



RÉGIMEN LEGAL DE BOGOTÁ D.C.

© Propiedad de la Secretaría Jurídica Distrital de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.

**Secretaría
Jurídica Distrital**

Concepto 9353 de 2012 Secretaría General Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. - Dirección Jurídica Distrital

Fecha de Expedición:

21/02/2012

Fecha de Entrada en Vigencia:

Medio de Publicación:

Temas



La Secretaría Jurídica Distrital aclara que la información aquí contenida tiene exclusivamente carácter informativo, su vigencia está sujeta al análisis y competencias que determine la Ley o los reglamentos. Los contenidos están en permanente actualización.

2214200

No. de Salida: 2-2012-9353 de 21/02/12

Bogotá D.C.,

Doctor

JESÚS ANTONIO MATEUS

Alcalde Local

Alcaldía Local de Kennedy

Transv. 78 K N° 41 A – 04 Sur

Ciudad

Asunto: Solicitud de concepto. Rad.1-2012-4134.

Respetado doctor Mateus:

Esta Dirección recibió su oficio del asunto, mediante el cual solicita concepto jurídico con el objeto que se absuelvan las inquietudes relacionadas con la propiedad horizontal, que se transcriben a continuación:

1. **"Si mediante escritura pública 2548 del 18 de noviembre de 1985, se constituyó el reglamento de propiedad horizontal de la "agrupación Timiza tercera etapa agrupación 1-2" Sic (anotación N° 001 del certificado de tradición); luego mediante escritura 17660 del 17 de diciembre de 2003 se reformó el reglamento de propiedad horizontal acondicionándolo a la Ley 675 de 2001, escritura aportada para realizar la inscripción del conjunto en esta Alcaldía Local; ¿que consecuencia tiene que a través de una nueva escritura, la 2515 del 21 de noviembre de 2011 se inscriba un nuevo acto (reforma al reglamento anotación 25 del certificado de tradición) que afecta a una parte de las unidades residenciales (100 apartamentos aproximadamente) en la cual no se hace mención a la escritura 17660 que ya había reformado el reglamento." Sic (Negrilla fuera de texto)**

2. **"La escritura 2515 del 25 de noviembre de 2011, por medio de la cual se reforma el reglamento de propiedad horizontal constituido mediante escritura pública N° 2548 del 18 de noviembre de 2011 (sic), incluyó sólo una parte de la copropiedad quedando 100 inmuebles con dos anotaciones en el certificado de tradición, quiere decir que la nueva reforma no modificó la escritura 17660, mediante la cual se reformo el reglamento y que fue aportada para la inscripción de la copropiedad ante esta Alcaldía. ¿el solo hecho de presentar los documentos que exige la Ley 675 para la inscripción y entrega de la representación legal, obliga a la Alcaldía Local a inscribir el nuevo conjunto sin que se haya extinguido el anterior? (Negrilla fuera de texto)**

3. **Las escrituras 17660 y 2515, son reformatorias de la 2548 mediante la cual se constituyó el reglamento de propiedad horizontal (sic) la copropiedad motivo del concepto; pero la totalidad de los inmuebles que constituyen la reforma hecha por la escritura 2510 de 2011, se encuentran incorporados en su totalidad en la escritura 17660 y en ningún aparte de la escritura 2510 se menciona el acto de modificación. Para constituir una nueva copropiedad es necesario que se extinga la actual ¿es legal que un conjunto residencial tenga 2 personerías jurídicas dos administraciones y doble cobro de expensas?"**

Para dar respuesta a los interrogantes procede tener en cuenta las disposiciones que tratan sobre el objeto de las preguntas, a saber:

La Ley 675 de 2001 fijó el marco normativo del régimen de propiedad horizontal, y en su artículo 1° determina que su objeto es regular la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes.

El artículo 3° ídem respecto al Reglamento de Propiedad Horizontal señala: "Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal."

