



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial
Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Bogotá D.C., 19-Marzo-2009

1200-E2-29055

Señores
AYDEE YOLIME TORRES
WILSON ALBERTO SILVA RUIZ
Calle 27 Sur No. 21A-19, Barrio Olaya
La ciudad.

Referencia: Destinación de un Edificio o Conjunto, Consulta No. 4120-E1-29055 del 13 de marzo de 2009.

Respetados señores,

Mediante el presente me permito dar respuesta a su consulta de la referencia, la cual fue radicada en la Procuraduría General de la Nación el día 2 de marzo de este año y trasladada a éste Ministerio por su competencia.

Previo a dar respuesta a su cuestionamiento debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993 y el Decreto-Ley 216 de 2003, 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 dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, razón por la cual no puede pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

No obstante, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su solicitud de la referencia en donde se pregunta respecto a:

“Que solución Jurídica se les puede dar a los propietarios de las unidades comerciales tipo 1 e industriales tipo 1, que funcionan dentro de un conjunto residencial, sin tener cambiar su destinación de residencial a mixto; teniendo en cuenta que el régimen de propiedad Horizontal ley 675 de 2001, el reglamento de propiedad horizontal incorporado en las escrituras públicas y el reglamento interno del conjunto su destinación es exclusivamente residencial. Entendiéndose por unidades Comerciales tipo 1 e Industriales tipo 1, todas aquellas que no generan impactos, tanto ambientales como urbanos y no requieren concentración ni permanencia de flujo peatonal, vehicular y ni producen ruido ni olores contaminantes.” sic

Al respecto la Ley 675 de 2001 ordena dentro de los requisitos que debe contener el reglamento de propiedad horizontal: *“ART. 5º—Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal, deberá incluir como mínimo:*

...

7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes. ...”

También el régimen de Propiedad Horizontal en el campo de las definiciones nos indica cuando estamos en presencia de un conjunto residencial, comercial o mixto en los siguientes términos: *“ART. 3º—Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:*

...



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial
Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Edificio o conjunto de uso residencial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

Edificio o conjunto de uso comercial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

Edificio o conjunto de uso mixto: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente. ...

Como se anota en la consulta, el uso del edificio o conjunto ya esta establecida por el reglamento de propiedad horizontal incorporado en las escrituras públicas de constitución, siendo residencial, por lo tanto la realidad no puede contravenir el tipo de uso de los edificios o conjuntos, circunstancia que vulneraría las normas imperativas de la Ley 675 de 2001, respecto a la destinación de las unidades privadas, al ser uno de los requisitos mínimos de la escritura de constitución o reglamento.

No obstante, tenerse definido el uso del edificio o conjunto por parte del reglamento de propiedad horizontal, éste puede modificarse dependiendo las circunstancias, el cumplimiento de las normas urbanísticas y la determinación que adopte la asamblea general de propietarios¹, decisión que requiere de un coeficiente específico como lo establece el artículo 46 del régimen de propiedad horizontal (mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que integren el edificio o conjunto).

El presente concepto se expide de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

Elsa Judith Garavito Gómez
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Alexander Torres Morales
Revisó: Andrés Mejía

¹ "Ley 675 de 2001. Artículo 38.- NATURALEZA Y FUNCIONES. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

...

6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal. ..."