

**Consulta 2815 de 2014 ante la Oficina Asesora Jurídica
De la Superintendencia de Notariado y Registro**

Para: Señores
Victor Herrera Herrera
Yeannette Valencia Villanizar
Calle 164 No.62-24 Interior 8 apartamento 301
Conjunto Residencial La chocita 4
Bogotá D.C.

Asunto: Régimen de Propiedad Horizontal
Escritos con radicados SNR2014ER036270, SNR2014ER037642,
SNR2014ER039192 Y SNR2014ER046883
CR-003 Derecho Urbano e Inmuebles

Atendiendo los correos electrónicos radicados con los números de la referencia, por medio del cual eleva consulta a esta Oficina a efecto de poderlos orientar sobre el siguiente asunto:

"1- Mediante la Matrícula Inmobiliaria 50N-1034289 (Matrícula Matriz) se englobaron tres lotes sobre los que se construyó la Urbanización La Chocita, a finales de los 80s, compuesta la Urbanización por cinco (5) Conjuntos y un Lote de Cesión tipo B., éstos con sus respectivas matrículas inmobiliarias e incorporadas en las escrituras entregadas a los propietarios en el Reglamento de P.H de los Conjuntos. El lote de Cesión tipo B, con matrícula inmobiliaria 50N-1050833, y cédula catastral 1645818, se encuentra ubicado dentro de un lote de cesión tipo A (parque público).

2- Sobre el lote de cesión tipo B se encuentra levantada una casa de dos pisos, construida desde antes de iniciarse el desarrollo urbanístico, casa que se destinó como sede social de los propietarios de las unidades privadas de los cinco conjuntos.

3- En el año de 1996, mediante escritura pública, la Constructora de la Urbanización transfiere a los cinco conjuntos a título de cesión, el Derecho de Dominio y la Propiedad sobre el lote de Cesión tipo B de acuerdo a los porcentajes de propiedad, en común y proindiviso.

En dicha escritura se individualiza únicamente el Lote de Cesión tipo B, con su área de extensión, sin tenerse en cuenta el área de la casa, sede social, que sobre dicho lote existe y que ya se encontraba levantada al momento de constituirse dicha escritura de cesión.

4- En la actualidad la casa está cerrada para ser intervenida por presentar deterioro en su estructura física.

EE027790

Como propietarios que somos nos surgen serios interrogantes sobre nuestro legítimo derecho sobre la casa sede social construida sobre el lote de cesión tipo B, ya que no encuentro títulos registrados que nos ceda la construcción de dicha casa. Descrito lo anterior, se concluye que la casa no figura con folio abierto de matrícula inmobiliaria, por lo cual formulo a su Despacho de manera atenta las siguientes preguntas:

- A- Esta casa que se encuentra construida sobre el lote de cesión tipo B y que sirve de sede social, al tenor de la normativa registral debería figurar e identificarse en el registro de matrícula inmobiliaria que se hizo para del lote de cesión tipo B, o debería tener su correspondiente registro de matrícula inmobiliaria independiente?.*
- B- En cualquiera de los dos eventos anteriores, sea cualquiera que fuera el caso, qué acciones deberíamos realizar nosotros los copropietarios de dicha sede social, o nuestros representantes legales y ante qué organismo para que aparezca en las zonas comunes de cesión dicha casa?.*
- C- A la luz de la norma vigente sobre propiedad horizontal y registro de instrumentos públicos, existe diferencia entre las zonas comunes internas de cada conjunto que comprende la Urbanización y esta zona común denominada lote de cesión tipo B y la casa que sobre el lote está construida?.*

Marco Jurídico

- Ley 675 de 2001
- 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 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).

Dentro de la citada disposición legal se establecen los lineamientos sobre los bienes de carácter privado y los de uso común, los cuales se respetan desde el mismo acto de constitución, para lo cual dispone:

"ARTÍCULO 4º. *Constitución. 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.*

ARTÍCULO 5º. *Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:*

(...)

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.*

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.

(...)

ARTÍCULO 6º. *Documentación anexa. Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.*

(...)

ARTÍCULO 16. *Identificación de los bienes privados o de dominio particular. Los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto.*

A

La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

PARÁGRAFO 1o. De conformidad con lo establecido en el inciso 2o. del presente artículo, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.

(...)

CAPITULO VI **De los bienes comunes**

ARTÍCULO 19. Alcance y naturaleza. Reglamentado por el Decreto Nacional 1060 de 2009. 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. (...). Subrayado fuera de texto.

