

2214200

Bogotá D.C.,

Doctor

EDILBERTO GUERRERO RAMOS

Alcalde Local de la Candelaria

Carrera 5 No. 12 C- 40

Ciudad



Alcaldía Mayor de Bogotá
Secretaría General

Rad No: 2-2014-53100

Fecha: 31/12/2014 10:28:44

Destino: ALCALDÍA LOCAL DE LA
CANDELARIA (17)

Copia: S

Anexos: N/A



Asunto: Solicitud de Concepto. Modalidades y Tarifas del Servicio de Parquadero en la ciudad. Radicados No. 1-2014-54733 y 1-2014-57578.

Respetado doctor Guerrero:

Esta Dirección recibió sus comunicaciones del asunto mediante las cuales solicita emitir concepto jurídico de unificación respecto de *"si es procedente para los parqueaderos abiertos al público que se ubiquen en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal o que se encuentren asociados a un uso, cobrar tarifas superiores y en modalidades diferentes a las fijadas por el Gobierno Distrital"*. A continuación procedemos a pronunciarnos así:

I. Antecedentes.

Mediante requerimiento de la Alcaldía Local de la Candelaria, se exhortó al establecimiento de comercio ubicado en la carrera 8 No. 13- 54, cuyo objeto es la prestación del servicio de parqueadero público, para que ajustara su sistema de cobro debido a que las tarifas recaudadas por el servicio superaban las dispuestas en el Decreto 550 de 2010. En respuesta, el Representante Judicial del establecimiento expresó que por tratarse de un parqueadero fuera de vía sometido al régimen de propiedad horizontal, podía cobrar una tarifa diferencial a la dispuesta legalmente de hasta dos mil pesos (\$2.000) por cada cuarto de hora y sustentó su posición en un concepto emitido por la Secretaría de Movilidad¹, en el cual se señala que *"el servicio de parqueadero prestado en inmuebles privados sometidos a régimen especial de propiedad horizontal y/o vinculados a usos comerciales, es otra excepción legal a la modalidad de cobro por minutos"*.

En vista de lo anterior, el Alcalde Local de la Candelaria solicitó concepto jurídico a las Secretarías Distritales de Movilidad y de Gobierno, para que se pronunciaran sobre si *"es viable cobrar tarifas al público superiores a las autorizadas en el Decreto 550 de 2010, por el hecho de que el inmueble en donde funciona el parqueadero hace parte de una propiedad horizontal, independientemente de que el servicio que ofrezca al público en general por parte de una empresa destinada a*

¹ Radicado SDM-DESS-74515-2014 del 16 de junio de 2014.



desarrollar la actividad comercial de parqueaderos y no se destine el uso en beneficio exclusivo de sus copropietarios".

Al respecto, la Secretaría Distrital de Gobierno emitió concepto jurídico indicando que a la luz del Decreto Distrital 190 de 2004, *"los estacionamientos o parqueaderos eran considerados un uso comercial o de servicios, caso en el cual, la competencia para su vigilancia y control la tienen los Alcaldes Locales. Luego la conclusión forzosa es que no hay parqueaderos fuera de vía que presten sus servicios al público sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal"*. A su turno, la Secretaría Distrital de Movilidad se pronunció mediante Oficio No. 150594-2014 del 5 de noviembre de 2014, en el cual señaló que *"la norma sobre cobro por minutos del servicio de parqueadero hace referencia expresa a los denominados parqueaderos fuera de vía, (...) y se excluyen de dicha regulación los parqueaderos ubicados en unidades que se rijan bajo el régimen de propiedad horizontal por estar estos expresamente regulados por la Ley 675 de 2001"*.

Frente a lo anterior, el Alcalde Local de la Candelaria considera que las posturas esgrimidas por las Secretarías Distritales de Gobierno y Movilidad son sustancialmente contrarias, razón por la cual, solicita a este Despacho pronunciarse a modo de concepto unificado, con el propósito de sentar una postura que facilite la actividad de vigilancia y control de los parqueaderos de la ciudad por parte de las Alcaldías Locales. En tal sentido, procede este Despacho a pronunciarse sobre el tema materia de consulta.

