



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

DEPARTAMENTO DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

13 JUL 2013



Ministerio de Justicia

CORRESPONDENCIA
RECIBIDA

**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

SNR2013EE018378.

CONSULTA No. 978 ANTE LA OFICINA ASESORA JURÍDICA

Bogotá D.C. 4 de julio de 2013

Señor:
DUVEL JOSÉ SEQUEDA PICO
Notario 39 del Círculo de Bogotá
Carrera 50 B No. 64 – 43 Torre 3 Apto 1103.
Teléfono: 6125038.
Bogotá.

C.N. 04.

Asunto: Licencias para Construcciones en Propiedad Horizontal Existente.

Respetado señor:

Mediante escrito radicado con código **SNR2013ER009739**, solicita a esta entidad emitir pronunciamiento sobre las siguientes inquietudes:

1. En una propiedad horizontal se requiere licencia de construcción para hacer una construcción o modificación en una zona común?
2. En una propiedad horizontal se requiere licencia para realizar modificaciones dentro de un bien privado, sea que este implique o no mayor área construida?



Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)324/21-21
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supemotariado.gov.co>

I. MARCO JURÍDICO.

1. Ley 14 de 1983.
2. Decreto 1469 de 2011.
3. Ley 675 de 2001.
4. Decreto 1060 de 2009.

II. SOBRE EL TEMA CONSULTADO.

Sea lo primero advertir que no le es posible a esta oficina resolver en forma precisa las dudas por Usted planteadas, valga decir, respondiéndolas en forma afirmativa o negativa. Lo anterior, como quiera que la información que remite resulta a todas luces insuficiente de cara a ello, en la medida en que se abstiene proporcionarnos datos referentes a las características básicas de la construcción, las condiciones en que esta se pretende realizar, así como algunas otras circunstancias relevantes.

Habiendo aclarado lo anterior, procederemos a citar en modo general algunas disposiciones normativas contenidas en la Ley 675 de 2001, las cuales resultan pertinentes, ya que contienen preceptos aplicables a las distintas situaciones fácticas que caben dentro del tema planteado, las cuales transcribiremos a continuación resaltando los aspectos que consideramos más relevantes a efectos de brindar la orientación solicitada. Tales son las siguientes:

"ARTÍCULO 18. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado. En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:

1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.

En caso de uso comercial o mixto, el propietario o sus causahabientes, a cualquier título, solo podrán hacer servir la unidad privada a los fines u objetos convenidos en el reglamento de propiedad horizontal, salvo autorización de la asamblea. En el

reglamento de copropiedad se establecerá la procedencia, requisitos y trámite aplicable al efecto.

2. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasioner perjuicios al edificio o conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.

3. El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

4. Las demás previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal" (negritas fuera de texto original).

ARTÍCULO 20. Desafectación de bienes comunes no esenciales. Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal.

En todo caso, la desafectación de parqueaderos, de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en el municipio o distrito del que se trate.

PARÁGRAFO 1º. Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el administrador del edificio o conjunto actuará de conformidad con lo dispuesto por la asamblea general en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal.



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

PARÁGRAFO 2º. No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal" (negritas fuera de texto original).

"ARTÍCULO 21. Procedimiento para la desafectación de bienes comunes. La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al edificio o conjunto. En este caso los coeficientes y módulo se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en el capítulo VII del título primero de esta ley" (negritas fuera de texto original).

"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:

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".

"ARTÍCULO 26. Determinación. Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada



Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 - PBX (1)328-21-21
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supemotariado.gov.co>

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.

Parágrafo. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación".

"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" (negritas fuera de texto original).

"ARTÍCULO 73. Reformas arquitectónicas y estéticas. La adopción o reforma de los cánones arquitectónicos y estéticos originales en las fachadas, zonas exteriores y de uso común, de las Unidades Inmobiliarias Cerradas será decidida por la respectiva Asamblea de copropietarios y posteriormente se someterá a la aprobación de autoridad competente" (negritas fuera de texto original).

"ARTÍCULO 75. Licencias para reformas, normas arquitectónicas y ampliaciones. Las reformas de las fachadas y áreas comunes, así como las ampliaciones, dentro de los cánones vigentes, requerirán la autorización de la Junta de Copropietarios. En todo

caso será necesaria la licencia correspondiente de la autoridad municipal competente.

Las reformas internas en los inmuebles privados que no incidan en la estructura y funcionamiento de la Unidad Inmobiliaria Cerrada no requerirán de autorización previa por parte de los órganos Administradores”.

Es del caso señalar que el presente pronunciamiento se emite en los términos establecidos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, el cual dispone:

“Artículo 28. Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.”

Cordialmente,

MARCOS CAHER PARRA OVIEDO
Jefe de Oficina Asesora Jurídica
Superintendencia de Notariado y Registro
Proyecta: Gabriel Diego García/ Abogada Oficina Asesora Jurídica
Revisó: Janeth Díaz Cervantes/ Coordinadora Grupo Jurídico Notarial

a