



CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION GERONA DEL CIPRÉS
NIT. 901.340.989-5

CIRCULAR INFORMATIVA

Bogotá, 1 de abril de 2025

Apreciados Señores Propietarios y Residentes:

Cordial saludo,

El pasado 30 de marzo de 2025 se celebró la Asamblea General Ordinaria de Propietarios por delegados tal y como reposa en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto.

Entre varios temas se trató lo concerniente al comercio que opera dentro del Conjunto Residencial y de la apertura indiscriminada que hizo año tras año de todos los servicios comerciales llámese, tiendas, pizzería, panadería, restaurantes, salones de belleza, fruterías, droguerías, etc. La decisión mayoritaria fue dejar un periodo de transición para el cierre definitivo hasta el 30 de junio de 2025.

Dentro de las recomendaciones estos comercios no podrán atender de puertas abiertas sino solo a través de domicilios, es decir, ya no podrán ingresar a las torres para ir a comprar en dichos apartamentos.

Por otro lado, se comparte el concepto jurídico sobre la reglamentación que tiene el conjunto y la posición legal es clara en el ejercicio de evitar futuras sanciones por el cambio del uso del suelo y demás derivaciones que surgen desde el punto de vista fiscal.

Para finalizar, agradecemos a quienes se encuentre interesados en conformar un Comité Técnico para analizar soluciones frente a las necesidades que habitualmente trae consigo el no tener cerca donde adquirir bienes y servicios, los postulantes podrán inscribirse al correo electrónico crgcipres@gmail.com

Cordialmente,

ORIGINAL FIRMADO

Tatiana Domínguez

Administradora

Carrera 126 #20-10 E-mail: crgcipres@gmail.com WhatsApp 3118912744 Tel: 6016962124

Bogotá 27 de marzo de 2025

Sres (as)

CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACIÓN GERONA DEL CIPRES P.H

Bogotá D.C.

Asunto: Concepto Jurídico. Viabilidad Jurídica de Comercios en Propiedad Horizontal Residencial.

Apreciados Señores(as):

Atentamente y teniendo en cuenta los antecedentes suministrados por Ustedes, les presento el concepto jurídico relacionado con la viabilidad jurídica de tener negocios o comercios por parte de propietarios, tenedores o poseedores en las unidades privadas (apartamentos).

I. TESIS CONCLUSIVA.

No es viable jurídicamente que los propietarios, tenedores o poseedores, establezcan comercios o negocios de cualquier índole en las unidades privadas (apartamentos), toda vez que va en contravía con lo establecido en la Ley 675 de 2001, las normas urbanísticas y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

II. PROBLEMA JURÍDICO.

¿Es viable jurídicamente que los propietarios, tenedores o poseedores de bienes inmuebles (apartamentos), presten servicios o venta de bienes (comercios, restaurantes entre otros), en una propiedad horizontal residencial?

III. NORMA(S) CONTROLANTE(S).

Constitución Política de Colombia.
Código de Comercio
Código Civil Colombiano
Ley 675 de 2001
Normas Urbanísticas

IV. APLICACIÓN AL CASO CONCRETO.

Para determinar sobre la viabilidad jurídica de que los propietarios, tenedores o poseedores de bienes inmuebles (apartamentos), presten servicios o venta de bienes (comercios, restaurantes entre otros), en una propiedad horizontal residencial, es preciso hacer mención a la naturaleza de una PH residencial y las normas que regulan la materia.

A. Del nacimiento de la Propiedad Horizontal y sus estatutos internos

El **CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACIÓN GERONA DEL CIPRES P.H.**, en adelante **LA PH**, fue sometido al régimen de propiedad horizontal mediante Escritura Pública 2884 del 21 de agosto de 2018 de la Notaría 44 del círculo notarial de Bogotá D.C. proyecto desarrollado por etapas.

JwFjz.

