



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Bogotá D.C., Junio 10 de 2010

1200-E4-069970

Señora
YAMILE HERRERA SOLER
Conjunto Residencial San Pablo
Carrera 12 C No. 151-35
La Ciudad

Referencia: Modificación Parqueaderos, Derecho de Petición No. 4120-E1-66970 del 26 de mayo de 2010.
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 28 de mayo de 2010.

Previo a dar respuesta al asunto de la referencia, 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 lo anterior, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su petición sobre la modificación y demarcación del área de los parqueaderos en la propiedad horizontal.

La ley 675 de 2001, establece que dentro de la documentación anexa a la escritura de constitución de la propiedad horizontal deberá protocolizarse "...los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común."¹ (subrayado fuera de texto).

En virtud de lo enunciado, se puede afirmar que cuando los parqueaderos son bienes de uso común, el área de los mismos debe estar determinada en la escritura de constitución de la propiedad horizontal, para dar cumplimiento a los requerimientos urbanísticos.

No obstante lo anterior, si la copropiedad desea cambiar el área de los bienes comunes (parqueaderos) establecida en el reglamento de propiedad horizontal, deberá ser una decisión adoptada por mayoría calificada, como se consagra en el artículo 46 de la Ley 675 de 2001, a saber:

¹ Ver Ley 675 de 2001. Artículo 6.



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica

República de Colombia

“ARTÍCULO 46. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

(...)

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.

(...)

5. Reforma a los estatutos y reglamento.

(...)” (subrayado extratexto)

Adicionalmente, se recomienda revisar la normatividad que trata sobre las licencias urbanísticas, es decir, el Decreto 1469 del 30 de abril de 2010; con el fin de determinar si las modificaciones objeto de consulta deben contar con la respectiva licencia. Debido a que la carencia del permiso respectivo de la autoridad urbanística competente generaría una infracción urbanística, la cual debe ser sancionada por los alcaldes, de conformidad con lo establecido en el artículo 103 y 104 de la Ley 388 de 1997.

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

Elaboró: Alexander Torres Morales
Revisó: Andrés Mejía Pizano



Calle 37 No. 8 – 40 Bogotá, D. C.
PBX: 332 34 34 • 332 34 00 • Extensión: 2362
Telefax: 340 62 12
www.minambiente.gov.co



Certificado No.SC 6734-1



GP 153-1

