



Bogotá D.C. 24 MAYO 2011

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.  
26/5/2011 9:36:7 FOLIOS:3 ANEXOS:0  
AL CONTESTAR CITE: 1200-E2-60040  
TIPO DOCUMENTAL: OFICIO  
REMITE: OFICINA ASESORA JURIDICA  
DESTINATARIO: DIAN

Doctor  
ÁLVARO SÁNCHEZ URIBE  
Director Seccional de Impuestos y Aduanas de Pereira  
Carrera 15 No. 14-05  
PBX. 315 05 00  
Pereira, Risaralda

COPIA

Referencia: Extinción, Liquidación y Disolución de la Propiedad Horizontal, Derecho de Petición 4120-E1-60040 del 17 de mayo de 2011.  
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 17 de mayo de 2011.

Respetado Doctor Sánchez,

Previo a dar respuesta al asunto de la referencia, debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993<sup>1</sup> y el Decreto-Ley 216 de 2003<sup>2</sup>, expedir las políticas y regulaciones en materia de ambiente, vivienda, desarrollo territorial, agua y saneamiento, en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto, como el que plantea en su comunicación.

Sin perjuicio de lo anterior, con el ánimo de brindar información de carácter general le comentamos lo siguiente en respuesta a sus inquietudes sobre la extinción, liquidación y disolución de la propiedad horizontal, a saber:

*"Actualmente el edificio en donde opera la sede de la DIAN – Dirección Seccional de Impuestos y Aduanas de Pereira, hace parte de una propiedad horizontal que se rige por la Ley 675 de 2001 y como tal es copropietario de la misma en un porcentaje del 71%, por ende con la cuota de administración más alta de todos los locales; como consideraciones que hemos estimado válidas para reducir gastos, se pregunta lo siguiente: cuál sería el procedimiento a seguir, para no hacer parte o separarnos de la citada copropiedad, en atención a lo establecido la Ley 675 de 2001 (régimen de propiedad horizontal). (...)" (Sic).*

<sup>1</sup> "Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones"

<sup>2</sup> "Por el cual se determinan los objetivos, la estructura orgánica del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y se dictan otras disposiciones"



De conformidad con lo establecido por la Ley 675 de 2001<sup>3</sup> para terminar con una propiedad horizontal se requiere de tres pasos la extinción, la disolución y la liquidación, los cuales se consagran en los artículos 9° al 12° ibídem, a saber:

**"CAPITULO III.  
DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.**

**ARTÍCULO 9o. CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.** La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:

1. La destrucción o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que conforman un conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o etapa en particular salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.
2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio o conjunto.
3. La orden de autoridad judicial o administrativa.

**PARÁGRAFO.** En caso de demolición o destrucción total del edificio o edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

**ARTÍCULO 10. PROCEDIMIENTO.** La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

**ARTÍCULO 11. DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD.** Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año.

Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad.

La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III, Título XXXIII del Libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen.

**ARTÍCULO 12. LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA.** Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin.

Actuará como liquidador el administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea general o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal." (Subrayado extratexto)

<sup>3</sup> "por la cual se establece el régimen de propiedad horizontal"



Aunado a lo anterior, es de anotar que para la extinción de la propiedad horizontal se requiere que sea una decisión por unanimidad y debe registrarse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, y la liquidación y disolución es una decisión que requiere mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto<sup>4</sup>.

En los anteriores términos damos respuesta a las inquietudes planteadas, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el inciso 3° del artículo 25<sup>5</sup> del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

  
JUAN CAMILO BEJARANO BEJARANO  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Hector Alexander Torres Morales  
Revisó: Mónica María Muñoz Buitrago  
Fecha: 19/05/2011.

<sup>4</sup> Ley 675 de 2001, "ARTÍCULO 46. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

(...)

10. Liquidación y disolución. (...)"

<sup>5</sup> Código Contencioso Administrativo, Artículo 25, Inciso 3°: "(...) Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."

