

Bogotá, 3 de junio de 2008

Doctora  
**JOHANNA GONZÁLEZ**  
Gerente  
CAMACOL Regional Huila  
Neiva (Huila)

Ref.: Consulta No.: 0052 de 2008  
Propiedad Horizontal

*Tema: Exclusión de bien de la propiedad horizontal*  
*Descriptor: Desafectación de bienes comunes.*  
*Fuentes Formales: Ley 675 de 2001*  
*Tesis: Es posible retirar el inmueble del régimen de propiedad horizontal siempre y cuando se hagan las respectivas modificaciones en la escritura pública y sus anexos, y sobre todo cuando exista una autorización de la Asamblea General de copropietarios de la propiedad horizontal.*

Estimada doctora,

De conformidad con su solicitud, de la manera más cordial a través del presente concepto procedemos a absolver su inquietud sobre la posibilidad que tiene su consultante de excluir una parte de un inmueble del régimen de propiedad horizontal en el que se encuentra sometido actualmente.

***¿Es posible retirar un bien sometido al régimen de Propiedad Horizontal?***

El régimen de la propiedad horizontal, como figura de convivencia integra dentro de su universalidad varios tipos de bienes, a saber:

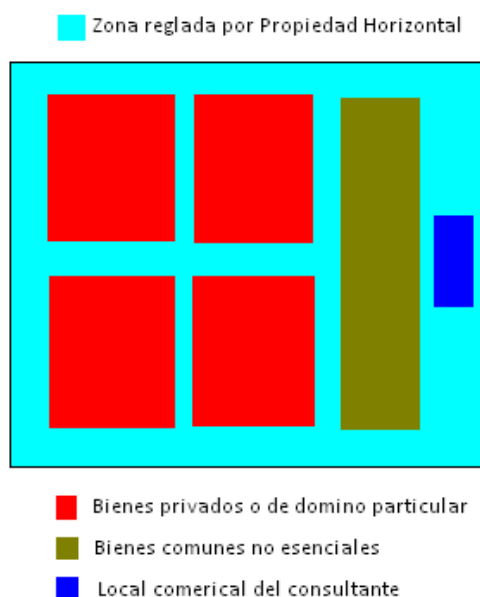
**Bienes privados o de dominio particular:** Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

**Bienes comunes:** Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

**Bienes comunes esenciales:** Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

**Edificio o conjunto de uso comercial:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

Grafico Nº 1



Para materializar los mencionados conceptos utilizaremos la grafica anterior (Grafica Nº 1).

El *conjunto* será toda la universalidad inmersa en el cuadrado (zona reglada por Propiedad Horizontal); los *bienes privados o de dominio particular* los ejemplificamos en apartamentos, casas y parqueaderos con matricula inmobiliaria individualizada (señalados por el color rojo); relacionados con éstos bienes privados se encuentran los *bienes comunes esenciales*, los cuales reclaman dicha esencialidad por el hecho de ser indispensables para el disfrute de los bienes privados, como lo son los corredores o ascensores y por otro lado, aquellas edificaciones que permiten la estabilidad física de los bienes privados, tal es el caso de las estructuras, cimientos y columnas que soportan la edificación.

Es importante tener total claridad en el significado de los bienes comunes<sup>1</sup> esenciales para diferenciarlos de los bienes comunes **NO** esenciales, que son aquellos que no son imprescindibles para usar, gozar y disfrutar los bienes privados o de dominio particular.

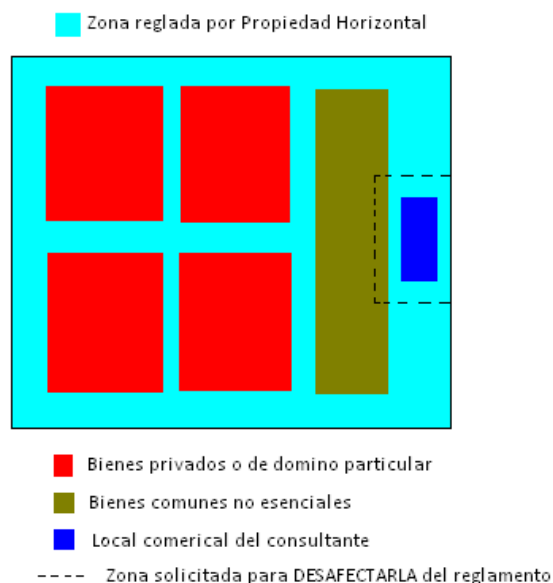
Ahora bien, teniendo presentes los conceptos asociados a la propiedad horizontal, se debe precisar que los *bienes privados o de dominio particular* pueden ser objeto de cualquier tipo de negocio jurídico, tal como la compraventa, permuta, hipoteca entre otras. Luego entonces, la problemática no radica en la propiedad del bien (Local comercial del consultante) privado, sino de aquellas zonas donde el local comercial pueda estar rodeado. Para ésta situación y advirtiendo que en su comunicación nos especifica que la estructura es independiente, pero no nos precisa las áreas colindantes es necesario exponer tres hipótesis para solucionar el caso en particular.

## 1. Hipótesis de solución

Grafico Nº 2

---

<sup>1</sup> Para tener total claridad en el caso particular de cuales bienes tienen la calidad de bienes comunes no solo es necesario revisar los expresamente señalados como tal en el reglamento, así como los planos aprobados y anexos a la escritura donde se especifique los bienes privados y comunes.



I. Bien privado, local comercial (supermercado) colindando con bienes comunes NO esenciales.

Entendiéndolo como el más probable escenario, veamos detalladamente sus elementos (grafico Nº 2);

***El inmueble tiene una estructura independiente y su área se encuentra rodeada de bienes comunes no esenciales.***

Dado que el local comercial es un bien privado y por lo tanto el propietario cuenta con todas las prerrogativas como titular del derecho de dominio, lo que procede es desafectar las áreas comunes, las cuales entran a ser parte de la persona jurídica de la propiedad horizontal y después pueden ser negociadas.

Para desafectar los bienes comunes es necesario cumplir con las formalidades exigidas por la ley<sup>2</sup> que son en resumen las siguientes:

1. Contar con autorización de la autoridad municipal o distrital competente<sup>3</sup>.
2. Contar con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad

Entenderemos que esta aprobación implica la aprobación en las modificaciones en:

<sup>2</sup> **ARTÍCULO 20. DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES.** Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal.

(...)

**PARÁGRAFO 1o.** Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el administrador del edificio o conjunto actuará de conformidad con lo dispuesto por la asamblea general en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal. (Ley 675 de 2001)

<sup>3</sup> Los usos y las destinaciones de los bienes comunes del conjunto son determinados en los planos aprobados y en la licencia de construcción correspondiente, de acuerdo con las normas urbanísticas, y para decidir su modificación es conveniente acudir a la curaduría urbana para que -con el concepto favorable y la autorización pertinente- se convoque a una reunión de asamblea de copropietarios y se tome la decisión que corresponda.

- (i) La exclusión del local comercial de la universalidad de la propiedad horizontal.
- (ii) La modificación del reglamento de propiedad horizontal y de los planos, a través de escritura pública.
- (iii) Reajuste de los coeficientes de copropiedad y de los módulos de contribución.

Una vez desafectada la zona (en el grafico N° 3 delimitado con línea salteada), ésta pasa a ser parte del patrimonio de la persona jurídica que se creó con la constitución del régimen de propiedad horizontal, y será ésta persona jurídica la facultada, como propietaria, para enajenar dicha zona a su consultante.

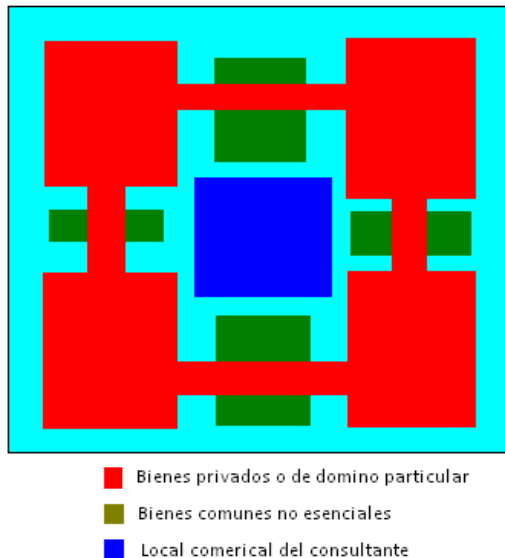
Una vez la asamblea general apruebe la desafectación con el porcentaje citado, con las modificaciones al reglamento, al registro y a los coeficientes, se podrán desafectar los bienes comunes NO esenciales, entrando estos nuevos bienes desafectados al patrimonio de la persona jurídica, rompiendo de éste modo la vinculación con la propiedad horizontal y por ende acabando con la reglamentación que se le aplicaba.

Para el efecto, la propiedad horizontal tendrá que realizar las siguientes actuaciones<sup>4</sup>:

1. Reformar el reglamento de propiedad horizontal por medio de escritura pública.
2. La escritura pública deberá contener el acata de autorización de la asamblea general de propietarios.
3. Esta escritura pública deberá ser registrada en la oficina de Instrumentos públicos, en donde se abrirá folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

## II. Bien privado, local comercial (supermercado) colindando con bienes comunes esenciales.

Grafico N° 4



<sup>4</sup> **ARTÍCULO 21. PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES.** La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

