consecuencia, no le compete determinar responsabilidades en que puedan incurrir los consejos o juntas de administración de las propiedades horizontales, ni se encuentra facultada para conocer o

Ministerio de Transporte

Recuerde que no debe hacer ningún tipo de pago para agilizar trámites en el Ministerio de Transporte.

Denuncie presuntos actos de corrupción en los trámites y servicios de la Entidad al 018000 110950

Atención virtual de lunes a viernes de 7:00 a.m. a 5:00 p.m., agendando su cita a través del enlace: <https://bit.ly/2UFTeTf>

Línea de servicio al ciudadano: (+57 601) 3240800 opción 1. Línea gratuita nacional: 01 8000 112042

Radicación de PQRS-WEB: <https://mintransporte.powerappsportals.com>

Correo electrónico: servicioalciudadano@mintransporte.gov.co de lunes a viernes de 7:30 a.m. a 4:30 p.m.





resolver los conflictos o controversias que surjan respecto de bienes sometidos a dicho régimen.

Se precisa que las disposiciones contenidas en el Código Nacional de Tránsito Terrestre no regulan el parqueo de vehículos en predios de carácter privado, tales como las propiedades horizontales.

En cuanto a los parqueaderos privados sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, el artículo 70 de la Ley 675 de 2001 establece que las normas municipales de urbanismo y construcción deberán fijar las exigencias mínimas de celdas de parqueo para moradores y visitantes de las Unidades Inmobiliarias Cerradas, así como los espacios de maniobra y demás condiciones aplicables. En consecuencia, corresponde a las autoridades urbanísticas locales determinar las reglas relativas al estacionamiento ubicado en estos inmuebles.

Por tanto, será la administración de la propiedad horizontal la encargada de definir la aplicación y el uso de los parqueaderos privados abiertos al público, en tanto se encuentran ubicados en vías privadas abiertas al tránsito vehicular.

Dicho lo anterior, se absuelve el objeto de la consulta, concepto que tiene el alcance de que trata el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en consecuencia no es de obligatorio cumplimiento, ni tiene efectos vinculantes, pues se trata de *"... orientaciones, puntos de vista, consejos y cumplen tanto una función didáctica como una función de comunicación fluida y transparente"*, conforme al pronunciamiento de la Corte Constitucional Mediante Sentencia C-542 de 2005.

Cordialmente.

AMPARO ASTRID RAMÍREZ CRUZ
Coordinadora Grupo Conceptos y Apoyo Legal
Oficina Asesora de Jurídica
Ministerio de Transporte

Proyectó: Ana María Gómez Álvarez – Contratista Grupo Conceptos y Apoyo Legal – OAJ.
Revisó: Yulimar Mestre Viana - Profesional Especializado - Grupo Conceptos y Apoyo Legal

Documento firmado electrónicamente en el Ministerio de Transporte
Esta es una copia auténtica del documento electrónico
www.mintransporte.gov.co



Ministerio de Transporte

Recuerde que no debe hacer ningún tipo de pago para agilizar trámites en el Ministerio de Transporte.

Denuncie presuntos actos de corrupción en los trámites y servicios de la Entidad al 018000 110950

Atención virtual de lunes a viernes de 7:00 a.m. A 5:00 p.m., agendando su cita a través del enlace: <https://bit.ly/2UFTeTf>

Línea de servicio al ciudadano: (+57 601) 3240800 opción 1. Línea gratuita nacional: 01 8000 112042

Radicación de PQRS-WEB: <https://mintransporte.powerappsportals.com>

Correo electrónico: servicioalciudadano@mintransporte.gov.co de lunes a viernes de 7:30 a.m. A 4:30 p.m.