



Libertad y Orden

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

Bogotá, D. C., 29 de enero de 2009.

1200-E2-144199

Señores
LUIS ERNESTO SANABRIA DUQUE
LUIS ALBERTO GUEVARA BAQUERO
Carrera 37B # 4 – 67 ED 13 Apto 502
Calle 21 # 81 B – 30 In 5 Apto 202
Bogotá

ASUNTO: Catastro y propiedad horizontal. Derecho de petición 4120-E1-144199 de diciembre 18 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 les comentamos lo siguiente en respuesta a su solicitud, en donde se pregunta:

“1. ¿Cuándo un conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal se desarrolle sobre varios lotes, identificados individualmente con folios de matrícula y exista un reglamento único que pretenda dar copropiedad a todos los comuneros sobre la totalidad del área, constituida por la suma de la de aquello, es necesario que el particular, previamente realice el englobe mediante escritura pública registrada?”

Desde la perspectiva de la ley de propiedad horizontal el englobe no es obligatorio para cuando se trata de los denominados “conjuntos”, dada la definición y desarrollo que de éste hace la norma legal, aspecto que contempla la ley de propiedad horizontal para el “edificio”, según se ve en el artículo 3 que señala “Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:”

“Conjunto: Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.”

“Edificio: Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.”



Libertad y Orden

“2. De acuerdo con el párrafo I del artículo 24 de la ley 675 se puede deducir que los bienes comunes esenciales, entre los cuales se encuentra el terreno, (y en el caso de que el lote este individualizado con número de folio de matrícula), se refieren a todos aquellos exclusivamente inscritos dentro del lote sobre el cual se encuentra el edificio, inclusive la copropiedad del mismo?”

Debe indicarse que el artículo 24 trata de la entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial, la norma al contener una presunción de entrega de bienes comunes, lo que puntualiza, es que esta presunción de entrega no se extienda a bienes que no correspondan a la respectiva etapa o edificio. Se transcribe:

ART. 24.—*Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.*

(...)

PAR. 1º—*Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido.*

PAR. 2º—*Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal.*

“3 La Superintendencia de Notariado Registro, (sic) debe crear un folio de matrícula único que integre las áreas de los diferentes lotes y anotar allí los folios que habían sido segregados en cada uno de los lotes individuales?”

La ley de propiedad horizontal dispone en el artículo 5 cual es el contenido de la escritura de propiedad horizontal, comprendiendo como mínimo la determinación del terreno o terrenos en el cual se levanta el edificio o conjunto, con indicación de los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria así:

1. El nombre e identificación del propietario.
2. El nombre distintivo del edificio o conjunto.
3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.
4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la oficina de planeación municipal o distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.



Libertad y Orden

5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso.

6. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.

7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.

8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto.

“Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto.”

(...)

“PAR. 2º—En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, éstos podrán sustituir los elementos de determinación del terreno enunciados en el numeral tercero del presente artículo.”

Por su parte el decreto 1250 de 1970 dispone en igual sentido en el artículo 51 referente a la propiedad horizontal “ (...) *Tanto en el registro catastral y en el folio de matrícula inmobiliaria generales, como en los registros y folios individuales, se sentarán recíprocas notas de referencia.*”

“4. ¿Está permitido a los funcionarios públicos de los entes catastrales inscribir en el registro catastral “englobes virtuales”, es decir aquellos que sin tener soportes jurídicos (escritura pública registrada) pretendan integrar el área de los lotes individuales, y por efecto borrar los singulares que si los tienen?”

“5. En caso de que ello fuera posible, cual (sic) sería el procedimiento para inscribirlos? Si las vigencias de los avalúos fueran diferentes cual (sic) vigencia sería la inscrita para toda la PH?”

“6. Ahora bien, en caso de ocurrencia de una liquidación parcial de la propiedad horizontal de la que habla el artículo 9 de la ya mencionada ley 675, por ejemplo, la construida sobre un lote particular, ¿Quién determinaría las unidades a borrar? ¿Todas resultan afectadas?”

“7. ¿No se viola el derecho de igualdad de los propietarios al modificar permanentemente la copropiedad sobre el terreno, dato que únicamente viene a conocer cuando se construye sobre el último lote, y que al modificar las aéreas de terreno, le implicaría al contribuyente inestabilidad en su tributación?”

