

EE026992

**Consulta 3040 de 2013 ante la Oficina Asesora Jurídica
De la Superintendencia de Notariado y Registro**

Para: Señor
Jorge Garzón Díaz
Carrera 6 No. 26-85 Piso 13
Bogotá D.C.

Asunto: Zonas Comunes de una Propiedad Horizontal
Escrito con radicado **SNR2013ER036616**
CR-003 Derecho urbano e Inmuebles

Señor Garzón:

Atendiendo el escrito radicado con el número de la referencia mediante el cual eleva consulta a esta Superintendencia a través de la formulación de los siguientes interrogantes:

1. ¿A las "áreas o zonas comunes" de una propiedad horizontal se les asigna matrícula inmobiliaria que correspondía al predio matriz (sobre el cual se constituyó la propiedad horizontal), con la debida anotación de que se trata de bienes de uso común?.
2. ¿A las "áreas o zonas comunes" de una propiedad horizontal se les asigna una matrícula inmobiliaria nueva, con la debida anotación de que se trata de bienes de uso común?.
3. ¿O lo correcto sería que las "áreas o zonas comunes" de una propiedad horizontal no tengan asignada una matrícula inmobiliaria que las individualice?.

Marco Jurídico

- Ley 675 de 2001.
- Ley 1579 de 2012

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, es necesario precisar que los conceptos emitidos por esta Oficina Jurídica, se ciñen a los parámetros establecidos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 18 de enero de 2011 (Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), esto es, no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país. Aquellos, simplemente

Pag. No. 1



Copyright © 2001

Copyright © 2001

EE026992

reflejan el criterio que sobre una materia en particular pueda tener esta entidad y se profieren en desarrollo de las funciones asignadas por el decreto 2163 de 2011.

La Ley 675 de 2001 es la disposición que actualmente regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad. (art. 1º).

Sobre los bienes comunes la citada ley establece:

"ARTÍCULO 19. ALCANCE Y NATURALEZA. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 1o. Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces.

PARÁGRAFO 2o. Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general. (...)"

Los bienes comunes son aquellos esenciales para el uso y goce de los bienes privados, siendo inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada; en

Pag. No. 2

EE026992

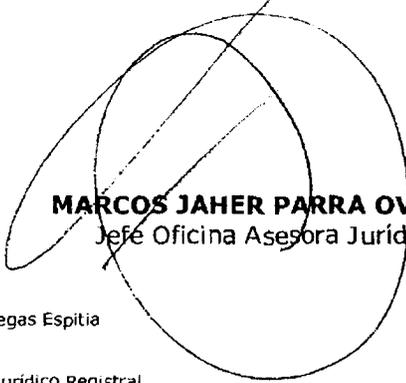
concordancia con ello encontramos lo dispuesto en el Estatuto Registral en su artículo 52, así:

"Artículo 52. Apertura de matrícula en Registro de Propiedad Horizontal. Al constituirse una propiedad por pisos, departamentos, propiedad horizontal o condominio, **se mantendrán el registro catastral y el folio de matrícula correspondiente al edificio en general, con las debidas anotaciones, para lo relativo a los bienes de uso común.** Para las unidades privadas de dominio pleno resultantes de la constitución de propiedad por pisos u horizontal, se abrirán los correspondientes registros catastrales y folios de matrículas independientes, segregados del registro y del folio general, tanto para señalar su procedencia, como para indicar la cuota que a cada propietario individual corresponde en los bienes comunes. En el registro catastral y en el folio de matrícula general, como en los registros y folios individuales, se sentarán recíprocas notas de referencia.".

En atención a los interrogantes planteados en el escrito petitorio y conforme a las disposiciones legales antes citadas, nos permitimos manifestar que todo lo relativo a los bienes comunes se inscribe en el folio de matrícula de mayor extensión, por cuanto los folios de matrícula inmobiliaria que nacen en virtud de la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal corresponden únicamente a los bienes de dominio particular o privado.

Por lo anterior espero que sus interrogantes hayan sido absueltos de la mejor manera y seguiremos atentos a cualquier inquietud.

Atentamente,



MARCOS JAHER PARRA OVIEDO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: Maria Esperanza Venegas Espitia
Profesional Universitario
Revisó: Carfina Gomez Duran
Coordinadora Grupo de Apoyo Jurídico Registral

Pag. No. 3