

Jamundí, 8 de julio de 2024

Señores

ADMINISTRACIÓN

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

CONDOMINIO CEDROS DEL CASTILLO

E. S. M.

REFERENCIA: CONCEPTO JURIDICO LA CONSTRUCCIÓN DEL TECHO PARA PARQUEADEROS EN LAS CASAS.

Reciban un especial saludo, deseando que ustedes y sus familias gocen de buena salud.

Objeto de la consulta:

Se atiende requerimiento a fin de verificar:

1. El procedimiento para la aprobación de asamblea de la construcción de la cubierta en los parqueaderos privados.
2. La obra implica una modificación del coeficiente y reforma al reglamento de la copropiedad.
3. La obra requiere o no licencia de construcción

Documentos recibidos: Para el caso en concreto no se aporta el Acta de asamblea ordinaria del 27/04/2024 y Registro fotográfico de casas con techos

GENERALIDADES

Es inherente a la condición humana la búsqueda del progreso, y eso se ve reflejado en los principios orientadores de la ley 675 de 2001, en los que se consagran la solidaridad como uno de los pilares de esta forma especial de dominio, en el que concurren los derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y los derechos de copropiedad sobre el terreno y otros bienes comunes, con lo cual se busca garantizar la seguridad y la convivencia en la copropiedad.

Es importante entonces determinar claramente en una copropiedad que es lo que se puede hacer, y sobre lo que no esté regulado como se puede implementar en caso de ser viable.

No obstante, para el caso en concreto se debe dejar la claridad de que el proyecto de cubierta de los techos de los parqueaderos privados, se constituye no en una obligación, sino en una posibilidad para aquellos que lo quieran implementar, ya que algunos pueden considerarlo necesario y útil para cuidar sus vehículos y mejorar las condiciones de la casa, pero otros pueden considerarlo innecesario por no tener vehículo o carecer de los recursos para la implementación. Sin embargo, cualquiera que pueda ser la razón, lo importante es determinar que en caso de implementar la citada obra, esta deberá cumplir con unas condiciones específicas determinadas por la misma asamblea, en la que se señale, entre otras cosas, el diseño, los materiales, los colores, las medidas, etc.

ANÁLISIS DEL CASO EN CONCRETO

Para realizar el análisis del caso en concreto he formulado las tres preguntas básicas que se obtuvieron de la entrevista en zona con la administración.

1. El procedimiento para la aprobación de asamblea de la construcción de la cubierta en los parqueaderos privados.

La ley 675 de 2001 determina varios tipos de quórum que se necesita para ciertas aprobaciones que pudiéramos definir como generales, como los señalados en el artículo 45, en el que se regula el quórum general que se necesita para determinar las mayorías que se deben cumplir en las asambleas para deliberar y decidir.

Pero también regula un quórum especial para ciertas aprobaciones como los contemplados en el artículo 41, cuando se trata de reuniones de segunda convocatoria, o el artículo 28 para modificar los coeficientes, o el artículo 46 cuando señala expresamente otras circunstancias que requirieren un quórum especial del (70%), en las que se adiciona que las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley.

Corolario de lo citado, y descendiendo al caso en concreto, lo primero que debemos indicar es que la construcción de la cubierta de los parqueaderos privados si necesita

de aprobación de la asamblea. Ahora bien, tenemos que definir si esa aprobación requiere un quórum general o especial.

La aprobación de las cubiertas de los parqueaderos privado requiere de una votación a favor de más de la mitad de los coeficientes de la copropiedad. Y no requiere de un quórum especial del 70%, ya que la misma norma determina de manera exegética, tanto en el segundo párrafo del artículo 45, como en el artículo 46 de la misma ley, unas decisiones a saber:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.
2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.
4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.
5. Reforma a los estatutos y reglamento.
6. Desafectación de un bien común no esencial.
7. Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).
8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.
9. Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.
10. Liquidación y disolución.

Nótese, que en lo regulado por las normas antes trascritas no se observa ninguna circunstancia que se enmarque o relaciones con la implementación de la cubierta de los parqueaderos privados, o situación similar.

Dicho lo anterior, y aparte de unificar el o los diseños de las cubiertas de los parqueaderos privados, podemos concluir fácilmente que, el máximo organismo de la copropiedad sí aprobó tal modificación, tal como se observa en el Acta de

Asamblea Ordinaria de Cedros, donde se pudo evidenciar que dicha aprobación cuenta con el 50.44% de los asambleístas.

