



SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios:
8Anexos: No
No. Radicación: 2-2018-72838No. Radicado Inicial: 1-2018-60638
No. Proceso: 1375664 Fecha: 2018-11-27 17:05
Tercero: Essensale S.A.S
Dep. Radicadora: Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos
Clase Doc: SalidaTipo Doc: Oficio de salidaConsec:

Bogotá, D. C., 27 de noviembre de 2018

Señora
LEIDY LICET BRAVO RUANO
Essensales S.A.S.
Teléfono 4850011 ext 126
licet.bravo@senthia.com
Ciudad

Radicado: 1-2018-60638.
Asunto: Concepto uso del suelo propiedad horizontal centro comercial.

Cordial saludo:

El 12 de octubre de 2018 vía correo electrónico “*Servicio al Ciudadano*” de esta Secretaría, se recibió la petición relacionada en el asunto donde se solicita indicar “*si los establecimientos que están ubicados en zona común o propiedad horizontal necesitan tener uso de suelo? Si es el caso cómo se obtendría? o solo sirve el del centro comercial.*”.

Previo a resolver la consulta, se aclara que el presente concepto se emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, el cual establece “*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*”, son planteamientos generales que no aplican de manera particular y concreta a un caso específico, por no contar con elementos de juicio suficientes (actos administrativos, licencias, planos, etc.), ni ser éste el medio para sustituir los procedimientos internos de la entidad ni de otras autoridades cuya competencia se encuentre legalmente establecida.

En principio, hay que indicar que el planteamiento de la consulta versa sobre el régimen de propiedad horizontal, asunto que no se encuentra dentro de las competencias de la Secretaría Distrital de Planeación contenidas en el Decreto Distrital 016 de 2013, por ello, la respuesta tendrá un fin ilustrativo.

La consulta formulada se analizará sucintamente desde los siguientes aspectos: (i) normatividad de propiedad horizontal; (ii) normatividad sobre uso del suelo conforme al Plan de Ordenamiento Territorial y la licencia de construcción; para finalizar, con fundamento en estos lineamientos se ilustrará la cuestión consultada.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Página 1 de 8

1. PROPIEDAD HORIZONTAL

El artículo 1° de la Ley 675 de 2001 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal” establece:

“Artículo 1°. Objeto. La presente ley regula la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre los bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad. (...)”.

En esta medida, el artículo 3° ibídem se ocupa de hacer las definiciones propias para este cuerpo normativo, de las cuales se transcriben las que interesan al asunto que se examina.

“(…) Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

(...)

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

(...)

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.

Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicio públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel. (...)”

De los elementos conceptuales en precedencia queda claro que los bienes que constituyen la propiedad horizontal haciendo alusión a edificios y conjuntos tanto de uso residencial, como comercial o mixto se clasifican en i) bienes privados que son la parte interna del apartamento, oficina, local o bodega que se encuentra en el edificio o conjunto y son de dominio particular; ii)

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

Página 2 de 8

bienes comunes que se dividen en esenciales y no esenciales y su dominio pertenece de manera proindiviso a todos los propietarios de los bienes privados, es decir, todos son cotitulares de las áreas comunes con sus derechos y obligaciones.

A su turno, el artículo 4° dispone: “(...) Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley. (...)”, en este sentido, el mandato del artículo 32 ibídem prescribe “La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correctamente y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal. (...)”, entre tanto, el artículo 33 determina “(...) La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro (...)”.

Es oportuno observar que el anterior precepto se complementa con la regla contenida en el artículo 6° del mismo ordenamiento “Documentación anexa. Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.”

Bajo esta línea, debe tenerse presente que el Decreto Nacional 1203 de 2017 en materia de “Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal”, dispone “(...) Es la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alinderamiento, cuadro de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001 o la norma que la adiciones, modifique o sustituya, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, área de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común. (...)”

El artículo 5° de la Ley 675 de 2001 establece el contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal, entre los que se encuentran “(...) 3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria. 4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular (...) 5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso. (...) 7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes. (...)”.

