



Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial
Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Prosperidad
natural
nacional

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.
8/6/2011 16:8:52 FOLIOS:6 ANEXOS:0
AL CONTESTAR CITE: 1 200-E2-59288
TIPO DOCUMENTAL:OFICIO
REMITE:OFICINA ASESORA JURIDICA
DESTINATARIO:ABUNDIO CUENCA MONCALEANO

COPIA
Bogotá D.C. 18 JUN. 2011

Señor
ABUNDIO CUENCA MONCALEANO
Calle 120 No. 11B-30, Apto 502
Tel. 2133745
La Ciudad

Referencia: Cuestionario Propiedad Horizontal, Derecho de Petición 4120-E1-59288 del 16/05/2011, 4120-E1-59289 del 16/05/2011 y 4120-E1-63149 del 22/05/2011.

Recibidos en la Oficina Asesora Jurídica el 23 de mayo de 2011.

Respetado señor Cuenca,

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, como el que plantea en sus comunicaciones.

Sin perjuicio de lo anterior, con el ánimo de brindar información de carácter general le comentamos lo siguiente en respuesta a sus peticiones con radicado 4120-E1-59288, 4120-E1-59289 y 4120-E1-63149, y teniendo en cuenta que se relacionan con asuntos y decisiones que se adoptan dentro de la propiedad horizontal, serán atendidas en este mismo oficio en aplicación de los principios de economía y eficiencia que gobiernan la función pública³, a saber:

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"

³ Principios consagrados en el artículo 209 de la Constitución Política y en el artículo 3 del Código Contencioso Administrativo.





RADICADO 4120-E1-59288:

PREGUNTA 1:

"¿Es indispensable que las decisiones que adopte la Asamblea y que consten en Actas, referidas a modificaciones en el Reglamento de la Propiedad Horizontal, hayan sido protocolizadas en escritura y objeto de registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para que puedan aplicarse, o por el contrario entran a regir desde el mismo momento de su aprobación por la Asamblea?" (Sic)

Para atender esta consulta, se debe tener en claro que las reformas al reglamento de propiedad horizontal es una decisión que exige mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto⁴; decisión que debe constar en la respectiva acta, la cual debe ser elevada a escritura pública y registrada por el administrador de conformidad a lo establecido por el numeral 9⁵ del artículo 51 de la Ley 675 de 2001⁶.

Así las cosas, se considera que con el fin de que sean exigibles u oponibles frente a terceros las reformas de un reglamento de propiedad horizontal, deben constar en escritura pública debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

PREGUNTA 2:

"¿ Puede el propietario de la obra, en el lapso de tiempo de la construcción y por ende sin que se haya reunido la Asamblea, introducir al texto del Reglamento que él construyó y que protocolizó mediante escritura pública, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, modificaciones con el objeto por ejemplo, de disminuir el área común localizada en la terraza del Edificio, para agregarla al área privada de un apartamento?" (Sic)

Una vez analizada sistemáticamente la Ley 675 de 2001, se pudo observar que no contempla la situación planteada en el interrogante; sin embargo, cabe aclarar que una vez constituida la persona jurídica⁷, esta se somete al régimen de propiedad horizontal

⁴ Ley 675 de 2001, "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:

(...)

5. Reforma a los estatutos y reglamento. (...)" (Subrayado extra texto).

⁵ Ley 675 de 2001, "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:

(...)

9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. (...)"

⁶ "Por la cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal".

⁷ Ver artículos 4 y 5 de la Ley 675 de 2001.



por lo cual debe seguir los procedimientos establecidos en la norma citada para la reforma al reglamento de propiedad horizontal, como se explico en la respuesta anterior.

Aunado a lo anterior, es importante resalta que *"En ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes."*⁸

PREGUNTA 3:

"¿El hecho de que la asignación de los parqueaderos que hacen parte de los BIENES COMUNES, se destinen al " uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados", significa que solamente propietarios, los pueden USAR, de manera que por ejemplo, no se pueden arrendar a personas diferentes, inclusive no residentes en el predio?" (Sic)

El régimen de propiedad horizontal al tratar el tema de los bienes comunes de uso exclusivo, específicamente en lo relacionado con los parqueaderos, contempla dos situaciones, a saber:

1. Parqueaderos de visitantes, los cuales no pueden ser objeto de de uso exclusivo.
2. Parqueaderos comunales, destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto.

Así las cosas, los parqueaderos comunales pueden ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal⁹; destinación que no puede ser cambiada al tenor del numeral 2 del artículo 23¹⁰ de la Ley 675 de 2001.

PREGUNTA 4:

"¿Si por el contrario, los parqueaderos tienen el carácter de BIENES PRIVADOS y por ende figuran con el coeficiente correspondiente, así con matrícula inmobiliaria, quedando sometidos por tanto a las disposiciones propias de ese carácter, entre otras las previstas en el artículo 25 de la ley, es natural que dan lugar a ser incorporados dentro de la liquidación de la cuota de

⁸ Ver parágrafo 2° del artículo 23 de la Ley 675 de 2001.

⁹ 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." (Subrayado extratexto)

¹⁰ Ley 675 de 2001, "ARTÍCULO 23. RÉGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a:

(...)