Que para la protocolización de la Escritura Pública – EP antes relacionada, se entregaron los documentos:

1. Copia de la Licencia de Construcción N°-17-5-1758, expedida por la Curaduría Urbana N° 5 de Bogotá D. C., ejecutoriada el día 11 de Diciembre de 2.017.----
2. Copia de la modificación de la Licencia de Construcción N° LC 17-5-1758 expedida por la Curaduría Urbana N° 5 de Bogotá D. C., ejecutoriada el día 19 de Julio de 2.018, la cual reposa en el expediente abierto para su tramitación, referencia 18-5-0199.-----
3. Copia de la Resolución N° RES-18-5-09-63 del 10 de Agosto de 2018, de aprobación de los Planos de Alindamiento y el Cuadro de Areas para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, expedida por la Curaduría Urbana N° 5 de Bogotá D. C., ejecutoriada el día dieciséis (16) de Agosto de 2.018, la cual reposa en el expediente abierto para su tramitación, referencia 18-5-0889.-----
4. Copia del Cuadro de Areas de Propiedad Horizontal de Bienes Privados y Comunes aprobado por la Curaduría Urbana N° 5 de Bogotá D. C.-----
5. Un juego de planos de Alindamiento para Propiedad Horizontal aprobados por la Curaduría Urbana N° 5 de Bogotá D. C.-----

Que en la descripción del proyecto se establecen una serie de etapas a desarrollar y una etapa futura las cuales contienen inmuebles (apartamentos y garajes) así:

El Conjunto Residencial Urbanización GERONA DEL CIPRES se desarrollará en seis etapas constructivas más una futura etapa todas en un mismo terreno, por lo cual se describen por su ubicación dentro del mismo predio, en el entendido que no hay desenglobe. La primera etapa, que se integra al presente reglamento, está conformada 198 apartamentos en la Torre 1 y 144 apartamentos en la Torre 2, 57 Garajes para Residentes, 22 Garajes para Visitantes, 32 cupos para ciclistas y Zonas Comunes; la Segunda Etapa está conformada por la Torre 3 que consta de 144 apartamentos, 14 parqueaderos privados y 32 parqueaderos para visitantes y Zonas Comunes; la Tercera Etapa esta conformada por la Torre 4 que consta de 198 apartamentos, 8 parqueaderos privados, 38 parqueaderos de visitantes y zonas comunes; la Cuarta Etapa esta conformada por la Torre 5 que consta de 198 apartamentos, 23 parqueaderos privados, 23 parqueaderos de visitantes y zonas comunes; la Quinta Etapa esta conformada por la Torre 6 que consta de 198 apartamentos, 45 parqueaderos privados, un parqueadero de visitantes y zonas comunes; la Sexta Etapa esta conformada por la Torre 7 que consta de 198 apartamentos, 66 parqueaderos privados, 28 parqueaderos de visitantes, 118 ciclistas y zonas comunes y una etapa futura. De conformidad con lo dispuesto

JwFj.2.

El artículo 2 de la EP que hace sus veces de Reglamento de Propiedad Horizontal – RPH, establece que las disposiciones del Reglamento al igual que el Reglamento Interno que adopte el Conjunto, tienen fuerza obligatoria para LA PH para los propietarios y personas naturales y jurídicas que a cualquier título adquieran derechos reales sobre uno o más bienes privados.

El literal C del artículo 4 del RPH establece que a cada propietario le corresponde "*c) poseer y usar, con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la Ley y con el presente Reglamento, dentro de las limitaciones aquí mismas expresadas.*"

Frente a los bienes de propiedad privada se determinó y destinó así:

ARTICULO 10. - DETERMINACIÓN Y DESTINACIÓN: Son Bienes Privados o de dominio particular, los apartamentos y los parqueaderos expresamente definidos a continuación, sobre los cuales el respectivo propietario ejerce un dominio exclusivo e inalienable, razón por la cual pueden ser gravados, arrendados, usufructuados o enajenados a su arbitrio dentro de las limitaciones que imponen la Ley y el presente reglamento. Los bienes privados están delimitados como tales en los planos de Propiedad Horizontal dentro de una línea perimetral discontinua y susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente a su propietario.

Que el artículo 39 del RPH establece las obligaciones de los propietarios, entre otras:

ARTICULO 39. - OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS: Son obligaciones de los propietarios y en lo pertinente de los usuarios, a cualquier título, entre otras las siguientes:

- a) Dar a las Unidades de dominio privado la destinación específica señalada en el Artículo 10 de este Reglamento.
- b) Ejecutar de inmediato las reparaciones en su respectivo bien privado, incluidas las necesarias en las redes de servicios ubicadas dentro de su unidad, que por estar deterioradas o funcionando en forma deficiente o incorrectamente, puedan ocasionar perjuicios a los demás bienes privados o comunales, o a los ocupantes del Conjunto, debiendo resarcir los daños que ocasione por su omisión o descuido.