De conformidad con la normatividad antes expuesta podemos decir que los bienes comunes son aquellos esenciales para el uso y goce de los bienes privados, siendo inalienables en forma separada de los bienes de éstos, queriendo ello decir que al momento de realizarse un acto de disposición de un derecho real de un bien inmueble de propiedad privada, se entiende incluido en éste los bienes comunes del edificio o conjunto en proporción al coeficiente de copropiedad.

La Ley 675 de 2001, además de contemplar los bienes comunes, establece que también pueden existir dentro del régimen de propiedad horizontal, bienes de uso común exclusivo, para lo cual en su artículo 22 establece:

"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. (...)". Negrilla y subrayado fuera de texto.

Con fundamento en todo lo expuesto, podemos decir que la casa de dos pisos destinada como sede social de los conjuntos, corresponde a un bien de uso común de la Urbanización la Chocita.

Frente a la identificación registral de los bienes inmuebles que hacen parte de ésta forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, tenemos lo dispuesto por el Estatuto Registral (Ley 1579 de 2012) 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.". Negrilla y subrayado fuera de texto.

Es de aclarar que la norma antes trascrita acogió lo que disponía el anterior Estatuto Registral (Decreto ley 1250 de 1970)¹, norma que regía para el momento de la inscripción de la constitución del reglamento de propiedad horizontal y de la transferencia realizada por la constructora en el año de 1996.

Realizada la anterior precisión, con fundamento en lo dispuesto por el Estatuto Registral podemos concluir que, el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión continua abierto únicamente con el objeto de identificar los bienes de uso común, más la propiedad de los mismo se llevara en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria que identifica los bienes de dominio privado, donde los coeficientes de copropiedad determinan la proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.

Teniendo en cuenta que en el escrito de consulta se indica que la casa construida sobre el lote de Cesión tipo B, cuya destinación es la sede social de los propietarios de las unidades privadas de los cinco conjuntos, y que el lote registralmente se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-1050833, encontramos que dicho bien debe ser catalogado como "bien de uso común".

En atención al primero de sus interrogantes podemos decir que si bien la casa construida sobre el lote de cesión tipo B no figura publicitada por parte de la Oficina de Registro por no haber ningún título antecedente que así lo determine, esta se entiende incorporada al lote de terreno, razón por la cual se puede hacer una escritura de aclaración al reglamento de propiedad horizontal tendiente a identificar dicha zona social; más en ese mismo orden de ideas, tenemos que registralmente resulta improcedente que un bien de uso común tenga asignado folio de matrícula inmobiliaria, pues como se indicó anteriormente, los bienes de uso común se identifican en el folio de mayor extensión, razón por la cual también se debe corregir o aclarar la identificación que se está realizando con el folio de matrícula 50N-1050833, por cuanto la finalidad del mismo es un bien de propiedad privada, por lo mismo no puede contener parte de una zona social.

Sobre el segundo de sus interrogantes, como anteriormente se indico, cualquier acto jurídico que se pretenda realizar sobre bienes de uso común, o en lo que a ellos corresponde, se debe realizar mediante escritura pública de modificación al reglamento de propiedad horizontal de la forma dispuesta por la Ley 675 de 2001.

Al último de sus interrogantes, nos permitimos señalar que para las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, en tratándose de reglamentos de propiedad

¹ **ARTICULO 51. <Decreto derogado por el artículo 104 de la Ley 1579 de 2012>** Al constituirse una propiedad por pisos o departamentos o propiedad horizontal, 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; y para cada unidad particular de dominio pleno se abrirán sendos registros catastrales y folios de matrícula independientes, relacionados con el registro y el folio generales, tanto para señalar su procedencia, como para indicar la cuota que a cada propietario individual corresponde en los bienes comunes. Tanto en el registro catastral y en el folio de matrícula generales, como en los registros y folios individuales, se sentarán recíprocas notas de referencia.

EE027790

horizontal solo existe diferencia entre bienes de uso privado y bienes de uso común, donde a los primeros de éstos se le asigna folio de matrícula inmobiliaria a cada una de las unidades, entre tanto que para los bienes de uso común, estos se identificarán en el folio de mayor extensión, todo de conformidad con la escritura de constitución del reglamento de propiedad horizontal.

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: María Esperanza Venegas Espitia/Profesional Universitario
Revisó: Carlina Gomez Duran/Coordinadora Grupo apoyo Jurídico Registral
25/09/2014

9