



03 ENE. 2011

Bogotá, D. C.

COPIA

1200-2-151945
MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.
19/01/11 14:19:30 FOLIO 01 ANEXO 01
AL CONTESTAR CITE: 1200-E2-151945
TIPO DOCUMENTAL: SOLICITUD
REGISTRO: OFICINA ASESORA JURIDICA
DEPARTAMENTO: CALDIA MUNICIPAL DE BARRANQUILLA

Señor
ALVARO ILICH GUTIERREZ HERRAN
Carrera 26 C2 No. 75 – 27 Barrio El Silencio
Barranquilla – Atlántico
alvaroilich@yahoo.com
juridico@parqueindustrialmalambo.com

ASUNTO: 1200-E4-151945
Respuesta Derecho de Petición de Consulta - propiedad horizontal

Estimado señor Gutiérrez:

De manera atenta, y en atención a su derecho de petición de consulta radicado en la Oficina Asesora Jurídica de este Ministerio el día 24 de noviembre de 2010, dentro del término legal concedido, me permito emitir concepto jurídico sobre cada uno de los interrogantes por usted planteados, en el orden en que fueron formulados, en los siguientes términos:

1. "A la luz de lo dispuesto en el artículo 7° de la Ley 675 de 2001, ¿Qué se entiende por conjunto integrado por etapas?"

La Ley 675 de 2001¹, reguló en el artículo 7° los conjuntos integrados por etapas de la siguiente manera:

"ARTÍCULO 7o. CONJUNTOS INTEGRADOS POR ETAPAS. Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, y los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional. Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial mediante escrituras adicionales, en las cuales se identificarán sus bienes privados, los bienes comunes localizados en cada etapa y el nuevo cálculo de los

¹ Ley 675 de 2001 "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"





coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto, los cuales tendrán carácter provisional.

En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el conjunto se determinarán con carácter definitivo.

Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley.

PARÁGRAFO. En todo caso, la autoridad urbanística solo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando estas permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad."

En los términos de esta ley se entiende por conjunto integrado por etapas, la construcción o el desarrollo inmobiliario que se despliega en diferentes periodos conformado por varios edificios que se levantan sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad común (artículo 3° Ley 675 de 2001), pero que se encuentran sometidos a una modalidad especial de desarrollo de la propiedad horizontal, en atención a que el constructor de este tipo de edificaciones opto por la posibilidad de erigir el conjunto no en una sola etapa sino mediante la integración de varias etapas.

En este caso la escritura de constitución del conjunto integrado por etapas inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos da origen a una persona jurídica, es decir, aunque el conjunto este constituido por etapas que de manera sucesivas se van integrando a la persona jurídica del acto de constitución, se considera como una sola entidad para todos los efectos.

2. ¿Qué determina que un conjunto residencial se considere que se desarrolla por etapas, la licencia urbanística aprobada por la entidad competente, la escritura de constitución del conjunto elaborada por el constructor, la manera como el constructor va haciendo entrega de los inmuebles a los nuevos propietarios?

Conforme a lo dispuesto en el artículo 99 de la Ley 388 de 1997², el parágrafo del artículo 7° de la Ley 675 de 2001 y en particular, lo regulado por el Decreto 1469 de 2010, artículo 48, un conjunto residencial se considerará desarrollado por etapas cuando el proyecto urbanístico general que lo contiene es aprobado mediante acto administrativo por el curador urbano o la autoridad competente para expedir licencias urbanísticas, según sea el caso, es decir, la licencia urbanística que aprueba los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al

² Ley 388 de 1997 "Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones"





régimen de propiedad horizontal es lo que determina que un conjunto residencial se considere desarrollado por etapas.

3. ¿A un constructor se le aprobó una licencia urbanística de construcción (bajo el amparo del Decreto 564 de 2006), de un Conjunto de doscientos (200) apartamentos, organizados en diez (10) torres de cinco (5) pisos cada uno, con cuatro (4) apartamentos por piso, sus zonas y bienes comunes definidas en los planos presentados, para ser desarrollado en una (1) sola etapa. ¿Puede el constructor en la misma escritura pública de constitución, indicar que ese proyecto de conjunto se va a desarrollar en cinco (5) etapas; y que la primera etapa se cumple cuando se entregan las dos (2) primeras torres del conjunto, y que la segunda etapa queda integrada cuando se entreguen las dos (2) torres siguientes y así sucesivamente hasta integrar las cinco (5) etapas cuando se entreguen los 100 apartamentos, asignándole un coeficiente provisional a cada apartamento, el cual va variando a medida que se integran cada una de esas etapas (1° etapa: 2.5%; 2° etapa: 1.25%; 3° etapa 0.83%; 4° etapa 0.625% y 5° etapa: 0.5%), hasta llegar al coeficiente definitivo una vez se entreguen los 200 apartamentos, y sobre esos coeficientes cobrar la cuota de administración por la administración provisional, todo esto en la misma escritura y sin necesidad de escrituras adicionales?

Es preciso señalar que el decreto 564 de 2006 fue derogado por el decreto 1469 de 2010. No obstante, el decreto 1469 de 2010³, en el artículo 1, establece que las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición, esto es para el caso bajo estudio, el decreto 564 de 2006.

