



Bogotá D.C., Marzo 11 de 2010

1200-E2-029824

Señor
LUIS ALBERTO GUZMAN
Transversal 55 No. 98ª-66, Oficina 401.
Cel. 315 3018323
La ciudad.

Referencia: Compensación Uso Exclusivo Bienes Comunes, Derecho de Petición No. 4120-E1-29824 del 8 de marzo de 2010.
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 8 de marzo de 2010.

Respetado señor,

Previo a dar respuesta a su inquietud debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993 y el Decreto-Ley 216 de 2003, expedir las políticas y regulaciones en materia de ambiente, vivienda, desarrollo territorial, agua y saneamiento, en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general.

No obstante, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su solicitud relacionada con la posibilidad legal que existe de indicar en el reglamento de propiedad horizontal que el beneficiario de un bien común de uso exclusivo no pague compensaciones por tal exclusividad, por parte del propietario inicial al someter el edificio al régimen de propiedad horizontal.

El régimen de propiedad horizontal al tratar el tema del uso exclusivo de los bienes comunes establece que:

“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 aun bajo uso legítimo, por paso del tiempo.
4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general.

PARÁGRAFO 1o. Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3 del presente artículo, se tendrán como expensas comunes del edificio o conjunto, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor.

PARÁGRAFO 2o. En ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes.” (Subrayado fuera de texto)

En atención a lo enunciado, se puede afirmar que la asamblea general de propietarios es el órgano que determina las compensaciones económicas por el uso exclusivo de los bienes comunes asignados a los propietarios de unidades privadas.

Cualquier determinación en contrario que se establezca en el reglamento de propiedad horizontal quebrantaría lo establecido por el parágrafo 1° del artículo 5° de la Ley 675 de 2001, debido a que “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 escrita”.

El presente concepto se expide de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

Fdo. SILVIA PATRICIA TAMAYO DÍAZ
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Héctor Alexander Torres Morales
Revisó: Andrés Mejía Pizano