

Bogotá, D.C.

Señor
EDIFICIO PRADO NORTE P.H.
pradonorteph@hotmail.com
Calle 120 #11B-30
Bogotá, D.C.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 06-07-2026 11:07
Al Contestar Cite Este No.: 2026EE0040694 Fol:8 Anex:0 FA:0
ORIGEN 70102 GRUPO DE CONCEPTOS
DESTINO EDIFICIO PRADO NORTE P.H.
ASUNTO CONSULTA - MEDIDAS DE SEGURIDAD EN BIENES COMUNES Y MAYORÍAS PARA SU
OBS
2026EE0040694 

ASUNTO: Consulta – Medidas de seguridad en bienes comunes y mayorías para su aprobación en PH.
Radicados 2026ER0068568 del 22/06/2026
Recibidos en la Oficina Asesora Jurídica el 25/06/2026

Reciba un cordial saludo:

En atención a la consulta del asunto, en la que plantea una inquietud relacionada con las medidas de seguridad en bienes comunes y mayorías para su aprobación en el régimen de propiedad horizontal, al respecto 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 2011¹, 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 2005² 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.

¹ "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."

² "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. (...)"

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

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. ¿La instalación de una esclusa de seguridad en el lobby o acceso principal de una copropiedad constituye una modificación o alteración de bienes comunes que implique limitación o disminución del uso y goce de las áreas comunes por parte de los propietarios?*
- 2. En caso afirmativo, ¿dicha decisión requiere la aprobación por mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad, o puede ser aprobada por mayoría simple de los asistentes o representados en la asamblea?*
- 3. ¿La implementación de sistemas de seguridad electrónica orientados al control de acceso y protección de residentes debe considerarse una mejora de seguridad de la copropiedad o una reforma de bienes comunes sujeta a las mayorías especiales previstas en la Ley 675 de 2001*
- 4. ¿Existe algún criterio normativo, jurisprudencial o doctrinal emitido por ese Ministerio que permita determinar cuándo una intervención en áreas comunes constituye una simple mejora operativa o de seguridad y cuándo corresponde a una modificación que exige mayoría calificada?" (Sic).*

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio no tiene dentro del ámbito de sus competencias las funciones de inspección, vigilancia y control sobre los edificios o conjuntos sujetos al régimen de propiedad horizontal. El Ministerio tiene como objetivo 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 básico³.

En ese orden, en el ordenamiento jurídico colombiano no se ha creado una entidad encargada de ejercer la vigilancia e inspección sobre la propiedad horizontal⁴, 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 y sus inmuebles. Entonces, si bien ley no estableció una autoridad específica para el "control y vigilancia" de la propiedad horizontal, este lo ejercen los copropietarios, a su vez como responsables de la elección del consejo de administración, del administrador y revisor fiscal de conformidad con lo establecido por el artículo 38 ibidem⁵.

En consecuencia, el Ministerio no es competente para verificar que un edificio o conjunto sujeto al régimen de propiedad horizontal cumpla con las obligaciones y funciones establecidas en la Ley 675 de 2001; sin embargo, con el ánimo de orientar al peticionario, esta Oficina Asesora Jurídica precisa lo siguiente:

I. Bienes comunes en el régimen de propiedad horizontal.

El artículo 3 de la ley 675 de 2001 en su literal dispone lo siguiente:

*"(...) **Definiciones.** Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones: (...)*

³ Artículo 1, Decreto Ley 3571 de 2011 del 27 de septiembre de 2011.

⁴ Ley 675 de 2001: "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. (...)"

⁵ 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: (...) 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. (...)” (subrayado fuera del texto original).

En concordancia con lo anterior, el artículo 19 de la Ley 675 de 2001 dispone:

“(...) 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 (...)”.

De estas disposiciones se desprende que los bienes comunes cumplen una función instrumental respecto de los bienes privados, en la medida en que hacen posible su acceso, utilización y aprovechamiento. Por ello, su regulación no solo atiende a criterios de propiedad, sino también a consideraciones de funcionalidad, seguridad y convivencia dentro de la copropiedad.