En cuanto a la constitución de la Propiedad Horizontal establece en el artículo 4° íbidem: **"Constitución. 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."**

El artículo 5°. **Contempla el 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.*

En el artículo 8º se determinan las competencias de las entidades territoriales frente al régimen de propiedad horizontal y señala como obligación: *"Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.*

La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

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."

En lo relacionado con la extinción de la propiedad horizontal estableció:

Artículo 9. *"(...) La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:*

1. *La destrucción o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que conforman un conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o etapa en particular salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.*

2. *La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio o conjunto.*

3. *La orden de autoridad judicial o administrativa.*

PARÁGRAFO. *En caso de demolición o destrucción total del edificio o edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados".*

Artículo 10. *"Procedimiento. La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos."*

Artículo 12. *"Liquidación de la persona jurídica. Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin.*

Actuará como liquidador el administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea general o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal".

Así mismo en sus artículos 32 y 33 determina:

Artículo 32. *"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."*

Artículo 33. *"Naturaleza y características. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto."*

Adicionalmente, la misma norma señala como obligación de los Alcaldes:

Artículo 47° Actas. (...)

Parágrafo. *"Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo."*

En lo que respecta a la representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto establece:

Artículo 50. *"Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias."*

En relación con el cobro y recaudo de cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto determinó lo siguiente:

Artículo 51. *"Funciones del administrador. (...) Sus funciones básicas son las siguientes:*

(...)

8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna"

Por otra parte, en el Decreto Distrital 854 de 2001, *"Por el cual se delegan funciones del Alcalde Mayor y se precisan atribuciones propias de algunos empleados de la Administración Distrital"*, en su artículo 50, adicionado por el artículo 3° del Decreto Distrital 192 de 2002, se consagra lo siguiente:

"ARTICULO 50. Corresponderá a los Alcaldes Locales de Bogotá D.C. la inscripción y expedición de las certificaciones de existencia y representación legal de las personas jurídicas reguladas por la Ley 675 del 3 de agosto de 2001, por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, sobre la constitución de edificios o conjuntos.

Para el ejercicio de la función delegada, la competencia de los Alcaldes Locales se determinará respecto a los edificios o conjuntos que se encuentren ubicados dentro de la correspondiente jurisdicción territorial de cada localidad.

La facultad delegada se desarrollará conforme con los requisitos fijados en el artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO: Igualmente, le corresponderá a los Alcaldes Locales ordenar a los administradores la entrega de la copia de las actas de asamblea, cuando se niegue su entrega a los propietarios, so pena de aplicar las sanciones del caso, tal como lo dispone el párrafo del artículo 47 de la Ley 675 de 2001.

Además, les compete dar trámite a todos los asuntos relacionados con el régimen de propiedad horizontal que dicha Ley, sus reformas o los decretos reglamentarios atribuyan al Alcalde Distrital".

Por su parte el Estatuto de Notariado - Decreto 960 de 1970, en sus artículos 56 y 58, respecto de las protocolizaciones establece:

"ARTICULO 56. PROTOCOLIZACIÓN. La protocolización consiste en incorporar en el protocolo por medio de escritura pública las actuaciones, expedientes o documentos que la Ley o el Juez ordenen insertar en él para su guarda y conservación, o que cualquiera persona le presente al Notario con los mismos fines."

"ARTICULO 58. PROTOCOLIZACIÓN Y REGISTRO. Cuando las actuaciones o documentos que deban protocolizarse estén sujetos al registro, esta formalidad se cumplirá previamente a la protocolización."

En este marco normativo, en su orden, se procede a dar respuesta a los interrogantes planteados en los siguientes términos:

A la pregunta 1. La personalidad jurídica que reconoce la Ley 675 se adquiere de manera automática a partir de la constitución del reglamento de propiedad horizontal, elevado a escritura pública y su correspondiente inscripción en la Oficina de Registro de instrumentos públicos. A partir de esta inscripción surge la persona jurídica, sin que sea necesario el

cumplimiento de otro requisito o exigencia de carácter legal como claramente **lo señala el artículo 4° de la Ley en comento.**

Ahora, respecto a las reformas, como se señaló en precedencia, es facultad de la Asamblea General de copropietarios aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal, función que recae única y exclusivamente en cabeza de este órgano y requiere para su aprobación el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto.

