



Alcaldía de Medellín

CIRCULAR 040 DE 2011

(Mayo 10)

Teniendo en cuenta las dificultades que se vienen presentando con relación a los inmuebles sometidos a propiedad horizontal, que por alguna circunstancia no concluyen el proceso constructivo autorizado en la respectiva licencia, y luego cuando por vía de una nueva licencia pretende concluirlo, se ven imposibilitados para concluirlo por efectos del cambio de la normativa urbanística, por ser más restrictiva que aquella bajo la cual se expidió la licencia inicial y que sirvió de base para la constitución del reglamento de propiedad horizontal, este Despacho en ejercicio de la facultad de interpretación que le confiere el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, procederá a indicar las diferentes eventualidades que pueden presentarse y la forma en que deberá aplicarse el artículo 25 numeral 5 del Decreto 1469 de 2010, por parte de los curadores urbanos.

PRIMER CASO: El propietario inicial solicitó y se le concedió licencia de construcción v. gr. para cinco, o más pisos con cinco destinaciones, y con base en la licencia, mediante escritura pública constituyó reglamento de propiedad horizontal, lo cual dio origen a cinco matrículas inmobiliarias. Resulta que por razones ajenas a la voluntad de dicho propietario, durante la vigencia de la licencia sólo pudo construir dos pisos cada una con una destinación. Igualmente, durante la vigencia de la licencia logró vender todas las destinaciones autorizadas. Para la construcción de las tres destinaciones restantes, el solicitante de la licencia no necesita el consentimiento de los demás copropietarios o de la asamblea general, en este caso el solicitante no tiene que aportar ninguna autorización, simplemente debe aportar copia de la licencia vencida, copia del reglamento de propiedad horizontal, y el respectivo folio de matrícula que identifique el inmueble objeto de la solicitud y finalmente los demás documentos que para el efecto de la licencia señala el Decreto Nacional 1469 de 2010. En este caso no hay ninguna reforma al reglamento, por el contrario con la construcción de las tres destinaciones se da cumplimiento a lo previsto en el reglamento y la licencia nueva sólo podrá autorizar la construcción de las unidades resultantes del reglamento, con los mismos lineamientos normativos con los cuales se otorgó la licencia inicial.

SEGUNDO CASO: El propietario inicial solicita licencia para tres pisos (Cada uno con una destinación), con base en dicha licencia además de construir lo



Alcaldía de Medellín

autorizado en ella, constituye propiedad horizontal, con lo cual una vez registrada la escritura pública, se origina la apertura de las matrículas inmobiliarias que identifican cada destinación; posteriormente, el propietario inicial vende cada uno de los apartamentos. Si cualquiera de los nuevos propietarios pretende construir un piso adicional o un nuevo inmueble, dado que, el techo de la edificación por virtud de la Ley 675 de 2001 (ley de Propiedad Horizontal), es un bien común, y adicionalmente la nueva construcción implica una reforma al reglamento de propiedad horizontal, el solicitante de la licencia, tiene que aportar el acta de la asamblea de copropietarios en la cual conste que el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de la copropiedad autorizan dicha adición y el Curador deberá resolver la solicitud de licencia con base en la nueva normativa urbanística vigente al momento de formularse la solicitud de licencia para adición, modificación, etc.

TERCER CASO: El propietario inicial solicita licencia para tres pisos (Cada uno con una destinación), con base en dicha licencia constituyó reglamento de propiedad horizontal, lo cual dio apertura a tres matrículas inmobiliarias, sin embargo, este propietario con violación a lo autorizado en la licencia construyó dos pisos más, cada uno con una destinación. Los tres primeros pisos los vendió con escritura pública, los otros tres como no tiene matrícula inmobiliaria no las ha podido vender. Supóngase que los va vender, para lo cual requiere adelantar los trámites de licencia de reconocimiento. En este caso, si bien a la luz del artículo 67 del Decreto 1469 de 2010, no se requiere de la autorización a que se refiere el numeral 5 del artículo 25 del mismo Estatuto, también es cierto que por virtud de la Ley 675 de 2001, si es necesario exigir el acta de la copropiedad, porque la construcción de los tres pisos adicionales se realizó sobre el techo de la edificación que es área común, y además los nuevos pisos modifican los índices de copropiedad de los tres primeros pisos. Las tres edificaciones adicionales no están contempladas en la escritura del reglamento de propiedad horizontal. Por tanto, el Curador Urbano deberá resolver la solicitud del reconocimiento, con base en la normativa urbanística vigente al momento de la solicitud.

Atentamente,

JUAN DIEGO LOPERA PÉREZ S.B.B

Subdirector Planeación Territorial

Departamento Administrativo de Planeación

Proyectó: Ab. Silvia Baena Baena – Profesional Universitaria