2. No cambiar su destinación. (...)"



Administración aprobada por la Asamblea o por el contrario, estas expensas solamente recaen sobre las áreas que ocupan la Vivienda o el local de explotación económica, como lo sostienen algunas personas interesadas en el tema.?" (Sic)

Para dar respuesta a su consulta se hace necesario precisar que el cobro de las cuotas de administración se realiza tendiente a cubrir los gastos que se generan por la administración y prestación de servicios comunes (p. ej. vigilancia, portería, limpieza, energía, acueducto, etc.), siendo una obligación de los propietarios de los bienes privados contribuir a dicho pago¹¹.

Adicionalmente, es de anotar que al determinar los coeficientes de copropiedad el párrafo del artículo 26 de la Ley 675 de 2001, establece que "Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación."; lo que indica que efectivamente se debe hacer cobro de expensas ordinarias a los parqueaderos y depósitos privados, toda vez que a éstos se les determina un coeficiente de copropiedad el cual sirve para el cobro de dichas expensas¹².

RADICADO 4120-E1-59289

PREGUNTA 1 y 2:

*"¿Son suficiente título para demostrar la enajenación representativa del 51% de los coeficientes de los inmuebles nuevos construidos, las escrituras que haya corrido el Propietario de la obra, sin ostentar este título, registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos ¿
¿Debe el Administrador de un edificio sometido al régimen de la Propiedad Horizontal, abstenerse de inscribir en el libro de Propietarios, a quienes exhiban como título para ejercer ese derecho y los demás que de aquí emanan, -ejemplo asistir con derecho a voz y voto a las Asambleas--- escrituras que no han dado lugar a que el Certificado de Tradición y Libertad del inmueble, figure como propietario una persona natural o jurídica, diferente de la que figura en la escritura?" (sic)*

Para atender esta inquietud, me permito transcribir la respuesta a la Consulta 2295 ante la Oficina Asesora Jurídica Superintendencia de Notariado y Registro fechada el 15 de septiembre de 2006, que hace referencia al tema consultado:

¹¹ "Ley 675 de 2001. Artículo 29. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. (...)"

¹² Ley 675 de 2001, "ARTÍCULO 25. OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

(...)
3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento."



"El Código Civil establece en los artículos 740 y 756, respectivamente que:

La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por la otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.

Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.

En este orden de ideas la tradición opera por mandato de la ley bajo dos presupuestos que son el título (escritura pública) y el modo (inscripción en el registro de instrumentos públicos), concluyéndose que es el certificado de libertad y tradición, el que indica el titular del derecho de dominio (propiedad)."

De acuerdo a lo conceptuado por la Superintendencia de Notariado y Registro, se puede afirmar que la propiedad de un inmueble se acredita con el respectivo Certificado de Tradición y Libertad; por lo cual, esta Oficina considera que quien aparezca en la última anotación de dicho Certificado inscribiendo la escritura pública de compraventa del inmueble, será el propietario pudiendo ejercer sus derechos ante la propiedad horizontal desde la fecha de registro.

RADICADO 4120-E1-63149

PREGUNTA 1 y 2:

"¿ Si al reunirse por primera vez la Asamblea, por haber sido informados sus propietarios de la enajenación del 51%,--Art.52 ley 675 -- el Constructor puede participar en el evento, como propietario del 49% restante, de tal manera que en esa oportunidad se puedan tomar todas las medidas que están al alcance del órgano, por ejemplo las previstas en el Artículo 46 de la ley, siempre y cuando que en el momento en que se adopten, los coeficientes, incluidos los del Constructor, superen el 70%, es decir que sea viable la determinación, contando con el 22% de los nuevos propietarios ¿

¿Lo anterior quiere decir que el Constructor, debe figurar en el Registro de Propietarios y como tal ejercer todos los derechos que el Reglamento de Propiedad Horizontal y la misma ley, otorga a quienes tienen ese carácter, por ejemplo participar en las próximas Asambleas y hacer parte del Consejo si su nombre es debidamente elegido por la mayoría de los asistentes?" (Sic)

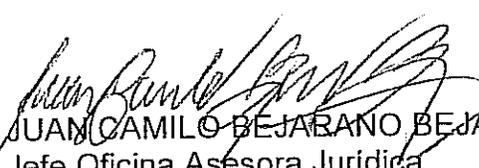
Consecuentemente con la respuesta a las inquietudes del radicado 4120-E1-59289, se reitera que quienes pueden ejercer sus derechos como propietarios en los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal, son aquellas personas que aparezcan en el respectivo Certificado de Tradición y Libertad como propietarios del inmueble.



Así las cosas, si una vez enajenado el 51% de los bienes por parte del propietario inicial (Constructor), éste ostentaría la propiedad del 49% restante, lo cual le da el derecho para participar en la toma de las decisiones que afecten a la copropiedad, cuya validez dependería del cumplimiento de las reglas para decidir que se establezcan por la ley o en el correspondiente reglamento de propiedad horizontal.

En los anteriores términos damos respuesta a las inquietudes planteadas, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el inciso 3° del artículo 25¹³ del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,


JUAN CAMILO BEJARANO BEJARANO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Hector Alexander Torres Morales
Revisó: Mónica María Muñoz Buitrago
Fecha: 31/05/2011

¹³ 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."