II. Análisis.

En primer lugar, resulta pertinente definir la naturaleza de los parqueaderos fuera de vía, los cuales de acuerdo con el Decreto Nacional 1855 de 1971², son aquellos locales urbanos que con ánimo de lucro son destinados a guardar o arrendar espacios para depositar vehículos automotores dentro de una edificación construida para tal fin o dentro de un predio habilitado con el mismo objeto.

Frente al régimen tarifario observable por este tipo de establecimientos y particularmente en lo que se refiere a la ciudad de Bogotá D.C., el artículo 118 del Acuerdo Distrital 79 de 2003- Código de Policía de Bogotá D.C., modificado por el Acuerdo 139 de 2004, facultó al Gobierno Distrital para fijar el tope máximo de la tarifa por el servicio de aparcadero en la ciudad. En igual sentido, el Acuerdo 356 de 2008 *"Por medio del cual se adoptan medidas para el cobro de estacionamiento de vehículos fuera de vía y se dictan otras disposiciones"*, estableció la obligación de cobrar una tarifa máxima por minutos e indicó que en ningún caso se podrá exceder la tarifa fijada por el Gobierno Distrital; disposición que fue desarrollada a su turno por los Decretos Distritales 268 de 2009, 406 de 2009 y 550 de 2010, este último que rige actualmente la materia.

² Por el cual se dictan disposiciones sobre el régimen de precios.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA GENERAL

Es de aclarar que, los parqueaderos fuera de vía no son los únicos establecimientos que prestan servicio de aparcadero en la ciudad, pues a la par de estos, existen los parqueaderos que se encuentran sometidos al régimen de propiedad horizontal, los cuales tienen una regulación distinta que se acoge a lo previsto en la Ley 675 de 2001, y por lo tanto, no se someten a la tarifa regulada en el Decreto 550 de 2010.

En efecto, tal como se ha señalado en el concepto de la Secretaría Distrital de Movilidad referido por el señor Alcalde Local de La Candelaria, *"la modalidad de cobro por minutos no aplica para los parqueaderos privados y/o vinculados al régimen de propiedad horizontal, permitiéndose de esta forma que en las áreas de estacionamiento de las unidades sometidas al régimen al régimen previsto en la ley 675 de 2001, se cobre el servicio en modalidades diferentes a las establecida en la norma distrital que regula el valor de la tarifa para el servicio de parqueadero fuera de vía"*.

No obstante, tal distinción no significa de plano que aquellos parqueaderos que lleven a cabo su actividad en un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, queden inmediatamente exentos de cumplir el régimen tarifario establecido por el Gobierno Distrital, por estar aparentemente sometidos a dicho régimen, pues en cada caso particular es necesario acudir a la finalidad buscada con la prestación del servicio, así como a su habilitación legal para prestar un servicio público o para desarrollar una actividad comercial. Es así, como la aplicación de las normas citadas depende de si el aparcamiento funciona como bien de la copropiedad para el uso de los titulares de esta o de sus visitantes, y en tal sentido, en aplicación estricta de la Ley 675 de 2001; o si por el contrario, el mismo se encuentra ubicado en un inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal pero está desarrollando un objeto comercial, como es la prestación de servicio de parqueadero público.

En el primero de los casos, dicha actividad responderá al objeto de la propiedad horizontal como forma especial de dominio, esto es, el administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes y manejar los asuntos de interés colectivo de los propietarios de bienes privados; y a la facultad a ésta otorgada de llevar a cabo la explotación económica de sus bienes comunes para su propio beneficio, razón por la cual no podría la Administración Distrital entrar a limitar la autonomía que la caracteriza, para reglamentar los modos de operación y las tarifas que puede cobrar por el servicio de aparcamiento, se reitera, en aplicación de la Ley 675 de 2001.

