



Bogotá, D.C. 18 ABR. 2011

18 ABR. 2011

Doctor
ROBERTO ARIAS ARISTIZABAL
Secretario de Despacho
Secretaría de Planeación Municipal
Calle 19 No 21-44
Manizales- Caldas

1230 / 2 487211

ASUNTO: Consulta Rad. 4120-E1-29017. Documentos para la aprobación de los planos de propiedad horizontal.

Respetado Señor Secretario:

En atención a la comunicación citada en el asunto, mediante la cual remite la solicitud del Curador Urbano No. 1 de Manizales, quien le solicitó responder algunos interrogantes sobre la documentación que deberá ser aportada para la aprobación de los planos de propiedad horizontal, nos permitimos señalar lo siguiente:

De conformidad con lo establecido en el Decreto -Ley 216 de 2003¹, "El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, tendrá como objetivos primordiales contribuir y promover el desarrollo sostenible a través de la formulación y adopción de las políticas, planes, programas, proyectos y regulación en materia ambiental, recursos naturales renovables, uso del suelo, ordenamiento territorial, agua potable y saneamiento básico y ambiental, desarrollo territorial y urbano, así como en materia habitacional integral."; en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin tratarse de la aplicación a un caso particular y concreto.

Así las cosas, en el marco de competencias y funciones de esta Oficina² y la autonomía constitucional de las entidades territoriales³ para la gestión de sus intereses⁴, a continuación se responden los interrogantes formulados.

¹ "Por el cual se determinan los objetivos, la estructura orgánica del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y se dictan otras disposiciones."

² De conformidad con lo establecido en el Decreto-Ley 216 de 2003 "Por el cual se determinan los objetivos, la estructura orgánica del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y se dictan otras disposiciones", el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tiene "como objetivos primordiales contribuir y promover el desarrollo sostenible a través de la formulación y adopción de las políticas, planes, programas, proyectos y regulación en materia ambiental, recursos naturales renovables,

Recibido 19.04.2011
8.10





1. "Precisar los documentos que deben acompañar la solicitud de aprobación de los planos de propiedad horizontal".

El artículo 52 del Decreto 1469 de 2010⁵ es claro en establecer los documentos que deben acompañar las solicitudes de otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias, entre las cuales está la aprobación de los planos de propiedad horizontal.

De acuerdo con lo dispuesto en dicha norma y de conformidad con los numerales 1,3 y 4 del artículo 21 del mismo decreto, la solicitud debe acompañarse de los siguientes documentos:

- Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes antes de la fecha de la solicitud. Cuando el predio no se haya desenglobado se podrá aportar el certificado del predio de mayor extensión. (numeral 1 del artículo 21).
- Copia del documento de identidad del solicitante cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, cuando se trate de personas jurídicas. (numeral 3 del artículo 21).
- Poder o autorización debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con presentación personal de quien lo otorgue. (numeral 4 del artículo 21).
- Planos de alindamiento y el cuadro de áreas o proyecto de división. (numeral 2 del artículo 52).

uso del suelo, ordenamiento territorial, agua potable y saneamiento básico y ambiental, desarrollo territorial y urbano, así como en materia habitacional integral". En cumplimiento de dichos objetivos, en concordancia con el artículo 8 de dicha norma, esta Oficina Asesora emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias.

³ Constitución Política de Colombia. "Artículo 286. Son entidades territoriales los departamentos, los distritos, los municipios y los territorios indígenas (...)"

⁴ De conformidad con el artículo 287 de la Constitución Política, las entidades territoriales, las entidades territoriales son autónomas para la gestión de sus intereses dentro de los límites de la Constitución y la Ley, y en consecuencia, deben adelantar todos los procedimientos pertinentes para atender sus necesidades, conforme lo establecido en el artículo 6° de la Constitución Política, que prevé" (...) los servidores públicos lo son por la misma causa (son responsables ante las autoridades por infringir la Constitución y las leyes) y por omisión o extralimitación en el ejercicio de sus funciones".

⁵ "Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones".



