Bogotá D.C., Abril 23 de 2010 1200-E2-44166

Señor
DANIEL BAPTISTE LIÉVANO
Calle 100 No. 23-44, Of. 103, Edificio COAS
Tel 520 0011
La Ciudad

Referencia: Desafectación Bienes Comunes, Derecho de Petición No. 4120-E1-44166 del 12 de abril de 2010.
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 19 de abril 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 de la referencia:

PREGUNTAS 1, 2 Y 3:

"Sírvase manifestar que se entiende por bienes comunes esenciales a la luz de la Ley 675 de 2001."
"Sírvase manifestar, a la luz de la Ley 675 de 2001, que se entiende por bienes comunes"
"De acuerdo con las respuestas anteriores, sírvase manifestar cuales de los bienes antes mencionados son susceptibles de desafectación.".

El artículo 3 de la Ley 675 de 2001 define los bienes comunes y los bienes comunes esenciales, así:

> "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."

La desafectación de los bienes comunes, está contemplada en el artículo 20 del régimen de propiedad horizontal, a saber:

> "ARTÍCULO 20. DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES. Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal.
>
> En todo caso, la desafectación de parqueaderos, de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en el municipio o distrito del que se trate.
>
> PARÁGRAFO 1o. Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el administrador del edificio o conjunto actuará de conformidad con lo dispuesto por la asamblea general en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal.
>
> PARÁGRAFO 2o. No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal." (Subrayado fuera de texto)

PREGUNTAS 5, 6 Y 7:

"Sírvase informar si dentro de la actuación administrativa descrita en el Decreto 564 de 2006, los recursos de la vía gubernativa, se rigen por las disposiciones del Código Contencioso Administrativo y por lo dispuesto en la Ley 9 de 1989."
"Sírvase indicarme si el Título II del Código Contencioso Administrativo – La Vía Gubernativa – es aplicable en su totalidad para los recursos de la Vía gubernativa que se interpongan contra la expedición de Licencias de Urbanismo y Construcción."
"Sírvase informarme si el artículo 57 del Código Contencioso Administrativo es aplicable a los Recursos de la Vía Gubernativa que se interpongan contra la expedición de Licencias de Urbanismo y Construcción".

En lo que atañe a la interposición de los recursos en la vía gubernativa para las actuaciones efectuadas dentro del marco normativo del Decreto 564 de 2006, el artículo 36 ibídem establece:

> "Artículo 36. Recursos en la vía gubernativa. Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias procederán los recursos de reposición y apelación:
>
> 1. El de reposición, ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital que lo expidió, para que lo aclare, modifique o revoque.
>
> 2. El de apelación, ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal, para que lo aclare, modifique o revoque. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición.
>
> Parágrafo. Modificado por el art. 6, Decreto Nacional 1272 de 2009. El nuevo texto es el siguiente: Los recursos de reposición y apelación deberán presentarse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9ª de 1989. Transcurrido un plazo de dos (2) meses contados a partir de la interposición del recurso sin que se haya notificado decisión expresa sobre ellos, se entenderá que la decisión es negativa y quedará en firme el acto recurrido. Pasado dicho término, no se podrá resolver el recurso interpuesto e incurrirá en causal de mala conducta el funcionario moroso." (Subrayado extra texto)

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: Alexander Torres Morales