Aquí conviene decir que la Ley 1579 de 2012 “Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos (...)”, dispone “Artículo 52. Apertura de matrícula de Registro de Propiedad Horizontal. Al constituirse una propiedad por pisos, departamentos, propiedad horizontal o condominio, se mantendrán el régimen catastral y el folio de matrícula correspondiente al edificio en general, con las debidas anotaciones, para lo relativo a los bienes de uso común. Para las unidades privadas de dominio pleno resultantes de la constitución de propiedad por pisos u horizontal, se abrirán los correspondientes registros catastrales y folios de matrícula independientes, segregados del registro y del folio general, tanto para señalar su procedencia, como para indicar la cuota que a cada propietario individual corresponde en los bienes comunes. En el registro catastral y el folio de matrícula general, como en los registros y folios individuales, se sentarán recíprocas notas de referencia.”

En este sentido, por disposición del mismo legislador los bienes comunes mantienen el régimen catastral y el folio de matrícula del edificio en general y únicamente los bienes privados serán los que de forma independiente se les abrirá folios de matrícula y registros catastrales, de ahí el hecho que usted narra en su petición “(...) me dicen que no tienen predial porque estamos ubicados en una zona común, ni carta catastral. Entonces no he podido ubicar el código chip ni siquiera por la página de direcciones por que no sale. (...)”

Continuando con el contenido de la escritura pública o reglamento de propiedad horizontal, el inciso final del artículo 5 de la Ley 675 de 2001 prescribe: “(...) Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto. (...)”.

Por su parte, el parágrafo 3 del artículo en comento señala: “Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial podrán consagrar, además del contenido mínimo previsto en esta ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, y a propender a su ubicación según el uso específico o sectorial al cual se encuentren destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados. (...)”.

Cabe anotar que el artículo 16 de la Ley 675 de 2001 dispone que “(...) Los bienes privados o de dominio particular, deberá ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto. (...)” al mismo tiempo, el artículo 18 de la citada Ley consagra las obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado entre las que se encuentra “(...) 1. Usar 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. En caso de uso comercial o mixto, el propietario o sus causahabientes, a cualquier título, solo podrán hacer servir la unidad privada a los fines u objetos convenidos en el reglamento de propiedad horizontal, salvo autorización de la asamblea. En el reglamento de copropiedad se establecerá la procedencia, requisitos y trámite aplicable al efecto (...)”.

En concordancia con lo anterior, el artículo 31 de la referida Ley ordena "(...) Sectores y módulos de contribución. Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto deberán prever de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón a su naturaleza, destinación o localización. (...)".

2. USO DEL SUELO

Esta Dirección a través de sus conceptos jurídicos en peticiones relacionadas con uso del suelo ha sostenido que estos se asignan en el Plan de Ordenamiento Territorial –POT y sus reglamentos.

El artículo 336 del POT define "Uso: es la destinación asignada al suelo, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar. (...)", y, el artículo 337 ídem fija las condiciones generales para la asignación de los usos al suelo urbano:

"Artículo 337. Condiciones generales para la asignación de usos urbanos (artículo 326 del Decreto 619 de 2000).

La asignación de usos del suelo urbano, debe ajustarse a las siguientes condiciones generales:

1. Sólo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas generales y específicas y previa obtención de la correspondiente licencia.
2. Intensidad de los usos: Definida por el carácter principal, complementario, restringido y las condiciones específicas que le otorga la ficha reglamentaria de cada sector normativo.
3. Escala o cobertura del uso: estos se graduarán en cuatro escalas que establece este plan: metropolitana, urbana, zonal y vecinal.

Parágrafo 1° (Modificado por el artículo 224 del Decreto 469 de 2003). Los usos que no se encuentren asignados en cada sector, están prohibidos, (...)".

En este orden de ideas, para el caso particular de cada inmueble el uso permitido es el autorizado en la respectiva licencia de construcción, por lo tanto, no basta que el uso esté permitido en la norma urbanística sino que adicionalmente este contenido en el respectivo acto administrativo mediante el cual se expide la licencia por parte de los curadores urbanos.

De este modo, es primordial indicar que el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Nacional 1203 de 2017, por el cual se modificó parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, define la licencia de construcción como "(...) La autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumento que lo desarrollen y complemente, los Planes Especiales de Manejo y

Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica lo usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. (...). (subraya fuera de texto).

En consecuencia, es en la licencia de construcción donde se concreta de manera específica el uso que se autoriza para la edificación con las condiciones técnicas a las cuales queda condicionada la construcción, por lo cual, es la licencia de construcción la que autoriza el uso al que queda sujeto el inmueble.

