



Entre la propiedad y la convivencia: Tensiones del arrendamiento de vivienda turística en  
propiedades horizontales en Colombia

David Rodríguez Hurtado

Valeria Ruiz Cataño

Trabajo de grado presentado para optar al título de Abogados

Director

Carlos Andrés Gómez García Título académico más alto en Doctor en Filosofía (E)

Universidad Pontificia Bolivariana  
Escuela de Derecho y Ciencias Políticas

Derecho

Medellín, Antioquia, Colombia

2025

El contenido de este documento no ha sido presentado con anterioridad para optar a un título, ya sea en igual forma o con variaciones, en esta o en cualquiera otra universidad.

### **Dedicatoria**

Dedicamos este trabajo a nuestras familias, quienes creyeron en nuestros sueños antes de que comenzaran a tomar forma y nos entregaron, con amor y esfuerzo, la posibilidad de formarnos y llegar hasta aquí. Gracias por brindarnos la oportunidad de estudiar, por enseñarnos que la educación transforma vidas y por acompañarnos con paciencia, cariño y convicción en cada etapa de este camino.

A nuestros padres, por guiarnos con su ejemplo, por su entrega constante y por enseñarnos que la disciplina y el compromiso abren puertas que el destino solo no podría abrir. A quienes han estado presentes día a día, gracias por sostenernos emocionalmente, por apoyarnos incluso cuando la vida nos pedía más dedicación, y por recordarnos siempre que somos capaces, que vale la pena insistir y que el esfuerzo tiene sentido.

Y a quienes ya no están físicamente, pero permanecen en nuestra historia de la manera mas profunda y luminosa. En especial, a mi papa, cuya ausencia nunca ha sido distancia. Gracias por cada enseñanza, por tu amor infinito y por haber creído en mi futuro cuando yo misma apenas me lo imaginaba. Tu amor y tu memoria me han seguido impulsando aun cuando no pude tenerte aquí para verlo conmigo.

Gracias, familia, por darnos la oportunidad de educarnos, por confiar en nuestro proceso y por celebrar con nosotros este capitulo de la vida. Este logro es tan nuestro como suyos.

### **Agradecimientos**

A la Universidad Pontificia Bolivariana, gracias por ser el espacio donde crecimos académica y personalmente. No solo nos formaron como profesionales en el derecho, sino también como seres humanos conscientes, responsables y con sentido ético. Gracias por enseñarnos que antes que buenos abogados, debemos ser buenas personas, y este es el fundamento en el que finalmente nos permite ejercer con integridad y excelencia.

A nuestros profesores y profesoras, quienes durante estos años compartieron no solo conocimiento, sino dedicación, exigencia y ejemplo profesional. Gracias por guiarnos y por sembrar en nosotros la pasión por el estudio.

A nuestros asesores, María Alejandra Echavarría Arcila y Carlos Andrés Gómez García, por su disposición, su orientación y su acompañamiento cuidadoso en el desarrollo de este trabajo. Gracias por su tiempo, sus observaciones, su rigor académico y su apoyo constante para que este proyecto alcanzara claridad y solidez.

A nuestras familias, nuevamente, gracias por creer en nosotros desde el inicio, por brindarnos la oportunidad de formarnos profesionalmente. Gracias por su paciencia, por su apoyo incondicional y por la seguridad emocional que siempre nos han dado.

Y finalmente, a nosotros mismos, por el compromiso, el trabajo compartido, la disciplina, la comunicación y el respeto mutuo que hicieron posible este proyecto. Gracias porque juntos hicimos esto posible. Este trabajo representa el reflejo del apoyo entre ambos.

## Tabla de contenido

Resumen .....	8
Abstract .....	9
Introducción.....	10
Capítulo 1 .....	12
Marco teórico y normativo: elementos jurídicos fundamentales para el análisis del arrendamiento de vivienda turística en propiedad horizontal .....	12
1.1 El contrato de arrendamiento en el derecho colombiano .....	12
1.1.1 Definición y naturaleza jurídica .....	12
1.1.2 Elementos esenciales y régimen aplicable.....	13
1.1.3 Límites de la autonomía privada y función social del contrato.....	14
1.2 El arrendamiento de vivienda turística como fenómeno jurídico emergente.....	14
1.2.1 Aproximación conceptual: entre el uso habitacional y el uso comercial.....	14
1.2.3 Características y naturaleza jurídica .....	15
1.3 Régimen jurídico de la propiedad horizontal en Colombia .....	16
1.3.1 Fundamentos normativos: Ley 675 de 2001 .....	16
1.3.2 Facultades y límites de los órganos de administración.....	17
1.3.3 Reglamentos de propiedad horizontal como límite al uso del bien privado.....	17
1.4 El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) como instrumento de planificación urbana ....	18
1.4.1 Marco normativo y jerarquía jurídica .....	18
1.4.2 Zonificación y usos del suelo: categorías, límites y conflictos .....	18
1.4.3 Vacíos en la inclusión del arrendamiento turístico como uso específico del suelo .....	19
Capítulo 2 .....	20
Tensiones entre normas civiles, urbanísticas y de propiedad horizontal en el arrendamiento de vivienda turística .....	20