“8. ¿Qué ocurre con los folios matrices cuando la sumatoria de los coeficientes de las unidades segregadas no suman el 100%?, ¿se deben borrar estos predios a sabiendas que aún conservan área puesto que esta no se distribuyó en su totalidad entre las unidades?”

“9 Las unidades inmobiliarias cerradas, cuando por medio de reforma de los reglamentos existentes, se regulen finalmente por uno sólo, en el deben estipular el englobe de las áreas de los terrenos de los predio matrices que las conformaban? De ser obligatorio, debe la oficina de registro pertinente, anotar los antiguos folios en el nuevo que crea con toda el área de la nueva unidad inmobiliaria cerrada?”



Libertad y Orden

Estos temas consideramos deben ser consultados a la Superintendencia de Notariado y Registro, a quien damos traslado de su petición, de conformidad con el artículo 33 del Código Contencioso Administrativo. Con la nota respecto a la sentencia C-265 de 2002 de la Corte Constitucional que dejó sin piso la constitución de las Unidades Inmobiliarias Cerradas (UIC) al declarar la inexecutable del inciso tercero del artículo 64 de la Ley 675 de 2001, en los siguientes términos:

“...las Unidades Inmobiliarias Cerradas por asimilación se presentan como “un sistema jurídico”¹ que regula el sometimiento al régimen de propiedad horizontal de los conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente que comparten elementos estructurales, constructivos y administrativos comunes pero que fueron concebidos originalmente como unidades independientes que en lugar de compartir zonas privadas entre ellas, daban hacia el espacio público destinado al uso común. La norma demandada permite que tales unidades se asimilen a las UIC construidas originalmente sobre un terreno de propiedad privada en el cual se decidió reservar algunos espacios interiores al uso compartido de los propietarios. Por eso, dicha norma extiende por analogía el régimen de propiedad horizontal a una situación completamente diversa a la regulada mediante dicho régimen, y con dicha extensión se permite a los particulares decidir sobre las condiciones de uso del espacio público al ser éste transformado en espacio interno como consecuencia del cerramiento. Naturalmente, el cerramiento de tales unidades afecta el espacio público. La Corte estima que sería inocuo declarar inexecutable la expresión demandada y permitir dichos cerramientos.”

“Por estas razones es necesario hacer la integración normativa entre la expresión originalmente demandada por el actor y la totalidad del inciso tercero del artículo 64 de la Ley 675 de 2001. El cerramiento del espacio público por parte de un grupo de propietarios privados para su beneficio particular representa, *prima facie*, una afectación permanente y grave del espacio público. Dicho cerramiento se traduce en la práctica en la apropiación de una porción del espacio público por unos particulares y en la consecuente exclusión del resto de los habitantes del acceso a un espacio destinado por mandato constitucional al uso común. Condicionar la posibilidad del cerramiento a una autorización administrativa, sin señalar criterios que impidan dicha apropiación y exclusión, resulta insuficiente para proteger los bienes constitucionalmente garantizados, por las razones anteriormente expuestas.”

“II “1. Respecto a los condominios ¿Cuál es el procedimiento de cálculo de los coeficientes cuando no exista construcción sobre uno o varios lotes del condominio?”

El coeficiente de propiedad lo define el artículo 3 de la Ley 675 de 2001 como:

“...Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.”

¹ Cfr. artículo 3 de la Ley 675 de 2001. Esta norma establece una serie de definiciones con el propósito de aplicar la regulación que se crea. La noción de sistema jurídico es la que identifica el régimen de propiedad horizontal.



Libertad y Orden

Definición que está desarrollada en el respectivo reglamento de propiedad horizontal de conformidad con lo dispuesto en los artículos 25 y 26 de la ley de propiedad horizontal así:

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:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.
2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.
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.

“26.—Determinación. Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.”

“El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados.”

“PAR.—Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.”

Lo indicado conforme a las normas señaladas y en guarda del equilibrio en la asunción de los costos, servicios y beneficios recibidos por los propietarios, en donde se debe tener en cuenta el área construida, lo lógico es que para casos como el consultado, se tenga en cuenta el área construida en los que han sido edificados, haciendo una ponderación en los lotes libres, los cuales asumirían menores cuotas en la contribución de estos costos y servicios. Aspecto que es recomendable tenga previsto el reglamento, en la condición de provisionalidad de la medida, hasta cuando sean efectivamente construidos.

