

FORMATO: NOTIFICACION POR AVISO MASIVO
PROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL
Versión: 10.0, **Fecha:**29/05/2024, **Código:** GDC-F-19

Bogotá, D.C.,

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) y teniendo en cuenta que por la siguiente causal: "La cuenta de correo no existe", no fue posible notificar personalmente al ciudadano RAMIRO EDUARDO MELO.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Grupo de Atención al Usuario y Archivo y la Oficina Asesora Jurídica, procede a surtir el trámite de la notificación mediante **AVISO** para dar a conocer la existencia y contenido del oficio con radicado No 2024EE0040816 adjunto de fecha 4 de junio de 2024, a través del cual se da respuesta a la consulta con radicado 2024ER0062336 de 06 mayo de 2024.

Se fijará en la Ventanilla Única de Atención al Usuario del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y en la Página Web de la entidad, por un término de cinco (5) días hábiles.

La notificación se entenderá surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Fecha de fijación 19 de junio de 2024

Fecha de desfijación 26 de junio de 2024



Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Anexos:

Elaboró: Gisella Chadid Bonilla
Revisó: Juan Sebastian Hernandez Yunis
Fecha: Junio de 2024

Bogotá, D.C.

2024EE0040816



Señor
RAMIRO EDUARDO MELO MORALES
ramirom.melo.irm@gmail.com
Vereda la fuente
Tocancipá - Cundinamarca

ASUNTO: Consulta – Constitución de la propiedad horizontal
Radicado 2024ER0062336 del 6/05/2024
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 8/05/2024

Reciba un cordial saludo.

En atención a la consulta del asunto, en la que plantea controversias relacionadas con la constitución de la propiedad horizontal, al respecto comedidamente se exponen algunas consideraciones en relación con sus inquietudes, no sin antes señalar que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de las funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

En este orden, dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de treinta (30) días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

CONSIDERACIONES:

Sea lo primero señalar que los conceptos que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio emite en atención a las consultas formuladas sobre las materias de su competencia, tienen sentido general y abstracto, y en esa medida no tienen carácter vinculante, ni comprometen la responsabilidad de la entidad como tampoco pueden condicionar el ejercicio de sus competencias administrativas.

Es importante precisar que, al ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través de su Oficina Asesora Jurídica, no le asiste la facultad de dirimir situaciones de

¹ "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo. de Vivienda, Ciudad y Territorio."

"Artículo 7. Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes: (...) 14. Atender las peticiones y consultas relacionadas con asuntos de competencia del Ministerio. (...)"

carácter particular. Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia C-542 de 2005² estableció que:

"Los conceptos emitidos por las entidades en respuesta a un derecho de petición de consulta no constituyen interpretaciones autorizadas de la ley o de un acto administrativo. No pueden reemplazar un acto administrativo. Dada la naturaleza misma de los conceptos, ellos se equiparan a opiniones, a consejos, a pautas de acción, a puntos de vista, a recomendaciones que emite la administración pero que dejan al administrado en libertad para seguirlos o no."

Igualmente, es pertinente señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico.

En este orden, la Oficina Asesora Jurídica, está facultada para resolver consultas relacionadas con la aplicación e interpretación de normas relacionadas con temas o materias que son objeto de regulación por esta cartera ministerial sin pronunciarse sobre casos particulares y concretos, razón por la cual en lo referente al tema se pronuncia de la siguiente manera:

CONSULTA 1:

"Mi requerimiento es tener accesoria sobre los beneficios de constituir legamente un conjunto bajo propiedad horizontal o de disolverla según la ley, debido que un proyecto en el municipio de Tocancipa se encuentra a la deriva, debido que la constructora no dejó la administración provicional y no apropio a los nuevos propietarios a realizar las gestiones pertinentes" (sic)

En primer lugar, es pertinente indicar que la propiedad horizontal es una forma especial de dominio, 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, es así, como la propiedad horizontal está destinada para su constitución por mandato legal para edificios o conjuntos (entendidos los conjuntos como desarrollos inmobiliarios levantados en uno o varios lotes donde se comparten áreas de servicios y de utilidad en general para la comunidad "Casas y lotes"), edificios o conjuntos de uso comercial, o edificio o conjunto mixto, unidades inmobiliarias cerradas y parcelaciones.

² Corte Constitucional. Sentencia C-542 de 24 de mayo de 2005, Magistrado Ponente Humberto Antonio Sierra Porto.

Para la creación de la propiedad horizontal se deben surtir unas etapas que es posible dividir en: conformación, constitución y certificación de existencia y representación de la copropiedad.

Sobre la conformación, el artículo 3 de la Ley 675 de 2001, aclara que el propietario inicial es el *"Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado que, por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal"*. Así, la constitución de una propiedad horizontal depende de la voluntad expresa de propietario inicial (constructor) a través de escritura pública, con el lleno de los requisitos previstos en los artículos 4, 5 y 6 de la ley en cita.

Respecto de la constitución, el artículo 4 de la Ley 675 de 2001 manifiesta la importancia del registro, señalando que *"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."* Es decir que, la persona jurídica nace solo hasta cuando se realiza el registro del régimen de propiedad horizontal en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos del municipio donde se localice la propiedad.

En cuanto al contenido de la escritura del reglamento de propiedad horizontal, el artículo 5 establece:

"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:*

- 1. El nombre e identificación del propietario.*
 - 2. El nombre distintivo del edificio o conjunto.*
 - 3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.*
 - 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 (...)"*.

Por tanto, para que el propietario inicial o los propietarios de bienes privados puedan someter al régimen de propiedad horizontal al respectivo conjunto o edificio, deberán contar con escritura pública en la que se cumpla con las condiciones descritas en el artículo anteriormente citado y a partir de la cual se regularán los aspectos relacionados con el funcionamiento y organización de la copropiedad.

Aunado a lo anterior, el artículo 32 de la Ley 675 de 2001, señala:

"ARTÍCULO 32. OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA. *La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal"*

Acorde con la norma citada, una vez registrada la escritura pública de constitución de la propiedad horizontal ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, es que el respectivo conjunto o edificio adquiere personería jurídica, es decir, que la constitución y registro de la escritura son indispensables para el ejercicio de los derechos y las exigencias de las obligaciones a la copropiedad.

En consecuencia, si un conjunto o edificio no se somete al régimen de propiedad horizontal por medio de la constitución de escritura pública y su registro, tal como se mencionó anteriormente, el conjunto o edificio no podrá actuar como sujeto de derecho, lo que le impediría contratar servicios, ejercer la defensa de sus derechos e intereses y ejecutar actos jurídicos necesarios para el funcionamiento de la copropiedad.

Sin embargo, debe aclararse que, si bien el propietario inicial tiene esa facultad, también los propietarios de bienes privados pueden someter el conjunto o edificio al régimen de propiedad horizontal en los casos en los cuales el propietario inicial no haya realizado el trámite de sometimiento por medio de la constitución de escritura pública y su registro ante la Oficina de Instrumentos Públicos respectiva.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2024ER0062336, siendo oportuno reiterar que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28³ de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015, emite un concepto de carácter general sobre las materias a su cargo,

³ "ARTÍCULO 28. ALCANCE DE LOS CONCEPTOS. <Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a petición es realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."

que no se dirige a resolver situaciones de orden particular ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias.

Atentamente,



Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró:
Gisella Chadid B.
Abogada Contratista
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:
Juan Sebastian Hernandez Yunis
Coordinador Grupo Conceptos
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:
Nelson Alirio Muñoz Leguizamón
Jefe Oficina
Oficina Asesora Jurídica