En el mismo sentido, el artículo 135 del decreto 1469 de 2010, estableció un régimen de transición en los siguientes términos:

Artículo 135. Régimen de transición para la expedición de licencias, reconocimiento de edificaciones y otras actuaciones. Las solicitudes de licencias, reconocimiento de edificaciones, otras actuaciones asociadas a la Licencia y prórrogas que hubieren sido radicadas en legal y debida forma antes de la publicación del presente decreto, continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación.

En el caso que un propietario haya decidido la construcción de un conjunto por etapas debe indicar en la escritura de constitución de la propiedad horizontal que

³ Decreto 1469 de 2010 artículo 1° "(...) Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva."

dicho proyecto se va a desarrollar por etapas, conforme a lo establecido en el artículo 7° de la Ley 675 de 2001. Del mismo modo, es obligación del propietario en la escritura de constitución reglamentar el régimen general de la copropiedad y la forma de integrar las etapas subsiguientes, así como los coeficientes provisionales de la copropiedad de la etapa que se conforma. En ese sentido, le corresponde incorporar cada etapa mediante escrituras adicionales en las cuales se identificarán sus bienes privados, los bienes comunes localizados en cada etapa y el nuevo cálculo de los coeficientes de propiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto. Finalmente, en la escritura pública mediante la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el conjunto se determinarán con carácter definitivo.

En relación con el caso en particular, y por considerarlo de su competencia, se dio traslado de su consulta al alcalde municipal de Barranquilla.

4. Un constructor inició la entrega de las primeras unidades de un conjunto integrado por doscientos (200) apartamentos (40%). La mayoría aún no han sido vendidos y entregados por parte de la constructora (60%). Algunos bienes comunes ya están funcionando, como la portería, vigilancia, limpieza, agua y luz de zonas comunes se están prestando. Por tal razón la administración provisional que ejerce la constructora, inició el cobro del servicio de administración provisional que se genera por la prestación de tales servicios. ¿Deben solo los copropietarios a los cuales se les entregó su respectivo apartamento, asumir la totalidad de los gastos que se generan por esa administración provisional o también la constructora debe asumir la parte que le corresponde de esos gastos por los apartamentos que aún no ha vendido y entregado? ¿En uno u otro caso, cual debe ser el coeficiente de copropiedad sobre el cual se le debe calcular la cuota de administración que se le debe cobrar a cada propietario, por esos gastos asumidos por la administración provisional?

De acuerdo con la citada Ley 675 de 2001⁴, todos los propietarios de una copropiedad están obligados a las expensas comunes necesarias definidas como las erogaciones causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, tales como, el mantenimiento, reparación, reposición,

⁴ Artículo 29. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.



reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos.

En el mismo sentido, conforme al artículo 25 de la Ley 675 de 2001⁵, el reglamento de propiedad horizontal debe señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto, los cuales determinan, entre otros factores, el índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados deben contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias de administración.

Finalmente, la Ley 675 de 2001 en el artículo 26, establece la manera mediante la cual se calcularán los coeficientes de copropiedad, en los siguientes términos:

ARTÍCULO 26. DETERMINACIÓN. Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.

El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados.

PARÁGRAFO. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.

En relación con el caso en particular, y por considerarlo de su competencia, se dio traslado de su consulta al alcalde municipal de Barranquilla.

5. ¿Qué entidad es la competente para recibir las quejas e imponer las sanciones correspondientes, ante las posibles irregularidades que pueda estar cometiendo un constructor a la hora de construir la copropiedad, cobrar las cuotas de la administración como administrador provisional y entregar los bienes y servicios comunes a la copropiedad?

De acuerdo con lo regulado por el artículo 61º Decreto 2150 de 1995 y el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 2º de la Ley 810 de 2003, le corresponde a los alcaldes distritales o municipales directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras con

⁵ Ley 675 de 2001, artículo 25. OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS.- Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.

2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.

3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.






el fin de asegurar el cumplimiento de la licencia de urbanismo o de construcción, y de imponer las sanciones correspondientes derivadas de las infracciones urbanísticas que se presenten. En el mismo sentido, el artículo 103 de la Ley 388 de 1997, fija en cabeza de los alcaldes o sus delegados la competencia para intervenir en caso de actuaciones urbanísticas sobre las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella.

Ahora bien, en relación con el cobro de las cuotas de la administración como administrador provisional y la entrega de los bienes y servicios comunes a la copropiedad, el numeral 7 del artículo 2 del Decreto- Ley 78 de 1987 establece que corresponde a los alcaldes municipales y distritales "*(E) ejercer el control necesario para lograr que en las relaciones contractuales con los adquirentes, las personas que desarrollen las actividades a que se refieren la Ley 66 de 1968⁶ y el Decreto Ley 2610 de 1979, no desmejoren las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos, den cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos aprobados por esas mismas entidades territoriales.*"

El anterior concepto se expide en los términos del artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,


JUAN CAMILO BEJARANO BEJARANO
Jefe Oficina Asesora Jurídica (e)

Elaboró: Julián Roa 
Fecha: 28-12-10

⁶ Artículo 2 de la Ley 66 de 1968, modificado por el artículo 2 del Decreto -Ley 2610 de 1979. Entiéndase por actividad de enajenación de inmuebles: "3. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la edificación o construcción de viviendas en unidades independientes o por el sistema de propiedad horizontal."