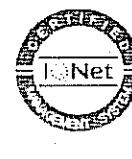
- Cuando se presente ante autoridad distinta a la que otorgó la licencia, copia de la misma y de los planos correspondientes. (numeral 2 del artículo 52).
 - Tratándose de bienes de interés cultural, el anteproyecto de intervención aprobado. (numeral 2 del artículo 52).
 - En los casos en que las licencias urbanísticas hayan perdido su vigencia, se hará una manifestación expresa presentada bajo la gravedad de juramento en la que conste que la obra aprobada está construida en su totalidad. (numeral 2 del artículo 52).
2. *"Establecer si el proyecto de división, mencionado en los requisitos, corresponde a la escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal (minuta)"*
 3. *"Indicar si esta actuación incluye, además de la verificación de la correspondencia con el proyecto de parcelación, urbanización, o construcción aprobado mediante licencias o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural; la revisión del contenido de la escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal (minuta)"*

En primer lugar se precisa que los planos de alinderamiento y el cuadro de áreas o proyecto de división, hacen referencia a aquellos planos que muestran la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y que señalan las áreas y bienes de uso común, en virtud de lo dispuesto en el artículo 52 del Decreto 1469 de 2010 y en el artículo 6 de la Ley 675 de 2001⁶.

Por otra parte, se resalta que la escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal, comprende aspectos que van más allá de la determinación de los bienes, tales como derechos y obligaciones de los copropietarios y las reglas de la copropiedad, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 3⁷ y 5 de la Ley 675 de 2001.

⁶ Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones.

⁷ "Reglamento de Propiedad Horizontal. Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal". (subraya fuera de texto)





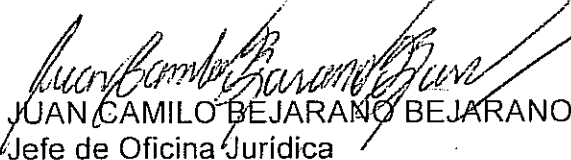
Sobre la naturaleza del reglamento de propiedad horizontal, la Corte Constitucional⁸ ha manifestado:

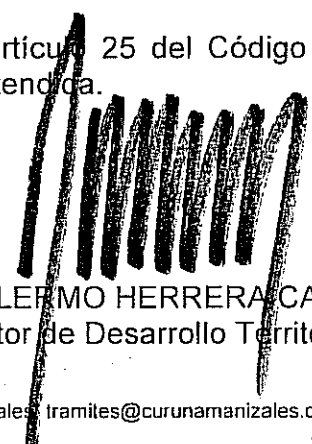
"En este sentido, el citado reglamento constituye un negocio jurídico mediante el cual las partes, en condiciones de igualdad, pactan libremente las estipulaciones correspondientes y deciden sobre los derechos disponibles, como a bien tengan. Sin embargo, las características propias del mismo y la circunstancia de que en él se pueden comprometer derechos constitucionales fundamentales obliga a señalar que las mencionadas estipulaciones tienen que sujetarse a unas reglas mínimas de proporcionalidad, razonabilidad y objetividad, ajustadas a los mandatos constitucionales a fin de garantizar la convivencia pacífica entre copropietarios y vecinos, ante el goce legítimo de los derechos que en la comunidad se ejercitan, para así armonizarlos de manera que el ejercicio de los derechos de unos se limite por el ejercicio de los demás". (subraya fuera de texto)

En consecuencia, para la aprobación de los planos de propiedad horizontal, a que se refiere el Decreto 1469 de 2010, no se requiere la minuta o reglamento que defina la copropiedad. Pues, es importante recordar que la labor del curador urbano o la autoridad competente para expedir las licencias urbanísticas, en esta actuación está referida a la verificación de la correspondencia entre los planos de alindamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal y el proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas (o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural), y en caso de encontrarlos ajustados, impartir su aprobación a los mismos, sin que resulte necesario para ello revisar el mencionado reglamento.

Este concepto se expide con fundamento en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, cualquier inquietud con gusto será atendida.

Atentamente,


JUAN CAMILO BEJARANO BEJARANO
Jefe de Oficina Jurídica


GUILLERMO HERRERA CASTAÑO
Director de Desarrollo Territorial

C.C. Arquitecto GUSTAVO DÍAZ CARDONA, Curador Urbano No. 1 de Manizales, iramites@curunamanizales.com
Edificio Don Pedro OF 201, Manizales - Caldas

Revisó: A. Cárdenas- MMunoz
Elaboró: A. Landeta DDT - 150, A. Montenegro,
Fecha: 14/04/11.

⁸ Ver sentencia T-035 de 1997, 30 de enero de 1997, M.P. Hernando Herrera Vergara.