Entendidas así las cosas, procede distinguir el carácter y alcance del “Concepto de Uso del Suelo”, es definido por el artículo 2.2.6.1.3.1 del citado Decreto Nacional 1203 de 2017 como “el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su petitionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.”

En resumidas cuentas, hay que precisar que el “Concepto de Uso del Suelo” no es un permiso que crea derechos u obligaciones, es un modo como la autoridad competente informa al interesado que uso o usos están permitidos en el predio o edificación objeto de consulta teniendo en cuenta las normas urbanísticas definidas en el POT y no modifica los derechos determinados por la licencias vigentes o ejecutadas.

3. CONSIDERACIONES GENERALES.

Del texto de las disposiciones transcritas se sustraen las siguientes consideraciones generales:

Los centros comerciales pueden estar sujetos al régimen de propiedad horizontal, de la cual surge una persona jurídica sin ánimo de lucro, para ello debe protocolizarse el reglamento de propiedad horizontal por escritura pública y registrarse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en los términos de la Ley 675 de 2001.

Las decisiones de los órganos de decisión de la copropiedad adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias conforme al artículo 37 de la citada Ley 675 de 2001 “(...) son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto. (...)”

El reglamento de propiedad horizontal es una exigencia de ley que gobierna y concreta los espacios particulares y comunales del edificio, así como también el conjunto de derechos, deberes y limitaciones adoptado por unanimidad de los propietarios, el cual debe elevarse

a escritura pública y registrarse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles sometidos a él.

Los usos permitidos en el centro comercial corresponden a la reglamentación establecida en la escritura pública y a las decisiones de la Asamblea General los cuales deben coincidir con los determinados en la licencia de construcción para el centro comercial, los planos aprobados por la autoridad competente y las normas urbanísticas vigentes, por lo que se recuerda "(...) En caso de uso comercial o mixto, el propietario sus causahabientes, a cualquier título, solo podrán hacer servir la unidad privada a los fines u objetos convenidos en el reglamento de propiedad horizontal, salvo autorización de la asamblea. En el reglamento de copropiedad se establecerá la procedencia, requisitos y trámites aplicables al efecto. (...)”¹

Ahora bien, el predio donde se sitúa el centro comercial se somete al uso dispuesto en el Decreto Distrital 190 de 2004 –POT, a las condiciones generales previstas para los usos urbanos en los instrumentos que lo reglamentan y a las fichas urbanísticas correspondientes, por lo que es dable predicar, que son normas de orden público y de aplicación inmediata que se precisan en la licencia de construcción donde se "(...) concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. (...)”²

Por último, y teniendo presente lo consultado: “si los establecimientos que están ubicados en zona común o propiedad horizontal necesitan tener uso de suelo? Si es el caso cómo se obtendría? o solo sirve el del centro comercial.”, se puede indicar que los bienes comunes hacen parte de la propiedad horizontal del centro comercial y todos los propietarios de las unidades privadas son cotitulares de derechos y obligaciones. Al lado de lo anterior, hay que recordar que por disposición de la Ley 1579 de 2012 los bienes comunes mantienen el régimen catastral y el folio de matrícula del edificio en general.

En materia específica del uso del suelo de los bienes o zonas comunes es esencial indicar que hay una concurrencia normativa que incide de manera congruente para la acreditación del uso del suelo de los establecimientos consultados, es decir, operan los enunciados de la Ley 675 de 2001 y del Decreto Distrital 190 de 2004 -POT en un mismo asunto como ya se examinó, pero el uno no prefiere ni excluye al otro, ni cualquiera sirve a este fin, hay una coherencia exigida entre uno y otro. En una expectativa válida, es necesaria la apreciación conjunta de la escritura pública como reglamento interno de la propiedad horizontal sujeta al uso del suelo del centro comercial indicado en la licencia de construcción.

Cordialmente,

¹ Artículo 18 ibíd.

² Artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Nacional 1203 de 2017.



SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios:
8Anexos: No
No. Radicación: 2-2018-72838No. Radicado Inicial: 1-2018-60638
No. Proceso: 1375664 Fecha: 2018-11-27 17:05
Tercero:Essensale S.A.S
Dep. Radicadora: Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos
Clase Doc: SalidaTipo Doc: Oficio de salidaConsec:

Miguel Henao Henao
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Ma. Concepción Osuna Ch. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

