



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](mailto: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 1993<sup>1</sup> y el Decreto-Ley 216 de 2003<sup>2</sup>, 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)

<sup>1</sup> "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"

<sup>2</sup> "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 47<sup>3</sup> 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 51<sup>4</sup> 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.

<sup>3</sup> 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. (...)"

<sup>4</sup> 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 turística<sup>5</sup>, mantiene su derecho de uso, goce y disposición en los términos del Código Civil<sup>6</sup>.

El presente concepto se expide de conformidad con lo dispuesto en el inciso 3° del artículo 25<sup>7</sup> 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

<sup>5</sup> 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."

<sup>6</sup> 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. (...)"

<sup>7</sup> 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."