2. La obra implica una modificación del coeficiente y reforma al reglamento de la copropiedad.

En línea con lo dicho anteriormente, se debe analizar si la aprobación de la construcción de las cubiertas de los parqueaderos privados genera una afectación en los coeficientes de la copropiedad, y si ello implica la modificación del reglamento y por ende afectación de los coeficientes, para lo cual debemos analizar los artículos 3, 26 y 29 de Ley 675 de 2001, así:

El artículo 3 de la ley 675 de 2001 genera el marco conceptual de lo que es el coeficiente de copropiedad, y señala como incide en la copropiedad, a saber:

*“Índices que **establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios** de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además **su participación en la asamblea de propietarios** y la **proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes** del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.”*

Por su parte, el artículo 26 de la ley 675 de 2001, define cómo se calculan:

*Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, **los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto.***

El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados.

PARÁGRAFO. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.

Y de otra parte, el artículo 29 de la ley 675 de 2001, define cómo, quien, con qué quórum y en que eventos se puede modificar los coeficientes:

1. *Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.*
2. *Cuando el edificio o conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexen al mismo.*
3. *Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del edificio o conjunto.*
4. *Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.*

Podemos evidenciar que en ninguno de los cuatro eventos taxativos que plantea la norma se enmarca en el evento objeto del análisis jurídico, por consiguiente, no es viable realizar la modificación del Reglamento de la Copropiedad.

En este mismo sentido se pronunció la Sala Civil de Decisión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, cuando en un proceso de impugnación de acta de asamblea ratificó el fallo de primera instancia, a través del recurso de apelación, en que argumentó que:

*El artículo 28 de la ley 675 de 2001, como el 33 del estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios y moradores del conjunto residencial sometido al régimen de propiedad horizontal, **son lapidarios, amén de perentorios en enlistar y enumerar las causales cerradas (números clausus), que habilitan al máximo órgano de la copropiedad para modificar los coeficientes de copropiedad.***

El incremento del área de construcción de las unidades privadas, en virtud de la ejecución de construcciones adicionales al diseño original, no integra ni hace parte de la antedicha lista taxativa, que por demás son de interpretación restrictiva, pues se repite, las remodelaciones se ejecutaron dentro

de los mismos lotes privados, sin incluir o desafectar bienes sociales o agregando nuevos bienes privados.

En este sentido, mal hizo la Asamblea General al arrogarse una competencia de la que carecía al adoptar la decisión confutada en la forma como lo hizo, esto es, sin contar con respaldo legal alguno, sin estar autorizado o precedido de norma jurídica que la acompañe y autorice para actuar de la manera como obró.

*Cursiva y negrillas fuera de texto.
Impugnación de acta de asamblea – Apelación de sentencia
William Victoria Morales y otros Vs. Conjunto Residencial Aguas Calientes
Rad: 76001-31-03-006-2020-00113-01*

En suma, se concluye jurídicamente que realizar la aprobación y construcción de la obra de cubierta de techos de los parqueaderos privados NO requiere modificación del reglamento de la copropiedad, por lo arriba expuesto, y por consiguiente dicha obra no afecta los coeficientes ya establecidos, y no se altera el rubro de la cuota de administración.

3. La obra requiere o no licencia de construcción

Lo complejo del análisis jurídico resulta estar en este punto, ya que sobre este particular se tienen varias interpretaciones dependiendo en particular del tipo de obra o construcción que se va a realizar.

Entonces, para saber si una obra o remodelación requiere licencia urbanística es necesario diferenciar entre reparaciones locativas, obras de ampliación y obras de modificación, así como determinar si las mismas están al interior de la vivienda, en la parte externa o en zona común, o si se hace cambio de uso o incrementa el área construida.

Resulta pertinente revisar el caso en concreto frente al Decreto 1077 del 2015, a la ley 810 del 2003, y un concepto del Ministerio de Vivienda, entre otras normas que han analizado casos genéricos para aplicarlos a nuestro caso en comento.

El ARTICULO 2.2.6.1.1.10, del Decreto 1077 de 2015 señala:

Reparaciones locativas. Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. No requerirán licencia de construcción las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8 de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras: el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas. Sin perjuicio de lo anterior, quien ejecuta la obra se hace responsable de:

2. Cumplir con los reglamentos establecidos para la propiedad horizontal y las normas que regulan los servicios públicos domiciliarios.

