

SNR2020EE006360

**CONSULTA No. 3280 ANTE LA OFICINA ASESORA JURÍDICA DE LA
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

Señor

JORGE MANRIQUE ANDRADE

Notario segundo de Manizales

Calle 22 No 23-33, Edificio Guacaica

E-mail: nosegunda@notariasegunda.com

segundamanizales@supernotariado.gov.co

Asunto: Respuesta Solicitud de Consulta – C.R. 006
Radicación SNR2019ER103598

Señor Manrique:

De acuerdo con la consulta elevada ante la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual solicita se dé concepto referente a:

“¿Es necesario realizar el englobe de dos (2) o más predios, cuando sobre ellos se va a constituir un mismo régimen de propiedad horizontal por etapas?”

Al respecto, esta Superintendencia de Notariado y Registro a efecto de dar una debida contestación, se permite precisar las siguientes:

CONSIDERACIONES DE LA OFICINA ASESORA JURÍDICA

Sobre el particular, es necesario precisar que los conceptos emitidos por la Oficina Asesora Jurídica se ciñen a los parámetros establecidos por el artículo 28 de la ley 1755 de 2015, esto es, no comprometen la responsabilidad de esta Superintendencia, ni son de obligatorio cumplimiento o ejecución por parte de quien realiza la consulta. Aquellos, simplemente reflejan el criterio que sobre una materia en particular pueda tener esta entidad y se profieren en desarrollo de las funciones asignadas por el Decreto 2723 de 2014:

SNR2020EE006360

ARTÍCULO 14. FUNCIONES DE LA OFICINA ASESORA JURÍDICA. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes:

(...)

3. Atender y resolver las consultas o solicitudes que formulen en materia jurídica de competencia de la Superintendencia de Notariado y Registro.”

Así las cosas, esta Oficina Asesora Jurídica se permite manifestar, que la presente respuesta está sujeta a las competencias establecidas en el Decreto 2723 de 2014, respecto de los servicios públicos de notariado y registro

En relación con el tema objeto de consulta, esta Oficina Asesora Jurídica se permite aludir

Lo referente a la naturaleza de la propiedad horizontal y el régimen jurídico definido en la Ley 675 de 2001, para luego identificar las exigencias que se pueden realizar en el marco de su constitución para proyectos que se desarrollen por etapas.

Desde un punto de vista estrictamente normativo, la respuesta al cuestionamiento planteado es indudablemente negativo, es decir no se requiere el englobe de dos o más predios, cuando sobre ellos se va a constituir un mismo régimen de propiedad horizontal por etapas. En efecto, el tenor literal de la Ley 675 de 2001 permite la constitución del régimen de propiedad horizontal sobre uno o varios predios, tal y como se desprende con total claridad del artículo 5 de la Ley 675 de 2001, a cuyo tenor:

“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.

SNR2020EE006360

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.

PARÁGRAFO 1o. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.

PARÁGRAFO 2o. En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos podrán sustituir los elementos de determinación del terreno enunciados en el numeral tercero del presente artículo.

PARÁGRAFO 3o. Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial podrán consagrar, además del contenido mínimo previsto en esta ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, y a propender a su ubicación según el uso específico o sectorial al cual se encuentren destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados.

PARÁGRAFO 4o. El reglamento de administración de la propiedad horizontal no podrá contener normas que prohíban la enajenación o gravamen de los bienes de dominio privado, ni limitar o prohibir la cesión de estos a cualquier título.”

En otras palabras, el ordenamiento jurídico permite que se constituya la propiedad horizontal sobre varios predios o inmuebles, con la única exigencia de que estén debidamente identificados, con indicación de los títulos de adquisición y los respectivos folios de matrícula inmobiliaria.

SNR2020EE006360

De igual manera, el artículo 3 de la Ley 675 de 2001 precitada, define el conjunto como: “Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes”.