Sigue,

- k) Suscribir contrato escrito con las personas a quienes conceda el uso o goce de su bien de dominio privado y pactar expresamente que el arrendatario u ocupante a cualquier título, declara conocer y se obliga a respetar y a cumplir este Reglamento.

JwFj²

El artículo subsiguiente establece:

ARTICULO 40. - PROHIBICIONES: Los propietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiera en peligro la salubridad, solidez o seguridad de la edificación. En especial deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican a continuación:-----

1. Enajenar o conceder el uso de su unidad privada para usos distintos a los autorizados en este Reglamento.-----

Continúa,

5. Instalar máquinas, o aparatos de cualquier índole que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás copropietarios o que causen daños o interfieran los servicios del Conjunto. En esta prohibición se incluyen aparatos de uso doméstico usados en horarios inadecuados que puedan producir molestias a los demás residentes.-----

De manera relevante el numeral 22 del artículo 40 en comentario establece

22. Realizar ventas y negocios en los apartamentos, convertir las zonas o lugares comunes del Conjunto en sitios de depósitos o lugar de reuniones, cualquiera que sea su carácter, o dejar en ellos objetos de cualquier índole que puedan causar desorden o molestia.-----

Así mismo,

28. Usar, alquilar o permitir en los apartamentos o unidades privadas grabaciones comerciales de cine, televisión o cualquier clase de propagandas, así como sesiones de ensayos regulares de grupos musicales.-----

Finalmente,

PARÁGRAFO. La violación a los derechos a la seguridad, a la tranquilidad y a un ambiente sano se sancionará de manera rigurosa, sin perjuicio de que el administrador o cualquier propietario o residente pueda acudir a las autoridades policivas.-----

Frente al incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias, es decir, la violación al artículo 40 que versa sobre las prohibiciones tal como se manifestó previamente, entre otros, establece el RPH en el artículo 79 lo referente a las sanciones de las que puede ser objeto el titular de dominio del inmueble así:

JwFj²

ARTICULO 79. - SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la Ley o en este Reglamento de Propiedad Horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder, dará lugar, previo requerimiento escrito con indicación del plazo para que se ajusten a las normas que rigen la Propiedad Horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:-----

- a) Publicación en lugares de amplia circulación de la Edificación de la lista de los infractores con indicación expresa del motivo que origina la sanción.-----
- b) Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, por un valor máximo, cada una de ellas, equivalente al doble del monto de las **expensas necesarias mensuales** a cargo del infractor, según la gravedad de la infracción. La sumatoria de las multas sucesivas, por un mismo hecho, en ningún caso podrá exceder el equivalente a diez (10) veces el monto de las **expensas necesarias mensuales** a cargo del infractor al momento de la imposición de la primera de ellas.-----
- c) Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como los parqueos de visitantes, la zona de recreación, o a la prestación de servicios no esenciales tales como entrega personal de correspondencia y otros.-----

Ahora bien, se destaca el artículo 83 que versa sobre las infracciones no pecuniarias, que refuerza el incumplimiento a cualquiera de las obligaciones de hacer o no hacer a cargo de los propietarios o sus dependientes, e incluso de los terceros tenedores o usuarios de dominio particular.

B. Frente a la Licencia de Construcción

El desarrollo inmobiliario CONJUNTO RESIDENCIAL GERONA DEL CIPRES P.H., obtuvo aprobación de planos de propiedad horizontal y cuadro de áreas del predio identificado con FMI 50C-1989145 en la dirección KR 126 No. 20-10 mediante resolución RES 18-5-0963 del 10 de agosto de 2018 de la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D.C.

