



Bogotá, D.C.,

ASUNTO: Radicado 2021ER0083474. Implementación y control - Licencias urbanísticas –
Procedimiento - Propiedad Horizontal.

Cordial Saludo,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recibió por traslado del Ministerio de Ambiente¹ la comunicación del asunto, a través de la cual plantea una serie de inquietudes relacionadas con las zonas comunes de un proyecto urbanístico localizado en el municipio de Cajicá, Cundinamarca, las cuales no han sido entregadas parte de la constructora a la copropiedad. Las anteriores se transcriben y responden en los siguientes términos:

“1. Existe alguna norma legal colombiana que establezca que una copropiedad es responsable solidario por el incumplimiento de normas por parte del constructor al momento de construir la copropiedad

2. Existe alguna norma legal colombiana que establezca que una copropiedad es responsable solidario por el incumplimiento de los parámetros establecidos en la licencia de construcción por parte del constructor al momento de construir la copropiedad

3. La copropiedad se convierte en responsable solidario con el constructor por el hecho de recibir una copropiedad con deficiencias constructivas o legales desde el punto de vista de sanciones que pueden imponer las autoridades municipales o distritales.

4. De qué forma debe proceder una copropiedad para poder usar zonas comunes que definitivamente el constructor no va a resolver”

Sea lo primero recordar que, según el numeral 1 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997² y el artículo 2.2.6.1.1.1. del Decreto 1077 de 2015, la licencia urbanística es un acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, que autoriza de manera previa al titular solicitante de la licencia, la ejecución, entre otras, de obras de urbanización, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, y en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, razón por la cual, su otorgamiento implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción

¹ Con asunto: Traslado de la petición radicada con No. 19250 del 04 de junio de 2021 y radicado de salida 4106 E2 2021-001760

² Modificado por el artículo 35 de la Ley 1796 de 2016



en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo; pero a la vez, un conjunto de obligaciones asociadas a las mismas.

Adicionalmente, el artículo 2.2.6.1.1.15 ibídem, determina que el titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Esto significa que, la responsabilidad por las obras ejecutadas es del titular de la licencia y del urbanizador responsable.

No obstante, es del caso considerar que según el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, las licencias producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados, lo cual implica que, en caso que la licencia esté vigente, y exista una transferencia del dominio de la propiedad, el nuevo titular no será eximido de cumplir con dichas obligaciones.

Respecto de la construcción de las zonas comunales, es preciso aclarar que estas deberán estar aprobadas en la licencia de construcción y en la resolución que apruebe los planos de la propiedad horizontal. En consecuencia, la ejecución y administración de dichas zonas son responsabilidad del constructor hasta tanto sean entregadas a los compradores de las unidades privadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001³, el cual se cita a continuación:

“Artículo 24. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

Parágrafo 1o. Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido.

Parágrafo 2o. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal” (Énfasis fuera de texto).

Según lo expuesto, cuando el bien se encuentre sometido a propiedad horizontal el constructor estará obligado a realizar la entrega de las zonas comunales, debidamente construidas y finalizadas, una vez se haya terminado la construcción y enajenación de un

³ “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”



número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

Finalmente, es preciso considerar que la Ley 1480 de 2011 del estatuto del consumidor establece unas condiciones para la entrega de bienes, y que la Ley 66 de 1968 estableció condiciones para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda cuya vigilancia y control corresponde a las autoridades municipales o distritales.

Así pues, ante cualquier controversia derivada de la calidad de las zonas comunes, los propietarios podrán recurrir a las instancias legales de protección al consumidor sin perjuicio de las acciones legales y judiciales ante la autoridad municipal que ejerce vigilancia y control a la enajenación de vivienda y/o ante la Superintendencia de Industria y Comercio.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28⁴ de la Ley 1437 de 2011 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el marco de las competencias establecidas para esta Dirección por el Decreto Ley 3571 de 2011.

Cordialmente,

CAMILO ANDRÉS QUIROZ HINOJOSA
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: M.J. Henao

Revisó: L. Pardo/D. Cuadros/ D. Villa

⁴ Sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015