Situación contraria se presenta, cuando en ejercicio de la autonomía, del principio de libre iniciativa empresarial y de la ya citada facultad de explotación económica de sus bienes comunes, la copropiedad hace uso de uno de sus espacios, directamente o por intermedia persona **para prestar el servicio de parqueadero al público en general**. En este caso, la actividad desarrollada no encontrará sustento exclusivamente en la naturaleza, finalidad y objeto de la Propiedad Horizontal, sino que estará dirigida al **desarrollo de una actividad comercial con fines de lucro**, razón por la cual deberá acogerse a las disposiciones de la Ley 232 de 1995, *"Por medio de la cual se dictan normas para el funcionamiento de los establecimientos comerciales"*; y

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 381 30 00
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



N° COCERON / N° SUPRIS
2211600-FT-012 Versión 04

BOGOTÁ
HUMANANA

consecuentemente, deberá ceñirse estrictamente al régimen tarifario previsto para el ejercicio de su actividad por parte del Gobierno Distrital.

En efecto, resulta pertinente tener en cuenta el artículo 118 del Acuerdo 79 de 2003- Código de Policía de Bogotá, el cual define a los aparcaderos como construcciones o predios urbanos, **cuyo objeto comercial es el arrendamiento de espacios para estacionar y cuidar vehículos**. Bajo este entendido, todo establecimiento abierto al público que tenga por objeto principal el prestar espacios de aparcamiento a cambio de una contraprestación económica, se entenderá como un parqueadero fuera de vía sometido a las normas tarifarias y de vigilancia y control del orden nacional y distrital, sin que le sea dable alegar que su ubicación espacial permite que se le aplique un régimen distinto, como por ejemplo el régimen de propiedad horizontal, pues como ya se indicó lo que determina la naturaleza del parqueadero es el fin buscado con su actividad y no el inmueble en el cual se ubica, pues no es este el que define la caracterización de la actividad comercial o de propiedad horizontal.

Por lo anterior, la simple ubicación espacial de un parqueadero en un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, no es razón suficiente para considerar que dicho aparcamiento debe regirse por la Ley 675 de 2001, en desconocimiento de las disposiciones legales que regulan la actividad comercial y de las normas distritales que regulan las tarifas máximas que pueden cobrarse por la prestación del servicio de parqueadero (Ley 232 de 1995, Código Policía de Bogotá, Decreto Distrital 550 de 2010).

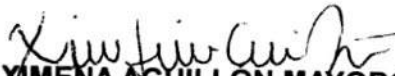
Ahora bien, descendiendo al caso concreto, se encuentra lo siguiente:

1. Deberá verificarse si la persona jurídica o que presta el servicio de aparcamiento, tiene dentro su objeto la prestación de éste y si deriva una utilidad económica.
2. En caso de que la respuesta sea afirmativa, y de acuerdo con los preceptos de la Ley 675 de 2011, dicha actividad comercial no se enmarca dentro del objeto ni la naturaleza de los bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal.
3. Para el ejercicio de su actividad, la persona jurídica debe acreditar el cumplimiento de los requisitos previstos para los establecimientos comerciales, previstos en la Ley 232 de 1995.
4. Al ser un establecimiento de comercio, debe dar cumplimiento estricto a las disposiciones de orden distrital que establecen las tarifas máximas que se pueden percibir por la prestación del servicio de aparcamiento.
5. Por no encontrarse sometido al régimen de propiedad horizontal, el establecimiento de comercio, es susceptible de la vigilancia y control por parte de la respectiva Alcaldía Local, y de las sanciones previstas por especulación indebida, en caso tal que se demuestre que está desconociendo los límites tarifarios previstos en el Decreto 550 de 2010.

En estos términos se resuelve su consulta, destacando que cualquier inquietud o duda sobre el particular, esta Dirección estará atenta a prestar la colaboración que resultare pertinente.

Por último, copia de este concepto se remite a la Oficina Asesora Jurídica de la Secretaría Distrital de Gobierno, así como a la Dirección de Asuntos Legales de la Secretaría Distrital de Movilidad, para su valoración y acciones pertinentes.

Cordialmente,


XIMENA AGUILLON MAYORGA
Director Jurídica Distrital (E)

C.C.: **Doctora Claudia Patricia Robles.** Jefe Oficina Asesora Jurídica. Secretaría Distrital de Gobierno. Calle 11 No. 8-17.
Doctora Clara Elena Zabaráin. Directora de Asuntos Legales. Secretaría Distrital de Movilidad. Calle 13 No. 37- 35.

Anexos: N.A.

Proyectó: Ginna Paola Quintero Sacipa 