En este contexto, resulta relevante precisar que la calificación de un bien como común o común esencial no depende únicamente de su denominación en el reglamento de propiedad horizontal, sino también de su naturaleza y de la función que efectivamente cumple dentro del edificio o conjunto. Así, áreas como el lobby, la portería o los accesos principales suelen constituir espacios de tránsito obligatorio o necesario para ingresar a las unidades privadas, razón por la cual, en muchos casos, adquieren el carácter de bienes comunes esenciales.

Por tanto, el lobby, la portería, el acceso principal y las zonas de circulación que permiten ingresar a los bienes privados son, por regla general, bienes comunes y pueden tener el carácter de esenciales cuando resulten imprescindibles para el uso y disfrute de las unidades privadas. Esta condición implica que cualquier intervención sobre dichos espacios debe analizarse con especial cuidado, en la medida en que puede incidir directamente en el ejercicio de los derechos de todos los copropietarios.

Adicionalmente, el inciso segundo del artículo 22 de la Ley 675 de 2001⁶ establece:

“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”.

Esta disposición refuerza el carácter colectivo de los accesos y circulaciones, al prohibir que se asignen en forma exclusiva a determinados propietarios o unidades privadas. En consecuencia, cualquier medida que se adopte sobre estos espacios debe

⁶ **Ley 675 de 2001. ARTÍCULO 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. 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 contrarie las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción.

garantizar que todos los copropietarios y usuarios legítimos puedan acceder a ellos en condiciones razonables de igualdad.

En ese sentido, una intervención sobre el acceso no puede tener como resultado que un propietario o grupo particular se apropie material o funcionalmente de este, ni que otros copropietarios queden excluidos injustificadamente de su utilización. Tampoco puede implicar la imposición de barreras desproporcionadas que dificulten el ingreso o la circulación, especialmente cuando se trate de bienes comunes esenciales cuya función principal es permitir el acceso a las unidades privadas.

II. Competencia de la Asamblea General

El artículo 37 de la Ley 675 de 2001⁷ expone:

"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 (...)".

La misma norma señala que sus decisiones son obligatorias cuando se adoptan de conformidad con las normas legales y reglamentarias, lo cual implica que vinculan tanto a los propietarios presentes como a los ausentes o disidentes, así como a los órganos de administración y, en lo pertinente, a los usuarios del edificio o conjunto.

Por su parte, el artículo 38 de la citada ley⁸ atribuye a la Asamblea General, entre otras, las funciones de aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador. Asimismo, le corresponde aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal. Y, de manera general las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.

En este sentido, la Asamblea General constituye el máximo órgano de dirección de la persona jurídica de la propiedad horizontal, y es el escenario en el cual se adoptan las decisiones de mayor trascendencia para la copropiedad, especialmente aquellas que afectan la estructura, funcionamiento, administración y uso de los bienes comunes.

⁷ **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 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.

⁸ **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.
2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.
3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial.
4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.
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.
6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.
7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.
8. Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente ley.
9. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.
10. Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica.
11. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley.
12. Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO. La asamblea general podrá delegar en el Consejo de Administración, cuando exista, las funciones indicadas en el numeral 3 del presente artículo.

Debe tenerse en cuenta que la competencia de la Asamblea no solo se limita a aprobar gastos o reformas formales, sino que también comprende la facultad de autorizar intervenciones físicas, tecnológicas o funcionales sobre los bienes comunes, siempre que estas excedan las atribuciones ordinarias del administrador o del consejo de administración.

Por consiguiente, cuando la instalación de un sistema de seguridad implique la ejecución de una obra sobre bienes comunes, la aprobación de una expensa extraordinaria, una reforma del reglamento o una alteración relevante de la destinación, uso o goce de tales bienes, deberá ser sometida al órgano competente y adoptarse con la mayoría correspondiente. Asimismo, será necesario verificar que la decisión haya sido incluida en el orden del día, que se haya respetado el quórum deliberatorio y decisorio exigido por la ley y el reglamento, y que no se vulneren derechos de los copropietarios ni disposiciones imperativas del régimen de propiedad horizontal.

