



La vivienda y el agua
son de todos

Minvivienda

2020EE0023034



Bogotá D.C.,

Señora

MARIA ELENA CORREA ARANGO

Email: maria.correa1961@hotmail.com

Asunto: Consulta – Turismo y propiedad horizontal
Radicado 2020ER0022127 del 04/03/2020.
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 04/03/2020.

Respetada Señora Correa,

En atención a la consulta del asunto, en la cual se formulan una serie de interrogantes relativos a la interpretación y aplicación de la Ley 675 de 2001¹, se presentan algunas consideraciones respecto a sus inquietudes, no sin antes señalarle que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de sus funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011², emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

Dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el termino de 30 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2° del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo³.

En primera instancia, es de señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico.⁴

Aclarado lo anterior, este Ministerio no resuelve asuntos de carácter particular, por lo que respecto a su consulta se mencionaran algunos aspectos que se consideran relevantes con el fin de orientarla en el tema.

¹ "Por la cual se establece el régimen de propiedad horizontal"

² "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio."

"Artículo 7. Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes:

(...) 14. Atender las peticiones y consultas relacionadas con asuntos de competencia del Ministerio. (...)"

³ "Las peticiones mediante las cuales se eleva una consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo deberán resolverse dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción." (...)

Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."

⁴ "Artículo 1° del Decreto Ley 3571 del 27 de septiembre de 2011 "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio".

Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 4223

www.minvivienda.gov.co

Página 1 de 5



La vivienda y el agua
son de todos

Minvivienda

2020EE0023034



CONSULTA:

“(…)

En la parte residencial encontramos apartamentos que los dividen internamente para alquilar habitaciones, supuestamente a estudiantes, y otros con la modalidad de aparta-hotel por días. Meses. Quiero saber si estos tipos de cambio de destinación son permitidos o si permiten aprobación, de quien sería la potestad (Asamblea o Consejo de Administración) y con que quorum.

(…)

En primer lugar, hay que señalar que el artículo 4 de la Ley 1558 de 2012⁵ establece las siguientes definiciones sobre turismo y turista:

“ARTÍCULO 4o. Modifíquese el artículo 26 de la Ley 300 de 1996 el cual quedará así:

“Artículo 26. Definiciones:

1. Turismo. Conjunto de actividades que realizan las personas –turistas– durante sus viajes y estancias en lugares distintos al de su entorno habitual, con fines entre otros de ocio, cultura, salud, eventos, convenciones o negocios.

(…)

2. Turista. Cualquier persona que viaja a un lugar diferente al de su residencia habitual, que se queda por lo menos una noche en el lugar que visita y cuyo principal motivo de viaje es el ocio, descanso, ocupación del tiempo libre, peregrinaciones, salud, u otra diferente a una actividad en el lugar de destino.”

En ese orden, al considerarse turista cualquier persona que viaja a un lugar distinto al de su residencia con cuyo motivo principal de viaje es el ocio, descanso y demás, se tendría que en el caso del aparta-hotel, se estaría frente a un arrendamiento con fines turísticos, por lo que en ese orden se debe tener en cuenta los requisitos planteados en el artículo 33⁶ de la Ley 1558 de 2012 que modifica el artículo 61 de la Ley 300 de 1996, el cual dispone que es obligatorio el Registro Nacional de Turismo por parte de los prestadores de servicios turísticos enunciados en el artículo 12⁷ de la Ley 1101 de 2006 que modifica parcialmente la Ley 300 de 1996, dentro de los que se encuentran las viviendas turísticas, las cuales pueden hacer parte de una propiedad horizontal.

Adicionalmente, el artículo 34⁸ de la Ley 1558 de 2012 que modifica parcialmente la Ley 300 de 1996 y la Ley 1101 de 2006, estipula la obligación a cargo de los administradores

⁵ “Por la cual se modifica la Ley 300 de 1996 -Ley General de Turismo, la Ley 1101 de 2006 y se dictan otras disposiciones”

⁶ “El artículo 61 de la Ley 300 de 1996 quedará así:

Artículo 61. Registro Nacional de Turismo. El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo delegará en las Cámaras de Comercio el Registro Nacional de Turismo, en el cual deberán inscribirse todos los prestadores de servicios turísticos contemplados en el artículo 12 de la Ley 1101 de 2006. (...)”

⁷ Artículo 12. El artículo 62 de la ley 300 de 1996, quedará así: Prestadores de servicios turísticos que se deben registrar. Son prestadores de servicios turísticos los siguientes:

1. Los hoteles, centros vacacionales, campamentos, viviendas turísticas y otros tipos de hospedaje no permanente, excluidos los establecimientos que prestan el servicio de alojamiento por horas. (...) (Subrayado extra texto)

⁸ “Obligación a cargo de los administradores de propiedad horizontal. Es obligación de los administradores de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en los cuales se preste el servicio de vivienda turística, reportar al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, la prestación de tal tipo de servicios en los inmuebles de la propiedad horizontal que administra, cuando estos no estén autorizados por los reglamentos para dicha destinación, o no se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Turismo.



La vivienda y el agua
son de todos

Minvivienda

2020EE0023034



de propiedad horizontal en donde se preste servicio de vivienda turística, de reportar al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, cuando no estén autorizados expresamente en el reglamento de propiedad horizontal para tal destinación o cuando no se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Turismo. Advirtiéndole que la omisión de ello tiene como consecuencia para el administrador, una multa impuesta por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, de tres salarios mínimos mensuales vigentes al momento del pago.

Por lo tanto, la inscripción en el Registro Nacional de Turismo debe hacerlo de manera específica la persona que presta el servicio de vivienda turística y no la copropiedad ya que esta únicamente debe contener en el respectivo reglamento la destinación turística de dichas viviendas.

Ahora bien, en caso de requerir un cambio de la destinación genérica de los bienes de dominio particular pertenecientes a la copropiedad, se requiere de la mayoría calificada que trata el artículo 46 de la Ley 675 de 2001, el cual reza lo siguiente:

“ARTÍCULO 46. Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

(...)

8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.

(...)

PARÁGRAFO. 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.”

De acuerdo a la norma, la mayoría calificada hace alusión a que la decisión del cambio de destinación de los bienes de dominio particular, debe corresponder a un 70% de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto. Así mismo, el cambio puede hacerse siempre que este acorde a la normatividad urbanística vigente, y la decisión debe ser tomada en reuniones presenciales. En caso de realizarse en una reunión de segunda convocatoria regulada por el artículo 41⁹ de la ley 675 de 2001, para que sea válida debe contarse con la mayoría calificada exigida para tal finalidad.

Por otra parte, en cuanto a la división interna y arrendamiento de habitaciones dentro de las unidades privadas pertenecientes al edificio o conjunto sometido a régimen de

La omisión de la obligación contemplada en este artículo acarreará al administrador la imposición por parte del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo de una sanción consistente en multa de hasta 3 salarios mínimos legales mensuales vigentes en el momento del pago, con destino al Fondo de Promoción Turística. (...)

⁹ *“ARTÍCULO 41. Reuniones de segunda convocatoria. Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.”*

La vivienda y el agua
son de todos

Minvivienda

2020EE0023034



propiedad horizontal, al ser aquellos bienes privados¹⁰, el artículo 5 de la Ley 675 de 2001 en su parágrafo 4 establece que: “(...) *El reglamento de administración de la propiedad horizontal no podrá contener normas que prohíban la enajenación o gravamen de los bienes de dominio privado, ni limitar o prohibir la cesión de los mismos a cualquier título.*”

De acuerdo a lo anterior, no es posible intervenir en el uso y goce que el dueño quiera hacer de su bien privado, ya que su aprovechamiento esta bajo libre albedrío del propietario. Sin embargo, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 18 de la Ley 675 de 2001, que dispone lo siguiente:

“OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO. En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:

1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.(...)”

Es decir que, al ser el propietario el único que tiene el uso, goce y disposición del bien privado debe usarlo de acuerdo con su naturaleza y destinación, y el administrador de la propiedad horizontal unicamente puede hacer requerimientos al propietario en el caso de que en el ejercicio de su derecho de propiedad se vulneren los derechos o integridad de los demás copropietarios.

Ahora bien, es importante señalar que de conformidad con lo previsto por el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, cuando se presente un conflicto en razón de la aplicación o interpretación de la ley o del reglamento, entre propietarios o arrendatarios del edificio o conjunto, o entre aquellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, puede acudir al comité de convivencia, a mecanismos alternos de solución de conflictos o a la autoridad judicial competente (Juez Civil Municipal, proceso verbal sumario en única instancia, Código General de Procesos arts. 390 y ss.).

Finalmente, se extiende una invitación a visitar el siguiente link de la página web del ministerio, <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda>, en el cual puede acceder a la cartilla de propiedad horizontal, cuyo contenido expone temas relevantes sobre la aplicación de la Ley 675 de 2001.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2020ER0022127 haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28¹¹ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

¹⁰ Artículo 3, Ley 675 de 2001: “(...) *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. (...)*”

¹¹ *Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.”*



La vivienda y el agua
son de todos

Minvivienda

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 31-03-2020 10:55
Al Contestar Cite Este No.: 2020EE0023034 Fol:3 Anex:0 FA:0
ORIGEN 7111-GRUPO DE CONCEPTOS / LUISA CAROLINA BELTRAN GUTIERREZ
DESTINO MARIA ELENA CORREA ARANGO / PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA
ASUNTO RESPUESTA CONSULTA TURISMO Y PH
OBS

2020EE0023034



Atentamente,

LEONIDAS LARA ANAYA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Luisa Carolina Beltrán Gutiérrez.
Revisó: Mike Castro Roa - OAJ.
Fecha: 30/03/2020