

SNR2013EE 02/10/13

**CONSULTA 1779 ANTE LA OFICINA ASESORA JURÍDICA DE LA
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

**Para: Señora
Merly Hernández
E-mail: merlyhernandez@gmail.com**

**Asunto: ER-19425 – CN – 004 Propiedad Horizontal – Obligatoriedad de
protocolizar el reglamento de propiedad horizontal.**

Estimada Señora:

En relación con el tema de la referencia me permito efectuar las siguientes consideraciones:

Hechos:

Se pregunta por qué si el Consejo de Estado determinó que se debe protocolizar el reglamento de propiedad horizontal y áreas comunes, porque en no todas las notarías se aplica?

Marco Legal

Artículo 40 del Decreto Reglamentario 2148 de 1983

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Al respecto le comunico que el H. Consejo de Estado, en fallo de 6 de diciembre de 2012, declaró la nulidad del aparte en que se refiere al "conflicto de interpretación de la Ley 675 de 2001, Régimen de Propiedad Horizontal y el artículo 40 del Decreto Reglamentario 2148 de 1983", contenido en la Instrucción Administrativa número 30 del 30 de septiembre de 2003 proferida por quien entonces fungía como Superintendente de Notariado y Registro.

El conflicto radicaba en considerar que con ocasión de la expedición de la Ley 675 de 2001, se entendía derogado, entre otras normas, el artículo 40 del Decreto Reglamentario 2148 de 1983, que a la letra dice:

"Artículo 40: En la escritura por medio de la cual se enajene o traspase la propiedad sobre unidad o unidades determinadas de un edificio sometido



al régimen de propiedad horizontal, no será necesario insertar copia autenticada del reglamento, siempre que la escritura de constitución se haya otorgado en la misma notaría.

En caso contrario se protocolizará con ésta copia autenticada de la parte pertinente del reglamento que solo contendrá la determinación de áreas y linderos de unidades sobre las cuales verse el traspaso y de las que tengan el carácter de bienes afectados al uso común. (Negritas fuera del texto)

A raíz del fallo se confirma que la norma anterior se encuentra vigente, no ha sido derogada ni anulada por la jurisdicción de lo contencioso-administrativo, motivo por el cual se estima de obligatorio cumplimiento, desde su expedición en el año 1983.

En este orden de ideas, se llega a las siguientes conclusiones:

Primero: Cuando en la escritura se enajene o traspase la propiedad de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal no es necesario insertar copia autenticada del reglamento de propiedad horizontal, siempre y cuando la escritura de constitución se haya otorgado en la misma notaría.

Segundo: Cuando la escritura de enajenación o traspaso de un inmueble se eleve en una notaría diferente a aquella en donde fue otorgada la escritura de propiedad horizontal que regula el inmueble, se debe protocolizar copia auténtica de la parte pertinente del reglamento.

Esta consulta se emite de conformidad con el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que consagra: "Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución".

Cordialmente,

MARCO JAHER PARRA OVIEDO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: Janeth Cecilia Díaz Cervantes (17/07/2013)