III. Regla general de quórum, mayorías y decisiones sometidas a mayoría calificada.

El artículo 45 de la Ley 675 de 2001 dispone las reglas del quórum y mayorías para para la sesión y tomas de decisiones dentro del régimen de propiedad horizontal, en este sentido en su literal expone lo siguiente:

"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 representados en la respectiva sesión (...)".
(subrayado fuera de texto original)

Esta es la regla general para las decisiones que no se encuentren sometidas a una mayoría especial.

Debe diferenciarse entre:

- **Quórum deliberatorio:** corresponde al porcentaje necesario para que la asamblea pueda sesionar válidamente.
- **Mayoría decisoria:** corresponde al porcentaje requerido para aprobar una determinada proposición.
- **Mayoría calificada:** corresponde al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran la totalidad del edificio o conjunto, en los casos taxativamente señalados por el artículo 46.

En consecuencia, no resulta jurídicamente equivalente afirmar que una decisión fue adoptada por el 51 % de los coeficientes representados en la reunión, que señalar que fue aprobada por el 51 % del total de coeficientes que integran la copropiedad. La suficiencia de la votación depende de la naturaleza de la decisión y de la base sobre la cual deba calcularse la mayoría.

El artículo 45 agrega:

"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".

Igualmente, dispone:

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

Como excepción a esta regla general, el artículo 46 de la Ley 675 de 2001 establece que determinadas decisiones requieren mayoría calificada del setenta por ciento (70 %) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto, entre ellas:

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

Así mismo:

"2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales".

"3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias".

"4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario".

"5. Reforma a los estatutos y reglamento".

"6. Desafectación de un bien común no esencial (...)".

El párrafo del artículo 46 precisa:

"Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley".

De esta manera, cuando la intervención cambie la destinación del acceso común o produzca una sensible disminución de su uso y goce, deberá ser aprobada con el voto favorable del 70 % de los coeficientes que integran la totalidad del edificio o conjunto, y no solamente con el 70 % de los coeficientes presentes o representados en la reunión.

Sin embargo, la ley no establece que toda obra, instalación o adecuación física realizada en un bien común configure automáticamente una sensible disminución de su uso y goce. Esa conclusión depende de los efectos materiales, jurídicos y funcionales de la medida.

Por otro lado, la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-738 de 2002, al estudiar el artículo 45 de la Ley 675 de 2001, explicó que las reglas sobre quórum y mayorías tienen naturaleza imperativa y limitan legítimamente la autonomía de los copropietarios.

En dicha providencia señaló que el legislador adoptó una fórmula imperativa o de orden público, al fijar un límite superior al quórum decisorio, agregando además que:

"(...) De esta manera, por el juego entre las dos normas imperativas relativas a quórum para adoptar decisiones, la autonomía de los copropietarios se reduce a fijar en el reglamento mayorías decisorias que pueden oscilar entre la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la reunión (...) y el 70% de los coeficientes que integran la copropiedad".

También precisó:

"La norma contenida en el artículo 45 no es absolutamente impositiva, pues (...) permite que en el reglamento se establezcan fórmulas que deben respetar el mínimo de la mitad más uno (...) y el máximo del 70%".

En consecuencia, la autonomía privada de la copropiedad debe ejercerse dentro de los límites legales. La asamblea no puede aplicar la mayoría ordinaria a una decisión que, por sus efectos, esté comprendida en el artículo 46, ni puede exigir mayorías superiores al límite legal, salvo el supuesto excepcional de extinción de la propiedad horizontal.