“2. Existe alguna norma legal vigente que permita construir dentro de una propiedad sometida al régimen de propiedad horizontal, léase condominio, otra propiedad horizontal diferente? En caso afirmativo, cuál sería el procedimiento de cálculo de coeficientes e inscripción en el registro catastral?”

Se trata de una excepción al régimen de propiedad horizontal o de asimilación a éste, que contempla la Ley 675 para las Unidades Inmobiliarias Cerradas, pero que después de la sentencia de la Corte Constitucional C-265- de 2002, que declaró la inexecutable del inciso 3 del artículo 64, deja sin soporte su constitución a futuro. Se transcriben literalmente las normas de los artículos 63 y 64.



Libertad y Orden

“63.—*Unidades inmobiliarias cerradas.* Las unidades inmobiliarias cerradas son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; cuyos propietarios participan proporcionalmente en el pago de expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras.”

“El acceso a tales conjuntos inmobiliarios se encuentra restringido por un encerramiento y controles de ingreso.

“64.—*Constitución de unidades inmobiliarias cerradas.* Las unidades inmobiliarias cerradas quedarán sometidas a las disposiciones de esta ley, que le sean íntegramente aplicables.

“Las unidades inmobiliarias cerradas se constituirán por los administradores de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal llamados a integrarla, y que lo soliciten por lo menos un número no inferior al ochenta por ciento (80%) de los propietarios.

“Los conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónicamente y funcionalmente que comparten elementos estructurales y constructivos que los asimilen a unidades inmobiliarias cerradas, podrán solicitar a la autoridad urbanística licencia para convertirse en unidad inmobiliaria cerrada, siempre que con ello no se afecte significativamente el espacio público existente y que lo soliciten por lo menos un número no inferior al ochenta por ciento (80%) de los propietarios. Obtenida la licencia urbanística, los propietarios, con ese mismo porcentaje, podrán acordar someterse al régimen de propiedad horizontal, aprobando los estatutos respectivos. En esta reunión, los propietarios tendrán derecho a un voto por cada inmueble de su propiedad.” Inexequible lo subrayado en C-265 de 2002.

Dicho aparte fue declarado inexequible por las consideraciones citadas en la página 4 del presente oficio.

“3. Es permitido que sobre una misma unidad predial existan dos entes administrativos y dos asambleas de copropietarios?”

El artículo 4 de la Ley 675 de 2001 cuando trata de la constitución de la PH señala como única la constitución de la persona jurídica que representa a los propietarios y como nuevo ente que surge a la vida jurídica.

El artículo 5 a la letra dispone en sus numerales 3 y 5 dentro de los contenidos de la escritura o reglamento de propiedad horizontal, la determinación del terreno, así como de los bienes esenciales.

3.La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.

(...)



Libertad y Orden

5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso

En igual sentido los artículos 32 y 33 de la misma ley, referentes al objeto de la persona jurídica, su naturaleza y características, originadas en la constitución de la propiedad horizontal, en donde sólo se admite existencia de una asamblea de copropietarios y de una persona jurídica, como ente distinto de los propietarios, así el artículo 33 ordena: La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular.

“III “I. Ante los vacíos normativos de la ley 675 de 2001, a cuales (sic) normas deben acudir los entes catastrales?”

Debe tenerse presente que la ley 675 de 2001, se refiere a la normativa para la constitución y desarrollo de la propiedad horizontal, es así como desde sus definiciones limita su ámbito y efectos al de la propiedad horizontal. Los aspectos catastrales, consideramos deben ser armónicamente interpretados y aplicados desde la normativa catastral.

“...con la posibilidad de que realice la consulta pertinente a alguna de las altas cortes...”

Finalmente con respecto a la eventual consulta, que entendemos es ante la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado, consideramos que tratándose de temas de orden catastral y registral², es la Superintendencia de Notariado y Registro, la entidad que debe determinar si es necesario tal consulta.

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

Atentamente,

ELSA JUDITH GARAVITO GOMEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Preparo: Ricardo Hinestrosa
Revisó: Andrés mejía

² <http://www.supernotariado.gov.co/home/elementos-interface/b-m-s/interrelacin-registro-y-catastro#hMUG3leaXfj9SEIYPKfAFA>
“...El proyecto se origina y fundamenta en las normas que obligan el intercambio de información básica, contenidas en el decreto 1301 de 1940, en los decretos ley 960 de 1970; 1250 de 1970, en la ley 14 de 1983 y en el decreto 1711 de 1984.”