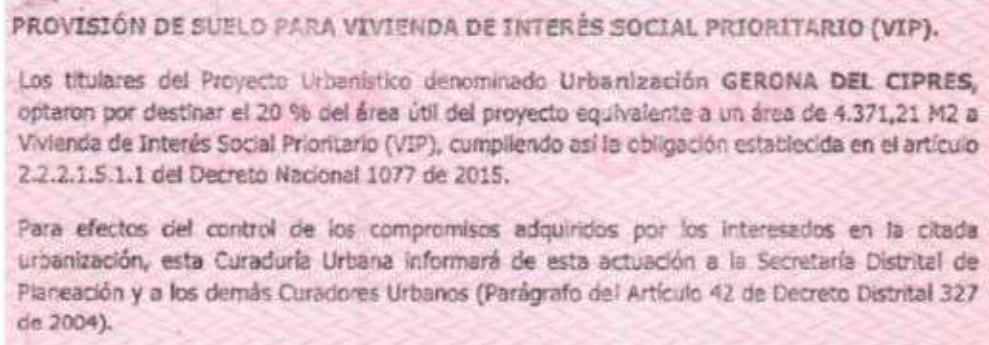
Así mismo mediante Resolución RES 17-5-1758 del 16 de noviembre de 2017 de la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D.C., se concedió licencia de urbanismo y licencia de construcción **para construir siete (7) torres de apartamentos edificación para el uso de vivienda multifamiliar VIS.**

Que la página 16 de la Resolución antes referida establece el Uso principal del desarrollo inmobiliario GERONA DEL CIPRES, así:

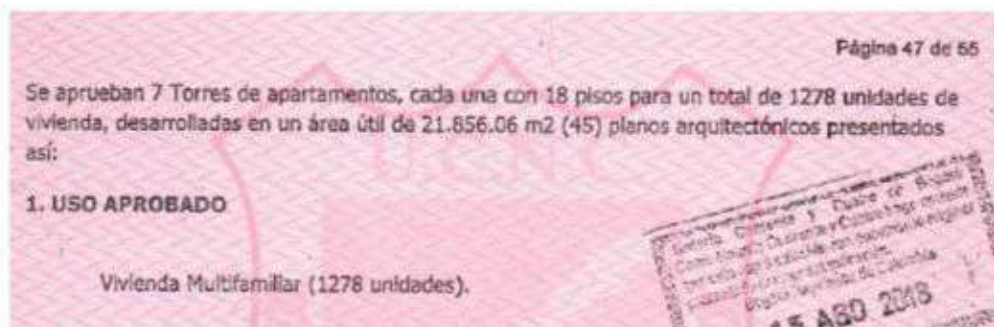
JwFj².



Así mismo de la misma Resolución se destaca:



Por otra parte, el proyecto aprobado fue:



Así las cosas, cada una de las torres pensadas por el constructor tienen como destinación la vivienda urbana y no unos fines diferentes a la de negocios de cualquier índole, menos aún cuando no hay un pensamiento o decisión para establecer comercios dentro de las torres.

JwFjz.

Ahora bien, sólo una reforma a los estatutos aprobada por Asamblea General de Propietarios y con mayoría cualificada, esto es el 70% del coeficiente de copropiedad podría modificar las reglas de juego de **LA PH**, no obstante, dicha apreciación es riesgosa como quiera que la copropiedad nació con uso y destinación específica, motivo por el cual el desarrollador del proyecto utilizó unos materiales adecuados para el fin de las viviendas urbanas, esto es, uso de vivienda.

Motivo por el cual se refuerza el análisis de cara a la prohibición de cualquier establecimiento de comercio que se tenga en **LA PH**.

C. De la naturaleza de la PH

Las Propiedad Horizontales en Colombia se determinan según su naturaleza, es decir, comercial (centros comerciales, complejos de bodegas, entre otros), mixto (conjuntos, condominios donde se encuentran locales comerciales y unidades de vivienda), residencial, este último donde todas y cada una de las unidades privadas que lo componen se establece para la habitación y uso de vivienda.¹

La Ley 675 de 2001 establece en el artículo 2 los principios orientadores que deben regir en los desarrollos inmobiliarios que se sometan al régimen de propiedad horizontal así:

"Artículo 2. Principios orientadores de la ley. Son principios orientadores de la presente ley:

*1. **Función social y ecológica de la propiedad.** Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.*

*2. **Convivencia pacífica y solidaridad social.** Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.*

*3. **Respeto de la dignidad humana.** El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.*

*4. **Libre iniciativa empresarial.** Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común." (subrayado fuera de texto)*

Ahora bien, la Ley 675 de 2001 dispone:

"Artículo 5. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:

¹ Ver artículo 3 de la Ley 675 de 2001.

JuFj.

[...] Parágrafo 3°. 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."

No obstante, la normatividad citada así como lo establecido en el RPH de LA PH, de manera expresa determina que su naturaleza es residencial como quiera que no se hace remisión a actividades comerciales de ninguna índole, ni en la Licencia Urbanística se hace referencia al desarrollo de locales comerciales, sino que cada torre cuenta con un número determinado de unidades privadas (apartamentos y garajes), que tienen como destinación la residencia de los propietarios, tenedores y sus dependientes.

