



Bogotá D.C., Octubre 12 de 2010

1200-E2-124951

Señora
MARÍA PRAENZA RUÍZ LÓPEZ
Carrera 19 No. 32 Norte – 11
Bosques de Viena Uno
Armenia, Quindío

Referencia: Determinación del Uso de la Propiedad Horizontal y Otro, Derecho de Petición No. 4120-E1-124951 del 30 de septiembre de 2010.
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 7 de octubre de 2010.

Previo a dar respuesta a su inquietud 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 sobre la determinación del uso en una propiedad horizontal.

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:

“ARTÍCULO. 3º. Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

(...)

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. (...)” (Subrayado fuera de texto)

De la norma transcrita, se puede afirmar que los edificios o conjuntos destinados a uso mixto son aquellos conformados por inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, sin indicar un porcentaje mínimo para ser catalogados como tales.

No obstante lo anterior, la escritura pública que contienen el reglamento de propiedad horizontal debe contemplar “La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el



Libertad y Orden

edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes¹, lo que implica que es el reglamento de propiedad horizontal el instrumento en el cual se plasma el uso del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, que debe ser concordante con las normas urbanísticas del sector.

En virtud de lo anterior, si llegase a presentarse algún tipo de conflicto con la aplicación o interpretación de la ley o del reglamento, entre propietarios o arrendatarios del edificio o conjunto, o entre aquellos o el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, el artículo 58 de la Ley 675 de 2001 señala que 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, C.P.C. arts. 435 y ss.).

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

Cordialmente,

Fdo. OSKAR AUGUST SCHROEDER MULLER
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Héctor Alexander Torres Morales
Revisó: Mónica María Muñoz Buitrago

¹ Ver Ley 675 de 2001, Artículo 5°, Numeral 7.