Ahora bien, lo que tiene que ver con la constitución de la Propiedad Horizontal por etapas, se encuentra regulado por lo establecido en el artículo 7 de la Ley 675 de 2001, en el cual se exige que: **i)** la escritura de constitución debe indicar que el proyecto se desarrollará por etapas; **ii)** la forma de integrar las etapas subsiguientes en el régimen que se pretende constituir; **iii)** la determinación provisional de los coeficientes de los bienes privados en la etapa que se conforma; **iv)** las etapas subsiguientes se integrarán a la general mediante escrituras adicionales, en cada caso determinando los bienes privados, los bienes comunes y el nuevo cálculo de los coeficientes, respecto de la totalidad del conjunto; **v)** en la escritura correspondiente a la última etapa se determinarán los coeficientes definitivos; finalmente, **vi)** el parágrafo del artículo 24 de la Ley 675 de 2001, exige la entrega de las áreas comunes de manera simultánea con la de as

Como se puede observar, no se exige, en el artículo 7 precitado, que se realice el englobe de los inmuebles que se desarrollan por etapas.

Por otra parte, aun cuando el artículo 52 de la Ley 1579 de 2012, que regula lo relativo a la apertura de la matrícula en registro de propiedad horizontal se refiera a “*el folio de matrícula correspondiente al edificio en general*”, para referirse al del edificio, esa disposición normativa debe interpretarse en conjunto con las que regulan lo relativo a la constitución de la propiedad horizontal en un proyecto inmobiliario que se construye por etapas, el cual permite que haya varios folios generales, uno para cada edificio o conjunto de edificios que se desarrollen en cada etapa, todos sometidos a la misma propiedad horizontal.

Así, el ordenamiento jurídico colombiano no exige que haya un folio de matrícula inmobiliaria por cada propiedad horizontal. Lo cual tiene sentido, además, si se tiene en cuenta la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal.

SNR2020EE006360

En efecto, según el artículo 3 de la Ley 675 de 2001, el régimen de propiedad horizontal es el “sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse”, en el cual se regulan “los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal”. Es decir, se trata de un régimen jurídico aplicable a bienes inmuebles, que, por lo general, se encuentran en pisos superpuestos, con el fin de determinar los derechos y obligaciones de los propietarios sobre los bienes privados y comunes que existan en la edificación.

En este orden de ideas, resulta irrelevante que se trate de uno o varios predios en los cuales se construyen uno o varios edificios, puesto que, frente a todos ellos, se aplicará el mismo régimen de propiedad horizontal determinado en la escritura pública de constitución y en las adicionales, en el caso de que se construya por etapas. En otras palabras, la exigencia del englobe de los inmuebles sobre los cuales se desarrolló el proyecto inmobiliario por etapas no tendría efecto alguno respecto a la constitución de la propiedad horizontal, ni la afectaría en manera alguna que los predios se mantuvieran desenglobados.

Por manera que, en caso de presentarse la solicitud de registro de una escritura pública de constitución de propiedad horizontal en el marco de un proyecto inmobiliario por etapas, que se desarrolle en varios predios, corresponde en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria sentar las notas de referencia recíprocas, tal y como lo establece el artículo 52 de la Ley 1579 de 2012.

Por otra parte, es preciso recordar que, como se indicó, el ordenamiento jurídico no exige el englobe de los predios como requisito para el registro de la escritura pública de constitución de la propiedad horizontal y que, como lo establecen el artículo 84 de la Constitución Política, en concordancia con los artículos 5 del Decreto-ley 019 de 2012 y 9.5 del CPACA, se prohíbe a las autoridades públicas la exigencia de trámites y documentos que no se encuentre definidos en la ley.

Así las cosas, para esta Oficina Asesora Jurídica **no resulta necesario** realizar el englobe de dos (2) o más predios, cuando sobre ellos se va a constituir un mismo régimen de propiedad horizontal por etapas, toda vez que, en primer lugar, la Ley 675 de 2001 permite la constitución de dicho régimen en uno o varios inmuebles, en segundo lugar, no se encuentra, en disposición normativa alguna, la exigencia como requisito para


SNR2020EE006360

realizar el englobe y, en tercer lugar, tal exigencia desconoce la naturaleza jurídica del régimen de propiedad horizontal.

Finalmente, se informa que se dará traslado a la Superintendencia Delegada de Registro, para que de acuerdo con sus competencias se determine la necesidad y pertinencia de la expedición de una instrucción administrativa referente al tema objeto de consulta.

En espera de haber dado respuesta de la mejor manera a su solicitud.

Atentamente,


DANIELA ANDRADE VALENCIA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Julián Pimiento Echeverri
Abogado Contratista - Oficina Asesora Jurídica SNR