Motivo por el cual no existe disposición que deje ver la viabilidad jurídica de la realización de actividades mercantiles de ninguna índole, y menos cuando se trate de asuntos como pizzerías, ventas, restaurante, entre otros, que pueden usar equipos que pongan en riesgo la estabilidad de cada una de las torres.

D. Sobre los daños inherentes a los bienes comunes o unidades privadas

Para el presente acápite es preciso relacionar que cada desarrollo inmobiliario desde su concepción primigenia tiene unas especificidades técnicas que den cuenta de los materiales a usar en el proyecto según el uso o la destinación tanto de las unidades privadas como de los bienes comunes necesarios o no necesarios.

Entonces, se puede establecer que los pisos, puertas, entre otros bienes comunes de **LA PH**, están pensados para uso residencial y no comercial o donde se tenga que hacer tránsito de carretillas u otros elementos que puedan afectar los bienes comunes y que generen un detrimento en el patrimonio de **LA PH** lo que obligará a la administración a proponer cuotas extraordinarias para el mantenimiento de los bienes afectados por una actividad mercantil prohibida en los estatutos (RPH).

De lo contenido en el RPH no se avizoran pagos especiales por parte de algunas unidades privadas para el mantenimiento de bienes comunes, tampoco se establecen zonas de la copropiedad donde se puedan ejecutar actividades mercantiles aunque sea de carácter temporal.

Sea necesario manifestar que la Ley 675 de 2001 -para las PH de naturaleza mixta o comercial- en el artículo 31 expone lo referente a los sectores y módulos de contribución así:

"Artículo 31. 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.

Las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos,

JwFjz.

calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal.

Los recursos de cada sector de contribución se precisarán dentro del presupuesto anual de edificio o conjunto, conjunto de uso comercial o mixto y solo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica."

Sobre el particular la Corte Constitucional en Sentencia C-738/02, Magistrado Ponente MARCO GERARDO MONROY CABRA estableció que:

"[...] en los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto se debe prever la existencia de "bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios". En relación con ellos, las expensas necesarias estarán a cargo exclusivo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes los sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos. Esta regla busca proteger a aquellos propietarios que, por la naturaleza, destinación, o localización de su unidad privada, no se ven beneficiados con el uso y goce de ciertos bienes o servicios comunes."

Se tiene entonces que los módulos de contribución se encuentran dispuestos para que los propietarios de unidades privadas que se benefician del uso de servicios particulares soporten una carga en el pago de contribución de acuerdo con el espacio físico donde se encuentre el bien.

Para el caso en concreto, el RPH de **LA PH** no establece los módulos de contribución toda vez que no se tiene contemplado que las unidades privadas que tienen un fin de vivienda urbana se puedan convertir en negocios particulares de terceros.

E. Sobre las Sanciones.

De acuerdo con lo contenido en el RPH, la administración se encuentra facultada para imponer las sanciones pertinentes a cada de los titulares de dominio que vayan en contravía de lo dispuesto en el RPH.

Tal como se expuso *supra*, existe el mecanismo para mitigar el tipo de actos que se encuentran prohibidos en **LA PH**, como lo son negocios o actividades comerciales. No obstante, y sin perjuicio de las sanciones de las administraciones, se tiene que las autoridades como alcaldía local y las autoridades de policía también pueden conocer de cada uno de los casos para que a través del proceso correspondiente realicen las sanciones, incautaciones y cierres definitivos de los negocios por violar la normatividad que regule la materia, lo anterior siempre dentro del marco de la legalidad y el debido proceso.

Se destaca que la Asamblea de Propietarios de **LA PH**, otorgó un periodo de transición para que las actividades mercantiles cesaran y se acabaran dentro de un término prudente teniendo en cuenta las necesidades propias del desmonte de dichas actividades, así que a la fecha en que se cumpla el plazo y no se dé una nueva fecha por parte de la Asamblea, es menester proceder con lo dispuesto en la normatividad.

