



Bogotá D.C., 25 de julio de 2017

Señora:

ERIKA CELIS RODRÍGUEZ

Administradora

Edificio Multifamiliar Carolina

Calle 65 No. 14-28 Apartamento 201

Tel. 310 3461110

Bogotá D.C.

Radicado: 1-2017-31754

Asunto: Respuesta derecho de petición - Interpretación artículo 72 Ley 675 de 2001.
Aprovechamiento económico de áreas comunes.

Respetada señora Celis:

En atención a su consulta radicada con el número de la referencia, relacionada con la posibilidad del aprovechamiento económico de una de las partes de las áreas comunes del edificio que administra, mediante el arrendamiento para el funcionamiento de una ferretería, y teniendo en cuenta lo dispuesto por la Ley 675 de 2001 solicita textualmente, "(...) *cual sería la interpretación y alcance (sic) el artículo 72, y si para el caso antes citado, aplicaría. Y de no ser posible celebrar un contrato de arrendamiento para local comercial, sobre zonas comunes, cual sería el fundamento jurídico? (...)*"

Sea lo primero aclarar que el presente concepto se emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1º 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.*", es decir, está dado bajo planteamientos generales, y no se aplicará de manera particular y concreta a ningún caso específico, por no contar con los elementos de juicio suficientes (actos administrativos, licencias; planos, etc.); así mismo por no reemplaza las actuaciones o trámites a realizar ante los curadores urbanos o entidades públicas competentes.

Adicional a lo anterior, en cuanto el tema de la consulta hace referencia a la normativa de la Ley 675 de 2001, se debe precisar que la Secretaría Distrital de Planeación no tiene entre sus competencias interpretar el alcance de las disposiciones contenidas en el régimen de propiedad horizontal; sin embargo en términos generales se presentan las siguientes consideraciones:

1.- El artículo 72 de la Ley 675 de 2001, "*Por medio de la cual se expide el régimen de*

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**



propiedad horizontal.”, señala la posibilidad del aprovechamiento económico de las áreas comunes de las propiedades horizontales, el cual podrá ser reglamentado por la asamblea de copropietarios y mediante la imposición de un canon equitativo.¹

En caso de aplicación, el citado artículo debe leerse en concordancia con el parágrafo 2º del artículo 19 ibídem, que establece la posibilidad que a través de los reglamentos de propiedad horizontal se autorice la explotación económica de los bienes comunes, para beneficio común de la copropiedad y destinadas al pago de las expensas comunes del edificio o conjunto, o los gastos de inversión; siempre y cuando: **i.)** No se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los referidos bienes; **ii.)** No impida la circulación de las zonas comunes; **iii.)** No afecte la estructura de la edificación; y **iv.)** No contravenga las disposiciones urbanísticas ni ambientales.²

Con relación a los parqueaderos de visitantes, los cuales forman parte de las áreas comunes, el artículo 22 siguiente³, indica que por su naturaleza o destino son para el uso

¹ “(...) **Ley 675 de 2001**, “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.” (...) **ARTÍCULO 72. APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DE LAS ÁREAS COMUNES.** Las actividades que puedan desarrollarse en las áreas comunes de las cuales se derive un aprovechamiento económico podrán ser reglamentadas por la Asamblea de Copropietarios o por la Junta Administradora de las Unidades Inmobiliarias Cerradas y podrá imponérseles el pago de un canon, en condiciones de justicia y equidad. (...)”

² “(...) **ARTÍCULO 19. ALCANCE Y NATURALEZA.** Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. **PARÁGRAFO 1o.** Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces. **PARÁGRAFO 2o.** Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general. (...)” (Sublíneas fuera de texto)

³ “(...) **ARTÍCULO 22. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO.** Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos. Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo. Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contrarie las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción.(...)” (Sublíneas fuera de texto)



y disfrute general, y por lo tanto no pueden ser objeto de uso exclusivo.

En ese contexto, se considera que corresponde a la asamblea de copropietarios del edificio que usted administra decidir sobre la explotación de las áreas comunes del mismo, lo que podrá ser autorizado en el reglamento de propiedad horizontal en los términos y condiciones previstos por la Ley 675 de 2001, y en todo caso sin violación de las normas urbanísticas, ambientales y de construcción aplicables al predio objeto de consulta.

2.- Ahora, en el ámbito de las competencias asignadas a la Secretaría Distrital de Planeación, la Dirección de Norma Urbana previa solicitud de esta dependencia y con fundamento en lo dispuesto por el literal b) del artículo 14 del Decreto Distrital 016 de 2013, mediante radicado interno SDP No. 3-2017-10417 emitió concepto técnico para el predio ubicado en la Calle 65 No. 14-24/28/32, pronunciamiento que se transcribe a continuación:

"(...) En el marco del Decreto Distrital 190 de 2004, sus Decretos reglamentarios y conforme al direccionamiento emitido por la Secretaría General de la Alcaldía Mayor y la Secretaría Distrital de Planeación mediante circular 071 de 2014, el predio en consulta identificado con nomenclatura urbana Calle 65 No. 14-24/28/32, se encuentra en el sector con los siguientes parámetros normativos:

UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL – UPZ No. 98-LOS ALCAZARES		
TRATAMIENTO RENOVACIÓN	MODALIDAD DE REACTIVACION	
AREA DE ACTIVIDAD DE COMERCIO Y SERVICIOS	ZONA DE SERVICIOS EMPRESARIALES	
SECTOR NORMATIVO 9	SUBSECTOR DE USO UNICO	SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD UNICO
<i>Ver clasificación de usos en Decreto 190 de 2004</i>	<i>REGLAMENTACIÓN. Decretos Distritales: <u>262 de 2010</u> <u>reglamentario de la UPZ-98-Los Alcázares</u>, Decretos Distritales 079 de 2016 y 080 de 2016 (normas comunes reglamentarias a las UPZ)</i>	

Los usos permitidos para el Sector Normativo 9, subsector de uso Único se encuentran establecidos en la ficha normativa Plancha de Usos Permitidos No. 2 d 4, la cual anexamos en medio magnético. Es importante resaltar que en dicha ficha se encuentran contemplados los usos

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 3 de 4



Principales, Complementarios y Restringidos con las condiciones allí señaladas.

Es importante recordar que las licencias de construcción concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación, d conformidad con el art. 2º del Decreto 1197 de 2016.

Por su parte el art. 7 numeral 3º del Decreto Nacional 1197 de 2016 “La expedición de estos conceptos no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.” (Sublíneas fuera de texto)

El presente concepto se emite en los términos del artículo 28 de la ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,

Miguel Henao Henao
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Anexo: Lo anunciado en un CD-ROM

Proyectó: Diana del Carmen Camargo. PE. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos