



Bogotá D.C., 24 Enero 2011

Señor
Julian Martínez Herrera
Calle 67 N° 6-60, Oficina 702
Teléfono: (571) 212 5423
e-mail: jmartinez@contextolegal.com
La Ciudad

1 000 9 17 54 -
MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.
24/1/2011 16:42:16 FOLIOS:3 ANEXOS:0
AL CONTESTAR CITE: 1200-E2-1754
TIPO DOCUMENTAL:DERECHO DE PETICION
REMITE:OFICINA ASESORA JURIDICA
DESTINATARIO:SEÑOR

Referencia: Registro de Libros, Derecho de Petición N° 4120-E1-1754 del 3 de enero de 2011.
Apartamentos Turísticos, Derecho de Petición 4120-E1-2154 del 5 de enero de 2011.
Recibidos en la Oficina Asesora Jurídica el 13 y 14 de enero de 2011.

Respetado señor Martínez,

Previo a dar respuesta al asunto de la referencia, debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993¹ y el Decreto-Ley 216 de 2003², expedir las políticas y regulaciones en materia de ambiente, vivienda, desarrollo territorial, agua y saneamiento, en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general.

Sin perjuicio de lo anterior, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su petición:

Consulta 1:

"¿Los libros de asamblea de copropietarios y del consejo de administradores deben registrarse ante alguna autoridad competente (por ejemplo: cámaras de comercio, Dian, alcaldías, etc) para que los impongan algún tipo de sello?" (sic)

¹ "Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones"

² "Por el cual se determinan los objetivos, la estructura orgánica del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y se dictan otras disposiciones"



De conformidad con lo establecido en el artículo 47³ de la Ley 675 de 2001, las decisiones de la asamblea deben constar en actas firmadas por el presidente y secretario de la misma.

Por su parte, el artículo 51⁴ establece que es función del administrador *"Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, (...)",* así como *"Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea (...)".*

Ahora bien, además de lo expuesto en los artículos parcialmente transcritos, el régimen de propiedad horizontal no establece la obligación de someter a registro los libros de actas de la asamblea general de propietarios y del consejo de administración.

Consulta 2:

"Puede un propietario de un apartamento turístico habitar o morar el mismo de forma permanente?"

La respuesta a la presente se brindará a la luz del régimen de propiedad horizontal, para lo cual, retomaremos la definición de bienes privados o de dominio particular contenida en el artículo 3° de la Ley 675 de 2001, 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". (Cursiva y subrayado extratexto)

De la norma transcrita, se infiere que los bienes privados pertenecientes a una propiedad horizontal son de propiedad y aprovechamiento exclusivo de su dueño, por lo tanto es éste quien tiene el uso y goce del mismo.

³ Ley 675 de 2001, "ARTÍCULO 47. ACTAS. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. (...) "

⁴ Ley 675 de 2001, "ARTÍCULO 51. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

(...)
2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.

3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere.

(...)
7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal. (...) " (subrayado fuera de texto)





Así las cosas, se considera que el propietario de un inmueble, sometido al régimen de propiedad horizontal, destinado a vivienda turística de manera ocasional, conforme a la normativa en materia turística⁵, mantiene su derecho de uso, goce y disposición en los términos del Código Civil⁶.

El presente concepto se expide de conformidad con lo dispuesto en el inciso 3° del artículo 25⁷ del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,


JUAN CAMILO BEJARANO BEJARANO
Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)

Elaboró: Hector Alexander Torres Morales
Revisó: Mónica María Muñoz Buitrago
Fecha: 17/01/2011
20/01/2011

⁵ Ley 300 de 1996 "Por la cual se expide la Ley General de Turismo y se dictan otras disposiciones", Ley 1101 de 2006 "Por la cual se modifica la Ley 300 de 1996 - Ley General de Turismo y se dictan otras disposiciones", Decreto 2590 de 2009 "Por el cual se reglamentan las Leyes 300 de 1996 y 1101 de 2006", y Decreto 4933 de 2009 "Por el cual se modifica el Decreto 2590 de 9 de julio de 2009."

⁶ Código Civil, "ARTICULO 669. <CONCEPTO DE DOMINIO>. El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno. (...)"

⁷ Código Contencioso Administrativo, Artículo 25, Inciso 3°: "(...) Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."