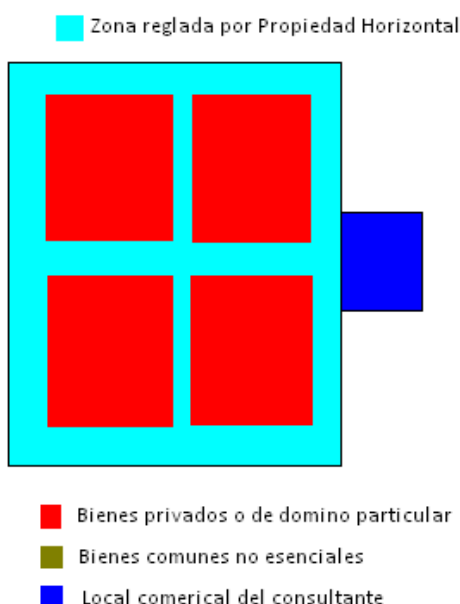
En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al edificio o conjunto. En este caso los coeficientes y módulo se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en el capítulo VII del título primero de esta ley.

Es el peor de los posibles escenarios. Si bien su estructura es independiente su área se encuentra rodeada de bienes comunes esenciales, que como lo hemos analizado en este concepto, impiden ser modificados o enajenados.

El código civil en su artículo 905 y 908<sup>5</sup> plantea la posibilidad de pactar una servidumbre de tránsito o exigirla según el caso, lo que implicaría que los usuarios del local comercial puedan entrar y salir de la zona reglada por la propiedad horizontal; ahora bien, esta segunda posibilidad implicaría de igual forma todos los requisitos planteados en la primera hipótesis y la aprobación de dicha servidumbre por la asamblea general, servidumbre que a su vez tendrá algún tipo de contraprestación a favor de la propiedad horizontal.

Todo lo descrito en éste escenario está supeditado a las determinaciones que tome la asamblea general de propietarios, y las reducciones en el módulo de distribución y la reducción en los aportes para sufragar los gastos comunes, situación que hace difícil la acogida en el seno de la asamblea.

Bien privado, local comercial (supermercado) colindando con bienes ajenos a los de la universalidad de la propiedad horizontal.



**Local comercial dentro de la reglamentación de la propiedad horizontal, pero conservando una notoria independencia, desarrollando su actividad sin interferir de manera directa con la universalidad de bienes.**

Lo primero que hay que reconocer es que existe una relación normativa entre la propiedad horizontal y el local comercial, y esta relación se rompe por medio del mismo procedimiento del literal I, con aprobación de la asamblea general y todas las formalidades antes descritas, pues si bien no tendríamos que desafectar bienes comunes NO esenciales, todavía se tendría que protocolizar la separación por medio de la inscripción del acta que aprueba, ya no la desafectación, sino la modificación en los planos, coeficientes, porcentajes de participación y los cambios en todas las obligaciones que en un principio

<sup>5</sup> **ARTICULO 905. DERECHO A SERVIDUMBRE DE TRANSITO.** Si un predio se halla destituido de (toda) comunicación con el camino público, por la interposición de otros predios, el dueño del primero tendrá derecho para imponer a los otros la servidumbre de tránsito en cuanto fuere indispensable para el uso y beneficio de su predio, pagando el valor del terreno necesario para la servidumbre, y resarciendo todo otro perjuicio. (código civil)

**ARTICULO 908. CONSTITUCIÓN OBLIGATORIA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO.** Si se vende o permuta alguna parte de un predio, o si es adjudicada a cualquiera de los que lo poseían pro indiviso, y en consecuencia esta parte viene a quedar separada del camino, se entenderá concedida a favor de ella una servidumbre de tránsito, sin indemnización alguna. (código civil)

estaban en cabeza del local comercial y que ahora pasarían a ser repartidos proporcionalmente por los copropietarios.

## 2. Conclusiones

- a. Es fundamental que la autoridad competente autorice la operación
- b. Es determinante contar con la aprobación de la asamblea general de copropietarios para desafectar los bienes comunes y el local comercial; es una decisión totalmente de conveniencia económica por las cargas que le surgen al resto de la comunidad de copropietarios por restar un ítem que contribuía con las expensas de la universalidad de bienes.
- c. Cualquier decisión favorable de la junta tiene que protocolizarse con el debido registro de la modificación de la escritura pública, los cambios en los planos y los coeficientes y módulos de distribución.

## 3. Situación de conflicto

En caso que su consultante no logre la aprobación de la asamblea general y por su inconformidad se llegara presentar algún de conflicto la ley 675 de 2001 cuenta con un aparte que prevé formas de solucionar y considero que es importante que tanto la regional como su consultante tengan presente.<sup>6</sup>

No siendo otro el objeto de esta consulta y esperando que sea de su utilidad y contribuya a aclarar su inquietud.

Cordialmente,

DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS JURIDICOS

PRESIDENCIA NACIONAL CAMACOL

Proyectó: Juan Bernardo Duque

---

### <sup>6</sup> **CAPITULO I. DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.**

**ARTÍCULO 58. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** *Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:*

*1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.*

*2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.*

**PARÁGRAFO 1o.** *Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.*