



Bogotá D.C.,

11 FEB. 2011

CUPIA

Señor

FERNANDO PICO CHACÓN

Carrera 8 No. 16-51, Oficina 303

La Ciudad

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.
11 FEB 2011 9:55:35 FOLIOS:4 ANEXOS:0

AL CONTESTAR CITE: 1200-E2-6510

TIPO DOCUMENTAL:OFICIO

REMITE:OFICINA ASESORA JURIDICA

DESTINATARIO:FERNANDO PICO CHACON

Referencia: Modificación Coeficientes de Copropiedad y Otros, Derecho de Petición
4120-E1-6510 del 25 de enero de 2011.

Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 27 de enero de 2011.

Respetado señor Pico,

Previo a dar respuesta al asunto de la referencia, debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993¹ y el Decreto-Ley 216 de 2003², 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 dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

Sin perjuicio de lo anterior, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su petición enviada a la Superintendencia de Notariado y Registro, quien ya se pronunció sobre los puntos 1 y 8, y que fue remitida a éste Ministerio, a saber:

PREGUNTA 2, 3 y 6:

"2. En qué casos, según la Ley 675 de 2001, se pueden reformar los coeficientes de una Propiedad Horizontal que surgió a la vida jurídica en el año 1992, puede ser arbitraria esta reforma? (sic)"

"3. Cual ha de ser el trámite que se debe seguir ante las autoridades de planeación y/o curadurías urbanas, para realizar la reforma de coeficientes de una Propiedad Horizontal que surgió a la vida jurídica en el año de 1992, es decir cuando aún (sic) no estaba vigente la Ley 675 de 2001? (sic)"

"6. Que ocurre cuando en una reforma de coeficientes, que realiza una Propiedad Horizontal surgida en el año de 1992, y se ha querido realizar una reforma a la luz de la Ley 675 del 2001, que requisitos deben cumplirse para que se considere legal dicha reforma? (sic)"

¹ "Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones"

² "Por el cual se determinan los objetivos, la estructura orgánica del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y se dictan otras disposiciones"



Cabe anotar que a partir del 4 de agosto de 2001, fecha en que empieza a regir la Ley 675 de 2001, toda copropiedad aún las constituidas con anterioridad a ésta fecha, deben regirse por lo establecido en la mencionada ley.

Así las cosas, en lo que respecta a la modificación de los coeficientes de copropiedad la Ley 675 de 2001³, en su artículo 28, establece:

"ARTÍCULO 28. MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES. La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:

1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.
2. Cuando el edificio o conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo.
3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del edificio o conjunto.
4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad"

En consecuencia, la modificación de los coeficientes de copropiedad de un edificio o conjunto sometido a propiedad horizontal, es viable siempre y cuando se efectúe bajo los parámetros establecidos por el artículo 28 de la Ley 675 de 2001.

Así mismo, en virtud de la norma enunciada se puede inferir que la modificación de los coeficientes de copropiedad no requiere de trámite alguno ante las autoridades de planeación y/o urbanísticas. Sin embargo, se recomienda revisar la normatividad que trata sobre las licencias urbanísticas, es decir, el Decreto 1469 de 2010⁴, con el fin de determinar si las modificaciones de los coeficientes de copropiedad, están relacionadas con modificaciones de las unidades privadas o bienes comunes que deban contar con licencia de construcción. Debido a que la carencia del permiso respectivo de la autoridad urbanística competente generaría una infracción urbanística, la cual debe ser sancionada por los alcaldes, de conformidad con lo establecido en el artículo 103 y 104 de la Ley 388 de 1997⁵.