Se tiene que existe una probabilidad de que **LA PH** sea sancionada por consentir actividades que no cumplen con los permisos y/o autorizaciones correspondientes por parte de la alcaldía local, posibles sanciones que por el actuar de unos pocos que tienen negocios pueden afectar el patrimonio de todos, como quiera que quién estaría posiblemente llamado

JwFjz.

a pagar las sanciones es **LA PH**, así las cosas se tiene que en pro del interés general sobre el particular y en cumplimiento de las leyes y el RPH, se recomienda proceder a tomar una decisión definitiva con los negocios que se realizan dentro de las unidades privadas.

En el caso que quien ejerce la actividad mercantil no es el propietario sino un tenedor a cualquier título, esto es, arrendatario o comodatario, el tenedor será el primer llamado a responder por sus actividades sin perjuicio que el titular de dominio del inmueble dentro del marco de la solidaridad será quién responda por las sanciones toda vez que le asiste la culpa *in eligendo* de la persona que determina como tenedor.

Por otra parte, el titular de dominio no puede dentro del marco de un contrato entre terceros como lo es el contrato de arrendamiento o de comodato, establecer la facultad de que dicho tercero o sus dependientes realicen actividades mercantiles, toda vez que lo dispuesto en el RPH es un acuerdo entre privados que sólo puede ser superado mediante una modificación o reforma a los estatutos.

La relación contractual es todo vínculo jurídico en la que las partes adquieren derechos y contraen obligaciones. De la parte pasiva (contratista) se debe observar una determinada conducta que concluya en la realización de la prestación, por la parte activa (contratante) aparece el correlativo derecho de recibir tal prestación, el código civil colombiano expresa la obligación civil como:

"ARTICULO 1527. <DEFINICION DE OBLIGACIONES CIVILES Y NATURALES>. Las obligaciones son civiles o meramente naturales.

Civiles son aquellas que dan derecho para exigir su cumplimiento. (...)"

El acto jurídico puede ser unilateral o bilateral, en el primero es cuando la manifestación de la voluntad proviene de una sola persona y en el segundo, también llamado convención, produce obligaciones (contrato).

De esta manera la manifestación de la voluntad debe ser inequívoca, y las partes deben ser capaces, el objeto y la causa deben ser lícitas.

Del Código Civil se extrae que:

"ARTICULO 1602. <LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES>. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

ARTICULO 1603. <EJECUCION DE BUENA FE>. Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella.

ARTICULO 1608. <MORA DEL DEUDOR>. El deudor está en mora:

1o.) Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora.

2o.) Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla.

J. F. J. R.

3o.) En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor.

ARTICULO 1609. <MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES>. En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

ARTICULO 1610. <MORA DEL DEUDOR EN OBLIGACIONES DE HACER>. Si la obligación es de hacer, y el deudor se constituye en mora, podrá pedir el acreedor, junto con la indemnización de la mora, cualquiera de estas tres cosas, a elección suya:

1a.) Que se apremie al deudor para la ejecución del hecho convenido.

2a.) Que se le autorice a él mismo para hacerlo ejecutar por un tercero a expensas del deudor.

3a.) Que el deudor le indemnice de los perjuicios resultantes de la infracción del contrato."

La normatividad colombiana expresa que la obligación a la que se contraen las partes debe ser cumplida como quiera que lo que pactan es ley para las mismas, y que su incumplimiento no puede ser una mera liberalidad, sino para que este no cause un daño en la parte cumplida debe existir un caso fortuito o una fuerza mayor.

Por otra parte, al contratista se le

"ARTICULO 2347. <RESPONSABILIDAD POR EL HECHO PROPIO Y DE LAS PERSONAS A CARGO>. Toda persona es responsable, no sólo de sus propias acciones para el efecto de indemnizar el daño sino del hecho de aquellos que estuvieron a su cuidado."

Lo transcrito hace alusión al deber de conducta que el contratista o tenedor debe tener en el cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud de un acto jurídico. La responsabilidad es directa y el obligado es el contratista.

V. CONCLUSIÓN FINAL.

No es viable jurídicamente que los propietarios, tenedores o poseedores, establezcan comercios o negocios de cualquier índole en las unidades privadas (apartamentos), toda vez que va en contravía con lo establecido en la Ley 675 de 2001, las normas urbanísticas y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

En los anteriores términos, procedo a dar una respuesta de fondo a su solicitud.

Cordialmente,


JORGE ENRIQUE GÓMEZ HERNÁNDEZ
Abogado - T.P 256.083 del c. s. de la j.

