



Libertad y Orden

Bogotá, D. C., 9 de enero de 2009.

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

1200-E2-137994

Señor

JOSE FRANCINEL HERNANDEZ

Conjunto Residencial "Bosques de la Acuarela", II, Et., Mz. 2, Cs. 15B.

Dosquebradas Risaralda

ASUNTO: Consulta régimen de propiedad horizontal. Derecho de petición 4120-E1-137994 de diciembre 2 de 2008.

Previa a la respuesta del cuestionario objeto del derecho de petición debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tiene dentro de las 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. No correspondiéndole la resolución de situaciones de carácter particular.

No obstante, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su solicitud, en donde se pregunta:

"...como propietario de una vivienda en el conjunto residencial "Bosques de la Acuarela", segunda etapa, de Dosquebradas, Risaralda, sin existir ese Reglamento de Propiedad Horizontal debidamente protocolizado en escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, se me puede obligar a seguir pagando cuota mensual de administración y el "seguro de áreas comunes?". Igualmente si a la Constructora-Vendedora se le puede EXIGIR, teniendo en cuenta el tiempo que ha transcurrido a que cumpla con ese requisito por haber sido la propietaria inicial de las viviendas; y si no lo hace ya por el tiempo que ha pasado(16 años), como quedaría la situación jurídica de este conjunto?"

Como usted bien lo señala, en interpretación de la Ley 675 de 2001, un conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal y como consecuencia nace la persona jurídica de la copropiedad, cuando se registre la escritura pública en la que conste tal situación. Mientras esto no se cumpla, no existe la persona jurídica de la copropiedad y por lo tanto no se aplica al conjunto el régimen de propiedad horizontal con las consecuencias lógicas que ello conlleva, entre otras cosas, en relación con el cobro de las cuotas de administración de conformidad con los respectivos coeficientes de copropiedad.

Si el conjunto se encontraba sometido al régimen de las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, evento que según relata en su consulta no ocurre en su caso particular, aplica lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 675 de 2001 que dispone:

*"ARTÍCULO 86. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN. Los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se regirán por las disposiciones de la presente ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional.*



Libertad y Orden

*Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de la presente ley a los reglamentos internos y las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces.*

*PARÁGRAFO TRANSITORIO. Los procesos judiciales o arbitrales en curso a la fecha de expedición de esta ley o que se inicien con posterioridad a ella dentro del plazo legal establecido en el inciso primero de este artículo sin que se haya realizado el procedimiento voluntario de adaptación y que tengan que ver con la aplicación de los reglamentos de propiedad horizontal existentes y las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985, 428 de 1998 y sus decretos reglamentarios, se seguirán tramitando con arreglo a estas normas hasta su culminación.” (Subraya fuera del texto).*

Siguiendo lo dispuesto en este artículo, sólo en el evento en que el conjunto se encontrará sometido al régimen de las leyes allí señaladas y una vez transcurrido el término allí indicado sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderían incorporadas a los reglamentos las disposiciones de la Ley 675 de 2001 o régimen de propiedad horizontal con las consecuencias que ello implica en materia de cobro de cuotas de administración en proporción a los respectivos coeficientes de propiedad.

Según se señala en su consulta, el conjunto no se encontraba sometido al régimen de las Leyes 182 de 1948 ni 16 de 1985 y tampoco ha sido registrada escritura pública que lo someta al régimen de propiedad horizontal, razón por la cual se recomienda formalizar la constitución de la misma, en la medida de la existencia de una realidad física, en la cual se comparten áreas comunes, las cuales son mejor administradas dentro de una propiedad horizontal al encontrarse reguladas en la Ley 675 de 2001.

Para tal fin, la decisión que deben adoptar los copropietarios, es la de entrar a constituir la propiedad horizontal de acuerdo con lo señalado en el artículo 4 la Ley 675 de 2001, “*Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.*”, cumpliendo con lo señalado en el artículo 5 de la misma ley, en lo referente al contenido de esta escritura y los documentos anexos.

En relación con su consulta respecto de obligaciones en cabeza de la constructora-vendedora como propietaria inicial de los inmuebles, conforme usted lo señala, el término prescriptivo en principio se encuentra superado, en razón al transcurso del tiempo que usted calcula en dieciséis años, a menos que se haya dado su interrupción conforme lo indica el artículo 90<sup>1</sup> del Código de Procedimiento Civil, o se encuentre dentro de las eventualidades

<sup>1</sup> Ley 794 de 2003 (enero 8) Diario Oficial No. 45.058 de 9 de enero de 2003. "Artículo **ARTÍCULO 10**. El artículo 90 del Código de Procedimiento Civil, quedará así:

“90. Interrupción de la prescripción, inoperancia de la caducidad y constitución en mora. La presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad, siempre que el auto admisorio de aquélla, o el de mandamiento ejecutivo, en su caso, se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación al demandante de tales providencias, por estado o personalmente. Pasado este término, los mencionados efectos sólo se producirán con la notificación al demandado.



Libertad y Orden

señaladas por el artículo 2530 del Código Civil, modificado por el artículo 3 de la Ley 791 de 2002, que a la letra dispone:

“El artículo 2530 del Código Civil quedará así:

“Artículo 2530 la prescripción ordinaria puede suspenderse sin extinguirse; en ese caso, cesando la causa de la suspensión, se le cuenta al poseedor el tiempo anterior a ella, si alguno hubo.

“La prescripción se suspende a favor de los incapaces y, en general, de quienes se encuentran bajo tutela o curaduría.

“Se suspende la prescripción entre el heredero beneficiario y la herencia.

“Igualmente se suspende entre quienes administran patrimonios ajenos como tutores, curadores, albaceas o representantes de personas jurídicas, y los titulares de aquellos.

“No se contará el tiempo de prescripción en contra de quien se encuentre en imposibilidad absoluta de hacer valer su derecho, mientras dicha imposibilidad subsista”.

No obstante lo anterior, para atender situaciones como la planteada en su consulta, es aconsejable que los propietarios se asesoren de profesionales en la materia, que puedan estudiar los documentos pertinentes y recomendar la adopción de la mejor alternativa a los intereses de todos los propietarios.

El presente concepto se emite en los términos del artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Atentamente,

**GUSTAVO VARGAS QUINTERO**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica (E).

Preparo: RH  
Revisó: AM

---

“La notificación del auto admisorio de la demanda en procesos contenciosos de conocimiento produce el efecto del requerimiento judicial para constituir en mora al deudor, cuando la ley lo exija para tal fin, si no se hubiere efectuado antes.

“Si fueren varios los demandados y existiere entre ellos litisconsorcio facultativo, los efectos de la notificación a los que se refiere este artículo, se surtirán para cada uno separadamente, salvo norma sustancial o procesal en contrario. Si el litisconsorcio fuere necesario será indispensable la notificación a todos ellos para que se surtan dichos efectos.”