

SNR2018EE030124

**Consulta 2437 de 2018 ante la Oficina Asesora Jurídica
De la Superintendencia de Notariado y Registro**

Para: Señor:

RAFAEL ENRIQUE ORTIZ PEREZ
Dirección: Carrera 4 No. 69-13 Apartamento 202
Correo Electrónico: Ortiz.rafaele@gmail.com
Teléfono: 3153368191
Bogotá D.C.

**Asunto: LEGALIDAD Y VIGENCIA DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD
HORIZONTAL**
Radicado: SNR2018ER040236 DEL 30/05/2018
CR-0902 AREA Y LINDEROS
Fecha: 18/06/2018

Señora Ortiz

En atención a su escrito radicado con el número de la referencia, por medio del cual elevó consulta a esta Superintendencia a efecto de que se le absuelva el siguiente interrogante:

*" [...] " Solicito el concepto de la Superintendencia de Notariado y Registro sobre la **legalidad y vigencia** del reglamento de propiedad horizontal protocolizado mediante escritura pública 669 en la Notaria Segunda de Floridablanca, Santander, el tres (3) de agosto de 2008, que no ha sido demandado ni reformado hasta la fecha, y en particular, del contenido de los artículos 22 y 25 de dicho reglamento en los cuales se declara la **existencia y aplicación** de coeficientes de copropiedad y coeficientes de participación en gastos en el Conjunto Residencial Buenavista- Propiedad Horizontal."*

Marco Jurídico

- Decreto 2723 de 2014
- Ley 1579 de 2012
- Ley 1755 de 2012.
- Decreto 960 de 1970
- Ley 675 de 2001

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, me permito manifestar que en ejercicio del derecho de petición en la modalidad de consulta, la Superintendencia de Notariado y Registro emite un concepto u opinión general sobre las materias a su cargo en los términos descritos en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015 que sustituyó en lo pertinente el CPACA, razón por la cual, las respuestas dadas en esta instancia no son de carácter vinculantes ni comprometen la responsabilidad de la Entidad, lo



SNR2018EE030124

cual indica que no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país.

Teniendo claro el alcance del presente concepto, como la normatividad anteriormente citada, procederá esta Oficina Asesora Jurídica a dar respuesta a cada uno de sus interrogantes en el mismo orden en que fueron presentados:

Respuesta: Con el propósito de dar claridad a este primer punto, resulta pertinente citar lo preceptuado en los artículos 9º, 10º de la Ley 675 de 2001, los cuales disponen lo siguiente:

“Artículo 9o. Causales De Extinción De La Propiedad Horizontal. 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.”

De acuerdo con lo normado y el caso particular, se le hace saber al usuario que la vigencia del reglamento de propiedad horizontal rige a partir de la inscripción de la escritura pública en el Registro de Instrumentos Públicos- (Certificado de libertad y tradición), sin que esta haya sido objeto de aclaración, modificación o cualquier otra causal que se encuentre inmersa en el artículo 9º de la ley 675 de 2001 que llegue a alterar la vigencia del mismo.

De otra parte, no podemos pronunciarnos respecto a la legalidad del reglamento de propiedad horizontal, bajo el contexto del principio de legalidad o per se, pues tal procedimiento no se enmarcan dentro del ámbito de los actos registrables, ha previsto el legislador la denegación de inscripción, la cual, a su vez, motiva las instancias en la vía judicial para proceder

SNR2018EE030124

posteriormente, si fuese el caso, a avocar la jurisdicción ordinaria, como quiera que es la autoridad competente para determinar la legalidad del acto jurídico.

Aunado a lo anterior me permito manifestarle que conforme a lo dispuesto por el artículo 45 del Decreto Ley 960 de 1970 y 61 de la Ley 1579 de 2012, la escritura pública de Constitución de Propiedad Horizontal y su correspondiente publicación en el folio de matrícula inmobiliaria gozan de plena validez hasta tanto sea cancelada, para lo cual hago cita textual de la norma, así:

"Artículo 45 del Decreto 960 de 1970. <CANCELACIÓN DE ESCRITURA PÚBLICA>. La cancelación de una escritura puede hacerse por declaración de los interesados o por decisión judicial en los casos de Ley."

"Artículo 61 de la Ley 1579 de 2012. DEFINICIÓN. La cancelación de un asiento registral es el acto por el cual se deja sin efecto un registro o una inscripción."

En los anteriores términos se da respuesta a sus interrogantes, seguiremos atentos a cualquier inquietud adicional.

Atentamente,


DANIELA ANDRADE VALENCIA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Sandra Elena Portacio Moreno /Profesional Universitario
Revisó y aprobó: Daniela Andrade Valencia/Jefe Oficina Asesora Jurídica

