

NIT.899.999.055-4

Para contestar cite:
Radicado MT No.: 20151340421731



29-12-2015

Bogotá D.C., 29-12-2015

Señora
JENNIFER ANDREA VELASCO FRANCO
Calle 100 N° 36 – 39 Urb. Girasol Casa 31, Bucaramanga
yvelasco2009@hotmail.com
Bucaramanga

Asunto: Transito– vías de propiedad horizontal

Respetada Señora,

En atención a su comunicación allegada con número de radicado, 20159980063152 del 20-12-2015, por la cual solicita ser informada acerca de la propiedad de las vías de su conjunto residencial, y saber cuál es la entidad encargada de demarcar las mismas.

CONSIDERACIONES

Antes de dar respuesta, vale resaltar que de conformidad con lo preceptuado en el artículo 8° del Decreto 087 del 17 de enero de 2011, son funciones de la Oficina Asesora de Jurídica de éste Ministerio las siguientes:

“8.1. Asesorar y asistir al Ministro y demás dependencias del Ministerio en la aplicación e interpretación de las normas constitucionales y legales.

(...)

8.8 Atender y resolver las consultas y derechos de petición relacionados con las funciones de la oficina, presentados ante el Ministerio por personas de carácter público o privado”.

Significa lo anterior que sus funciones son específicas no siendo viable entrar a analizar un caso en concreto y determinar si las funciones desarrolladas por los entes de transporte y tránsito del país se ajustan o no a la legislación vigente sobre la materia.

Al respecto esta Oficina Asesora de Jurídica a lo anterior se pronuncia en los siguientes términos:

La Ley 675 de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal en su artículo 3 establece lo siguiente:

Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integran-

Para contestar cite:

Radicado MT No.: 20151340421731



29-12-2015

tes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

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.

Expensas comunes necesarias: 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.

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.

Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.

Igualmente el artículo 22 señala: 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. (Subrayado fuera de texto).

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

NIT.899.999.055-4

Para contestar cite:
Radicado MT No.: 20151340421731

29-12-2015

bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contraríe las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción.

De otra parte el capítulo VII de la precitada ley, refiriéndose a los coeficientes de la copropiedad establece:

ARTÍCULO 25. Obligatoriedad y efectos. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.

2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-522 de 2002.

3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.

ARTÍCULO 26. Determinación. Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.

El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados.

Parágrafo. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.

ARTÍCULO 27. Factores de cálculo en edificios o conjuntos de uso mixto y en los conjuntos comerciales. En los edificios o conjuntos de uso mixto y en los destinados a comercio, los coeficientes de copropiedad se calculan de acuerdo con un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los mismos. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán expresar en forma clara y precisa los criterios de ponderación para la determinación de los coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO. El referido valor inicial no necesariamente tendrá que coincidir con el valor comercial de los bienes de dominio particular.

NIT.899.999.055-4

Para contestar cite:
Radicado MT No.: 20151340421731



29-12-2015

De acuerdo a lo anterior podemos precisar que es en el reglamento de propiedad horizontal, de cada conjunto residencial, en el que se indicara las especificaciones de las vías del mismo en cuanto a su demarcación, uso, goce, destinación entre otros. Este reglamento se deberá realizar por medio de escritura pública, previa aprobación de la asamblea general del conjunto y se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

En los anteriores términos se absuelve de forma abstracta el objeto de consulta, concepto que se emite de conformidad con lo preceptuado en los artículos 14 y 28 de la Ley 1437 de 2011, "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo"; sustituidos por el artículo 1 de la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

Cordialmente,

DANIEL ANTONIO HINESTROSA GRISALES
Jefe Oficina Asesora de Jurídica.

Proyectó: Ángela Aldana Naranjo
Revisó: Claudia Montoya Campos
Fecha de elaboración: 28 de noviembre de 2015
Número de radicado que responde: 20159980063152
Tipo de respuesta Total (x) Parcial ()