



Bogotá, D.C.,

ASUNTO: 2021ER0054635 y 2021ER0054885. Implementación y control. Licencias urbanísticas. Procedimiento. Propiedad Horizontal.

Cordial Saludo,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recibió las comunicaciones del asunto, a través de las cuales plantea unas inquietudes relacionadas con la posibilidad de dividir una Propiedad Horizontal, las cuales se transcriben y responden en los siguientes términos.

“(…) por medio de la presente solicito respetuosamente se me indique si una manzana que fue desarrollada bajo plan parcial y posteriormente por licencia de urbanización y de construcción, sometido a propiedad horizontal, y quedar conformado como conjunto residencial puede ser dividido para crear dos conjuntos residenciales sometidos a propiedad horizontal. Así mismo indicarnos si se debe modificar el plan parcial y sus respectivas licencias. En caso de que se pueda realizar dicha división, favor indicar la normatividad la cual se debe aplicar, y cuál es el procedimiento a seguir. En caso negativo, favor indicarnos el soporte legal que no permita realizar dicha división. Para nosotros es muy importante conocer si un plan parcial puede ser modificado y bajo que procedimiento y normatividad. Gracias por su atención”.

“se puede dividir una propiedad horizontal en dos independizando las direcciones, en caso de ser posible indicar los requisitos tanto jurídicos como técnicos, y si no lo es las razones para la negación”

En primer lugar, es importante precisar que según lo definido por el Decreto Ley 3571 de 2011, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio es la entidad encargada de formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, no correspondiéndole en consecuencia, pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto, pues los anteriores deben ser definidos por las respectivas autoridades, en el orden municipal o distrital, en el marco de sus competencias constitucionales y legales.



El artículo 3 de la Ley 675 de 2001 “*Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal*” acota las definiciones de “Régimen de Propiedad Horizontal” y “Reglamento de Propiedad Horizontal”, así:

“Artículo 3o. Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

Reglamento de Propiedad Horizontal: 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 del régimen de Propiedad Horizontal, el artículo 4 ibídem es claro al establecer que, 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 conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, cuyo 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 (*Ver art. 32 de la Ley 675 de 2001*).

Respecto a la posibilidad de “dividir una propiedad horizontal”, es del caso mencionar que no existe disposición alguna en la mencionada Ley relacionada con esta figura; no obstante, la norma prevé las causales de extinción de la Propiedad horizontal, entre las cuales se encuentran las siguientes:

“Artículo 9. 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 (...).”

De acuerdo con la norma analizada, no existe precisión respecto de la posibilidad o improcedencia de la división de una propiedad horizontal legalmente constituida. No obstante, será posible extinguir la propiedad horizontal existente con base en el procedimiento establecido en los artículos 10, 11 y 12 de la Ley 675 de 2001, siempre y cuando medie algunas de las causales descritas anteriormente, para posteriormente constituir un nuevo régimen de Propiedad horizontal en los términos acordados por los copropietarios.



Finalmente, para definir la necesidad o no de modificar el plan parcial¹ y las licencias con base en las cuales se aprobó y desarrolló el conjunto residencial, es necesario evaluar la escala, jerarquía, y las materias que regulan cada uno de los referidos instrumentos:

Los Planes Parciales, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

Los anteriores regulan, entre otros, aspectos como: la delimitación y características del área de la operación urbana, la definición precisa de los objetivos y directrices urbanísticas, las normas urbanísticas (usos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas); la definición del trazado y características del espacio público, las vías, los servicios públicos domiciliarios, los equipamientos y las zonas verdes; y la adopción de los instrumentos de manejo del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

De acuerdo con el numeral 1 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997² y el artículo 2.2.6.1.1.1. del Decreto 1077 de 2015, la licencia urbanística es un acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, que autoriza de manera previa al titular solicitante de la licencia, la ejecución, entre otras, de obras de urbanización y construcción, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, y en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, razón por la cual, su otorgamiento implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo; pero a la vez, un conjunto de obligaciones asociadas a las mismas.

Ahora bien, debido a que el alcance del régimen de la propiedad es el de regular los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto construido o por construirse; su ajuste o extinción no incide en el ámbito de reglamentación de los planes parciales y/o licencias urbanísticas.

Lo anterior, sin perjuicio de los ajustes que puedan proceder en materia de “Planos de Aprobación de Propiedad Horizontal”³ y/o de las disposiciones específicas que al respecto establezca el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo municipio y sus instrumentos

¹ El procedimiento para la aprobación y adopción de los Planes Parciales se encuentra contenido en el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012.

² Modificado por el artículo 35 de la Ley 1796 de 2016

³ Respecto del alinderamiento, cuadros de áreas, y localización, linderos, o nomenclatura, de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común.

2021EE0065247



reglamentarios. Esto, en atención de la autonomía que por mandato Constitucional le compete a los municipios y distritos para el ordenamiento territorial.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28⁴ de la Ley 1437 de 2011 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el marco de las competencias establecidas para esta Dirección por el Decreto Ley 3571 de 2011, relacionadas con las funciones de formulación de políticas y orientación de procesos de desarrollo territorial, con fundamento en las cuales se emiten conceptos de carácter general sin abordar asuntos particulares ni concretos.

Cordialmente,

CAMILO ANDRÉS QUIROZ HINOJOSA
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: M.J. Henao

Revisó: L. Pardo/ D. Cuadros/ D. Villa

⁴ Sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015