3. Prevenir daños que se puedan ocasionar a terceros y en caso de que se presenten, responder de conformidad con las normas civiles que regulan la materia.

4. Cumplir con los procedimientos previos, requisitos y normas aplicables a los inmuebles de conservación histórica, arquitectónica o bienes de interés cultural.

Por su parte, artículo 8 de la Ley 810 de 2003 señala:

LICENCIAS PARA CERRAMIENTOS DE OBRA Y REPARACIONES LOCATIVAS.

Las reparaciones o mejoras locativas, consideradas como aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales y formales, y/o volumetría no requieren licencia de construcción.

En este punto resulta pertinente revisar la Circular 2021EE0090167 del 5 de agosto de 2021, emitida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, y dirigida a Alcaldes, Secretarios Municipales y Distritales de Planeación, Curadores Urbanos y Autoridades encargadas del trámite y expedición de licencias urbanísticas, en la que este Ministerio, en ejercicio de las competencias conferidas por el Decreto Ley 3571 de 2011, deroga el contenido de las Circulares N° 3000-E2-35743 del 21 de mayo de 2004 y 3000-E2-53891 del 23 de julio de 2004, y establece las siguientes precisiones en relación con las estructuras livianas, así:

*2. Teniendo en cuenta lo expuesto en el punto anterior, si las estructuras livianas se caracterizan por: (i) estar soportadas y amarradas con materiales livianos; (ii) son fácilmente instalables y desmontables en cualquier tiempo y lugar; (iii) no generan detrimento en el terreno; y (iv) su comportamiento dinámico difiere del de edificaciones convencionales, no se sujetarán al cumplimiento de la Norma Sismo Resistente, y por ende, **no requerirán de la obtención previa de una licencia de construcción para su instalación y/o ensamble.** Dentro de estas estructuras se encuentran las siguientes:*

2.1. ESTRUCTURAS LIVIANAS EN EDIFICACIONES

*Corresponde a la instalación y/o ensamble de estructuras livianas tales como pérgolas retráctiles, toldos, cobertizos, carpas, casetas, tiendas, **cubiertas o similares**, que cumplan con todos y cada uno de los criterios señalados en el punto 2. En todo caso, para la instalación y/o ensamble de estructuras livianas en edificaciones, zonas comunes de uso exclusivo, antejardines, azoteas, terrazas, retiros, fachadas, aislamientos, sótanos y patios se deberá cumplir con:*

- a) Las normas referentes al uso y aprovechamiento del suelo del respectivo municipio o distrito.*
- b) Los reglamentos de propiedad horizontal y las normas que regulan los servicios públicos domiciliarios.*
- c) La prevención de daños que se puedan ocasionar a terceros, y en caso de que se*

presenten, responder de conformidad con las normas civiles que regulan la materia.

d) La verificación de las condiciones de seguridad ante vientos, lluvias, granizo, sismos e incendios.

(Cursiva y negrillas fuera de texto)

En complemento de lo dicho hasta ahora, se debe tener en cuenta que la zona donde se va a edificar la cubierta es en tierra, no afecta el tránsito de las redes hidráulicas, eléctricas, de cámaras de seguridad o de gas domiciliario, el material con el que se va a construir es de cargas livianas, no requiere de implementación de normas sismorresistentes, no se le estaría agregando peso al material que lo soporta, entre otras consideraciones.

Ahora bien, en consulta realizada a una ingeniera que trabajó en este proyecto de construcción con la Constructora El Castillo, coincidimos en determinar que la construcción de la cubierta para el parqueadero privado no requiere licencia de construcción.

CONCLUSIONES

1. La aprobación dada en la pasada asamblea de copropietarios cuenta con el quórum necesario para la aprobación del proyecto.
2. La obra no implica modificación de coeficientes ni reforma al reglamento de la copropiedad.
3. La obra no requiere licencia de construcción, basta con la aprobación de la asamblea y el diseño y demás especificaciones de la obra.

Hasta aquí mi concepto jurídico, cualquier aclaración con gusto será atendida.

Cordialmente,



VICTOR MANUEL BELTRAN ACOSTA

CC N° 94.388.221 de Tuluá

T.P. N° 104.431 C.S.J.