PREGUNTA 4:

"4. Cuáles son los documentos, ANEXOS que obligatoriamente se deben protocolizar a la escritura pública mediante la cual se reforman los coeficientes? Que efectos genera no haberse protocolizado uno cualquiera de los documentos exigidos para realizar la reforma de coeficientes? (sic)"

³ "Por medio de la cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal"

⁴ "Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones"

⁵ "Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones"



Del análisis sistemático y armónico de la Ley 675 de 2001, se considera que para la modificación de los coeficientes de copropiedad⁶, es pertinente protocolizar como mínimo los siguientes documentos:

1. Acta de nombramiento del Administrador (representante legal de la copropiedad), o en su defecto el Certificado de Existencia y Representación de la Persona Jurídica expedido por el Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad;
2. Fotocopia del documento de identidad del Administrador;
3. Acta de la Asamblea en la que se aprobó la reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal, en la cual deberá estar aprobada la modificación de los coeficientes de copropiedad, con un quórum del 70% de los coeficientes de copropiedad;
4. Documento contentivo de la modificación de los coeficientes de copropiedad, con su respectivo porcentaje por unidad privada.

Sin perjuicio de lo anterior, también se deberán protocolizar los demás documentos que se consideren convenientes al tenor de la normativa de Notariado y Registro de Instrumentos Públicos.

PREGUNTA 5:

"5. Cuando se observa que a un mismo inmueble le parecen coeficientes de propiedad diferentes, uno en la Escritura Pública mediante la cual se constituyó la Copropiedad, otro el que aparece en el oficio de matrícula, otro el que se dice se le asignó en una reforma de coeficientes, entonces cual es el verdadero coeficiente de propiedad? (sic)"

Como ya se mencionó, la reforma al reglamento de propiedad horizontal, que incluya la modificación de los coeficientes de copropiedad, deberá elevarse a Escritura Pública, la cual posteriormente deberá ser registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de la jurisdicción donde se encuentre ubicado el edificio o conjunto; en consecuencia, se considera que el coeficiente de propiedad horizontal que debe ser tenido en cuenta es aquel que aparezca en la última Escritura Pública debidamente registrada, según conste en el respectivo Certificado de Tradición y Libertad.

PREGUNTA 7:

*"7. La reforma de coeficientes que se realiza sin el lleno de los requisitos previstos por las normas urbanísticas, por la Ley 675 del 2001, falta de quórum calificado, aceptar y/o contabilizar en el quórum a una persona que no tenía la calidad de propietario, se considera **INEFICAZ DE PLENO DERECHO** y cuáles son las norma que sustentan la **INEFICACIA?**"*

Para atender este interrogante, cabe anotar que la Ley 675 de 2001 contempla el mecanismo de impugnación de decisiones de la asamblea general de propietarios,

⁶ No obstante, el régimen de propiedad horizontal no prevé expresamente que documentos deben protocolizarse en la Escritura Pública de reforma de reglamento, cuando se trata de modificaciones a los coeficientes de copropiedad.

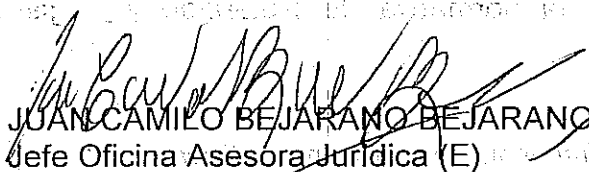


cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal⁷.

Sin embargo, como mecanismos alternativos para la solución de conflictos dentro de la propiedad horizontal, cuando se presente un conflicto en razón a la aplicación o interpretación de la ley o del reglamento, entre propietarios o arrendatarios del edificio o conjunto, o entre aquellos o el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, el artículo 58 de la Ley 675 de 2001 señala que puede acudir al comité de convivencia, a mecanismos alternos de solución de conflictos o a la autoridad judicial competente (Juez Civil Municipal, proceso verbal sumario en única instancia, C.P.C. arts. 435 y ss.).

El presente concepto se expide de conformidad con lo dispuesto en el inciso 3° del artículo 25⁸ del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,


JUAN CAMILO BEJARANO BEJARANO
Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)

Elaboró: Héctor Alexander Torres Morales
Revisó: Mónica María Muñoz Buitrago
Fecha: 03/02/2011

⁷ Ley 675 de 2001, "ARTÍCULO 49. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES. 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 impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen."

⁸ Código Contencioso Administrativo, Artículo 25, Inciso 3°: "(...) Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."