IV. Gastos necesarios, medidas de seguridad y administración de los bienes comunes.

El artículo 3 de la Ley 675 de 2001⁹ define las expensas comunes necesarias como aquellas erogaciones requeridas para la administración y la prestación de servicios esenciales relacionados con la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, incluyendo actividades como mantenimiento, reparación, reposición y vigilancia. En este sentido, los costos asociados a la seguridad pueden constituir expensas necesarias; sin embargo, la finalidad de seguridad no determina por sí sola la mayoría exigida para aprobar una intervención.

Para establecer la mayoría aplicable es necesario analizar aspectos como la naturaleza de la expensa, su cuantía, la forma de financiación, el tipo de bien común intervenido, la posible modificación del reglamento o de los planos, la permanencia de la destinación del bien y la afectación real del uso, goce, circulación, accesibilidad y evacuación. Así, una medida puede ser legítima desde el punto de vista de la seguridad y, aun así, requerir mayoría calificada si produce efectos como los previstos en el artículo 46¹⁰ de la ley.

Dado que la Ley 675 no define conceptos como “mejora de seguridad” o “sensible disminución del uso y goce”, su determinación depende de las características concretas de cada intervención. En términos generales, una medida que conserve la destinación del acceso como zona común de ingreso y circulación, permita el uso general en condiciones razonables y no genere restricciones desproporcionadas, podría considerarse una actuación de administración o mejora. Por el contrario, cuando la intervención reduce significativamente el espacio de circulación, genera obstáculos permanentes, limita el acceso de ciertos usuarios, afecta la accesibilidad o la evacuación, o altera la función del área, puede configurarse una disminución sensible del uso y goce que exige mayoría calificada.

Asimismo, debe verificarse la compatibilidad de la obra con el reglamento de propiedad horizontal, la escritura de constitución, los planos aprobados y las normas urbanísticas y técnicas aplicables. Si la intervención implica reforma del reglamento, se requerirá el 70 % de los coeficientes de copropiedad, además de las formalidades legales correspondientes.

Finalmente, el artículo 51 de la Ley 675 de 2001¹¹ establece que el administrador debe cuidar y vigilar los bienes comunes y ejecutar actos de administración y conservación conforme a sus facultades. No obstante, esta función no lo habilita para adoptar decisiones que, por su naturaleza, costo o efectos, corresponden a la asamblea general, la cual debe aprobarlas con la mayoría exigida por la ley.

V. Impugnación y solución de controversias.

Atendiendo que el artículo 49 de la Ley 675 de 2001 dispone:

“El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal (...)”.

La legalidad de una decisión concreta de la asamblea, la interpretación del acta, la suficiencia de la mayoría obtenida y la determinación de si la obra produce una

⁹ **Ley 675 de 2001. Definiciones.** Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones: (...) **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.

¹⁰ **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: (...)

¹¹ **ARTÍCULO 51. Funciones del administrador.** La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: (...) 7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.

sensible disminución del uso y goce deben ser resueltas dentro del correspondiente proceso judicial, con valoración integral de las pruebas.

Cuando la decisión concreta de la asamblea genere controversias, el interesado cuenta con mecanismos jurídicos para su eventual revisión. En efecto, el artículo 58 de la citada ley dispone que, ante conflictos derivados de la interpretación o aplicación del régimen de propiedad horizontal o de su reglamento, entre propietarios, tenedores o los órganos de administración, se podrá acudir inicialmente al comité de convivencia y, de forma subsidiaria, a mecanismos alternativos de solución de conflictos o a la jurisdicción competente, dependiendo de la naturaleza del asunto debatido

En los anteriores términos se da respuesta a la inquietud planteada en la petición radicada bajo el número 2026ER0068568, 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 28¹² 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,



CÉSAR DAVID CASTRO SARMIENTO
Jefe Oficina Asesora Jurídica (A)

Elaboró:
Rafael E. Martínez Noriega
Contratista
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:
Nidia Isabel Rodríguez Salazar
Coordinadora Grupo Conceptos
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:
César David Castro Sarmiento
Jefe Oficina Asesora Jurídica (A)
Oficina Asesora Jurídica

¹² "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.