Una vez aprobada por el citado órgano dicha reforma debe ser elevada a escritura pública y debe ser registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, función que recae en el administrador del edificio o conjunto.

Desde este punto de vista se señala que todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica además de cumplir con el requisito de registro en la Oficina de Instrumentos Públicos se debe inscribir ante la entidad competente, lo que significa que el hecho que la entidad realice una reforma al régimen de propiedad horizontal, no conlleva la creación de una nueva persona jurídica.

Por ello, se estima que en el caso planteado, procede la inscripción de la reforma de la denominación de la copropiedad ante la Alcaldía Local con la presentación de los documentos que exige la Ley 675 de 2001, al haber agotado su registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

A la pregunta 2. A lo largo del proceso de disolución y liquidación la capacidad legal de la persona jurídica subsiste solamente para realizar los actos que conduzcan al cumplimiento de esa finalidad, y por tal razón no puede realizar nuevas operaciones en cumplimiento de su objeto lo cual no excluye que los negocios sociales pendientes al tiempo de la disolución sean continuados y concluidos por el liquidador.

Ello no implica que desaparezca automáticamente la personería jurídica pues esta subsiste hasta que el liquidador registre e inscriba el acta final de liquidación aprobada por la Asamblea General de propietarios¹ en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y en Alcaldía responsable de certificar sobre su existencia y representación legal respectivamente, situación que será objeto de evaluación por parte de los Alcaldes Municipales y Distritales para realizar una nueva inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude la ley 675 de 2001.

En el caso consultado se observa que ninguna de las escrituras públicas aportadas contienen la declaración de la decisión de terminar, disolver o liquidar la persona jurídica, ni crear un ente paralelo de administración.

A la pregunta 3. La primera parte de esta pregunta se responde con las respuestas anteriores.

Respecto a la segunda parte de su interrogante se precisa que, la Ley 675 de 2001, la cual constituye el actual marco normativo sobre el régimen de propiedad horizontal, en su artículo 4° establece que para que un edificio o conjunto se someta a dicho régimen deberá hacerlo por escritura pública, la cual debe inscribirse ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. A partir de esta inscripción surge automáticamente la persona jurídica.

En ese sentido y de acuerdo con las citadas disposiciones es evidente que la propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, **da origen a una persona jurídica que surge individualmente como consecuencia del sometimiento al régimen de propiedad horizontal de un edificio o conjunto**, la cual subsiste en tanto no sea objeto de disolución y liquidación.

La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán **a un administrador** designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano.

Respecto al cobro y recaudo de cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal las disposiciones no contemplan que éstas se recauden o cobren dos veces.

No obstante lo anterior, se reitera la aplicación del artículo 34 del Decreto 654 de 2011 que señala: a "*(...) la solicitud de consulta deberá acompañarse del pronunciamiento de la oficina jurídica de la correspondiente entidad u organismo distrital solicitante.*"

Cordialmente,

HÉCTOR DÍAZ MORENO

AMPARO DEL PILAR LEÓN SALCEDO

Director Jurídico Distrital (e)

Subdirectora Distrital de Doctrina y Asuntos Normativos

NOTA DE PIE DE PÁGINA:

1 Narváez pag. 119

C. C.: **Doctora Ana Dolores Correa Camacho Jefe Oficina Jurídica de la Secretaría Distrital de Gobierno**

C. C.: **Señora Sol Ángela Muñoz Gómez – Calle 40 F Sur N° 73 C – 10 Interior 1 Apto. 202 Conjunto Residencial Los Robles de Timiza.**

Anexo: (182 folios)

Proyectó: Janeth Zully Rodríguez Santos

Revisó: Amparo Del Pilar León Salcedo

Aprobó: Héctor Díaz Moreno