

SNR2015EE011947

**Consulta 921 de 2015 ante la Oficina Asesora Jurídica
De la Superintendencia de Notariado y Registro**

Para: Doctora
Nancy Dávila Vides
Directora de Sistemas de Información y Catastro (e)
Calle 42 B 52-106 Piso 11, Oficina 1114
Centro Administrativo Dptal José María Córdova (La Alpujarra)
Medellín – Antioquia

Asunto: Englobe de inmueble con otro inmueble sometido a Régimen de Propiedad Horizontal
Escrito con radicado **SNR2015ER000985**
CR-003 Derecho Urbano e Inmuebles

Doctora Nancy Dávila Vides:

En atención a su escrito radicado con el número de la referencia por medio del cual solicita a esta Superintendencia emita concepto tendiente a absolver el siguiente interrogante:

¿Es posible englobar un inmueble no sometido a propiedad horizontal con otro ya sometido a reglamento de propiedad horizontal?.

Marco Jurídico

- Ley 675 de 2001
- Ley 1579 de 2012

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, es necesario precisar que los conceptos emitidos por esta Oficina Jurídica no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país, 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.

Mediante Ley 675 de 2001 actualmente se regula la forma especial de dominio denominada 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, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad. (art. 1º).

Dentro de la citada disposición legal se establecen los lineamientos sobre los bienes de carácter privado y los de uso común, los cuales se respetan desde el mismo acto de constitución, para lo cual dispone:

"ARTÍCULO 4º. 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.

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:

(...)

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.

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.

(...)

ARTÍCULO 6º. Documentación anexa. Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.

(...)

ARTÍCULO 16. *Identificación de los bienes privados o de dominio particular. Los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto.*

La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

PARÁGRAFO 1o. *De conformidad con lo establecido en el inciso 2o. del presente artículo, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.(...)"*

De conformidad con la normatividad antes expuesta podemos decir que los bienes comunes son aquellos esenciales para el uso y goce de los bienes privados, siendo inalienables en forma separada de los bienes de éstos, queriendo ello decir que al momento de realizarse un acto de disposición de un derecho real de un bien inmueble de propiedad privada, se entiende incluido en éste los bienes comunes del edificio o conjunto en proporción al coeficiente de copropiedad.

Frente a la identificación registral de los bienes inmuebles que hacen parte de ésta forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, tenemos lo dispuesto por el Estatuto Registral¹ en su artículo 52, así:

"Artículo 52. Apertura de matrícula en Registro de Propiedad Horizontal.

Al constituirse una propiedad por pisos, departamentos, propiedad horizontal o condominio, se mantendrán el registro catastral y el folio de matrícula correspondiente al edificio en general, con las debidas anotaciones, para lo relativo a los bienes de uso común. Para las unidades privadas de dominio pleno resultantes de la constitución de propiedad por pisos u horizontal, se abrirán los correspondientes registros catastrales y folios de matrículas independientes, segregados del registro y del folio general, tanto para señalar su procedencia, como para indicar la cuota que a cada propietario individual corresponde en los bienes comunes. En el registro catastral y en el folio de matrícula general, como en los registros y folios individuales, se sentarán recíprocas notas de referencia."
Negrilla y subrayado fuera de texto.

Es de aclarar que la norma antes trascrita acogió lo que disponía el anterior Estatuto Registral, Decreto ley 1250 de 1970², norma que regía desde el año 1970 para la inscripción de la constitución de reglamento de propiedad horizontal.

¹ Ley 1579 de 2012

² **ARTICULO 51.** <Decreto derogado por el artículo 104 de la Ley 1579 de 2012> *Al constituirse una propiedad por pisos o departamentos o propiedad horizontal, se mantendrán el registro catastral y el folio de matrícula correspondiente al edificio en general, con las debidas anotaciones, para lo relativo a los bienes de*

Con fundamento en la norma precedente podemos concluir que el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión continua abierto únicamente con el objeto de identificar los bienes de uso común, más la propiedad de los mismo se llevara en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria que identifica los bienes de dominio privado, donde los coeficientes de copropiedad determinan la proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.

Con fundamento en la Ley, el reglamento de propiedad horizontal es ley para cada uno de los copropietarios, y cualquier modificación que se pretenda realizar a un inmueble respecto de su parte física o material, ya sea de dominio privado o bien común, debe estar aprobado por la asamblea general de copropietarios.

Con fundamento en todo lo antes expuesto, esta Oficina considera que el englobe de un predio que se encuentra en régimen de propiedad horizontal con otro inmueble que no está bajo esta modalidad, es jurídicamente improcedente, pues como bien lo define la Ley 675 de 2001, el régimen de propiedad horizontal es una forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

Para el derecho registral, cualquier modificación o cambio en la parte física de un bien inmueble, se debe realizar por escritura de modificación del reglamento de propiedad horizontal, acto que debe ser publicitado en todos los folios de matrícula inmobiliaria que conforman el edificio o conjunto, incluido el mayor extensión.

Por lo anterior espero que sus interrogantes hayan sido absueltos de la mejor manera y seguiremos atentos a cualquier inquietud.

Atentamente,


EDILBERTO MANUEL PEREZ ALMANZA
Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)

Proyecto: Maria Esperanza Venegas Espitia/Profesional Especializado
Revisó y Aprobó: Edilberto Manuel Perez Almanza/Jefe Oficina Asesora Jurídica (e)
05/05/2015

uso común; y para cada unidad particular de domino pleno se abrirán sendos registros catastrales y folios de matrícula independientes, relacionados con el registro y el folio generales, tanto para señalar su procedencia, como para indicar la cuota que a cada propietario individual corresponde en los bienes comunes. Tanto en el registro catastral y en el folio de matrícula generales, como en los registros y folios individuales, se sentarán reciprocas notas de referencia.