



SCUEP:

0001

11 AGO. 2015

## CIRCULAR EXTERNA

**Señores  
ADMINISTRADORES,  
REVISORES FISCALES Y COPROPIETARIOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL  
DISTRITO DE BARRANQUILLA.**

**Referencia: Exposición de normas relacionadas con el manejo de áreas comunes “parqueaderos” en los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal en el Distrito de Barranquilla.**

Partiendo de la base del concepto de áreas comunes el cual la ley 675 de 2001, la define como las 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.

Respecto a los parqueaderos de visitantes los cuales se clasifican dentro de los llamados áreas comunes el artículo 19 de la Ley 675 de 2001, establece que estos deben estar indicados de manera expresa en el reglamento de la copropiedad y todos como tales deben constar en los planos aprobados con la licencia de construcción todo esto debe protocolizarse a través de escritura pública de constitución de la propiedad horizontal. Cualquier modificación de lo aprobado no solo requiere la consulta con la asamblea de copropietarios que represente al menos el 70% del total de coeficientes, sino que es necesario obtener licencia de modificación ante las autoridades competentes dado que las mismas han aprobado previamente una exigencia mínima de equipamiento comunal y parqueos.

Es por ende que cumplido los requisitos descritos el uso y goce y disposición de estos bienes “parqueaderos de visitantes”, cada copropietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes comunes, *siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás*. El uso de estos no puede perjudicar la seguridad, solidez o salubridad del edificio.

El reglamento de copropietarios debe determinar inequívocamente el destino y uso de los bienes comunes, impidiendo al infractor alegar la existencia de fines accesorios o destinos supletorios de aquellos, de tal forma que se eviten problemas de convivencia entre los usuarios del edificio o conjunto, ni se contravengan disposiciones urbanísticas ni ambientales.

**¡Barranquilla florece para todos!**

Calle 34 No. 43 - 31 • [barranquilla.gov.co](http://barranquilla.gov.co) • [atencionalciudadano@barranquilla.gov.co](mailto:atencionalciudadano@barranquilla.gov.co) • Barranquilla, Colombia.



0001

Por las razones antes expuestas la conducta optada por los copropietarios que contradiciendo las normas del reglamento de su copropiedad utilicen para su beneficio propio los parqueaderos de visitantes se constituye en una conducta objeto de sanción por parte de la copropiedad y cuya regulación es de competencia de los administradores legalmente constituidos so pena de las sanciones urbanísticas o ambientales a los que estos pudieran llegar a incurrir por motivo de parquear vehículos en zonas prohibidas como espacio público. (vías o andenes)

Atentamente,

**DIANA MARIA AMAYA GIL**  
**SECRETARIA DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PÚBLICO**

C. Vergara  
G.I.

**¡Barranquilla florece para todos!**

Calle 34 No. 43 - 31 • [barranquilla.gov.co](http://barranquilla.gov.co) • [atenciónalciudadano@barranquilla.gov.co](mailto:atenciónalciudadano@barranquilla.gov.co) • Barranquilla, Colombia.