---

2.1. Conflictos entre el derecho de propiedad privada y las restricciones colectivas.....	20
2.1.1 La autonomía del propietario vs. las decisiones de la asamblea de copropietarios .....	20
2.1.2 Legitimidad y límites de la prohibición del uso turístico en propiedad horizontal.....	21
2.1.3 Jurisprudencia sobre restricciones contractuales en copropiedades .....	22
2.2. Colisión normativa entre el régimen civil, la propiedad horizontal y el POT .....	23
2.2.1 Ausencia de coordinación entre regímenes jurídicos.....	23
2.2.2 Aplicación supletoria, analogías normativas y lagunas legales .....	24
2.2.3 Reacciones institucionales: improvisación administrativa y falta de regulación clara ..	25
Capítulo 3 .....	27
Propuesta de armonización normativa y lineamientos para una regulación específica. ....	27
3.1 Diagnóstico estructural: fragmentación normativa y desprotección jurídica.....	27
3.1.1 Consecuencias de la ausencia de regulación específica .....	27
3.1.2 Necesidad de definir legalmente la figura del arrendamiento turístico .....	28
3.1.3 Revisión crítica de la respuesta institucional .....	29
3.2 Elementos para una propuesta normativa integral.....	29
3.2.1 Definición jurídica de vivienda turística y sus implicaciones .....	29
3.2.2 Criterios de compatibilidad con el régimen de propiedad horizontal .....	30
3.2.3 Inclusión explícita en los POT como uso del suelo regulado.....	31
3.2.4 Propuesta de habilitación legal para que los municipios reglamenten el fenómeno.....	32
3.3 Hacia un equilibrio entre derechos individuales y necesidades colectivas .....	34
3.3.1 Armonización entre propiedad privada, función social y planificación urbana.....	34
3.3.2 Recomendaciones de política pública .....	34
3.3.3 El rol del legislador, la Corte Constitucional y los entes territoriales .....	35
Conclusiones .....	37
Referencias .....	39

**Siglas, acrónimos y abreviaturas**

<b>Ley 675</b>	Ley 675 de 2001 – Régimen de propiedad Horizontal
<b>Ley 820</b>	Ley 820 de 2003 – Régimen de arrendamiento de vivienda urbana
<b>POT</b>	Plan de Ordenamiento Territorial
<b>PH</b>	Propiedad Horizontal
<b>RNT</b>	Registro Nacional de Turismo
<b>UPB</b>	Universidad Pontificia Bolivariana

---

## Resumen

El crecimiento del arrendamiento de viviendas turísticas en Colombia ha desdibujado los límites entre lo residencial y lo comercial en propiedades horizontales, generando tensiones entre derechos individuales y necesidades colectivas. La ausencia de regulación específica crea desarmonías contractuales y urbanas, afectando la función social de la propiedad. Esta investigación tiene como objetivo determinar las tensiones que genera el contrato de arrendamiento de vivienda turística en propiedades horizontales, evaluando sus efectos contractuales civiles y su relación con la regulación del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), con el fin de advertir sobre la falta de un marco normativo claro. Una intervención normativa oportuna permitiría clarificar los límites del uso del suelo y fortalecer la función social de la propiedad. Para ello, se partirá del paradigma positivista en una investigación de tipo dogmático, que utilizará la técnica cualitativa de análisis documental. Los resultados de este estudio pueden constituirse en un insumo valioso para la formulación de proyectos de ley, lineamientos de política pública y reformas normativas que permitan regular esta actividad de forma clara, armónica y efectiva. Asimismo, ofrecen una base conceptual útil para la academia, los operadores jurídicos y las autoridades territoriales, al brindar herramientas para interpretar y aplicar el derecho en contextos urbanos en transformación.

*Palabras clave:* arrendamiento turístico, vivienda turística, propiedad horizontal, plan de ordenamiento territorial (POT), función social de la propiedad, convivencia urbana.

### **Abstract**

The rapid growth of tourist housing rentals in Colombia has intensified tensions between residential and commercial uses within condominium properties. This situation generates conflicts between individual property rights and collective interests related to coexistence, land-use planning, and the social function of property. This research analyzes the regulatory gaps and contradictions between the Horizontal Property Law (Law 675 of 2001), the Urban Housing Lease Law (Law 820 of 2003), and municipal planning instruments such as the Land Use Planning (Plan de Ordenamiento Territorial, POT). The study is conducted through a dogmatic legal approach and documentary analysis of legislation, jurisprudence, and administrative guidelines. Preliminary findings reveal legal ambiguity regarding whether tourist housing is compatible with residential use, disparities in local regulation, and the limited capacity of homeowners' associations to authorize, restrict, or monitor this activity. These results allow the formulation of proposals for legal reform and institutional criteria aimed at balancing private autonomy, collective coexistence, and the social function of property within the Colombian legal system.

*Keywords:* tourist housing lease, tourist accommodation, condominium property, Land Use Planning Plan (POT), social function of property, urban coexistence.

## Introducción

El arrendamiento de vivienda con fines turísticos se ha convertido en una práctica creciente en las principales ciudades colombianas, impulsada por la expansión de plataformas digitales como Airbnb y por la demanda de alojamientos temporales alternativos al modelo hotelero tradicional. Este fenómeno ha generado nuevos desafíos para el derecho privado y el derecho urbanístico, pues ha desdibujado las fronteras entre lo habitacional y lo comercial, lo que ha repercutido especialmente en el régimen de propiedad horizontal y en la planificación urbana territorial.

En Colombia, la legislación vigente no contempla de manera expresa el arrendamiento de vivienda turística como una categoría autónoma, ni dentro del Código Civil ni en la Ley 820 de 2003 ni en la Ley 675 de 2001 sobre propiedad horizontal. Así mismo, los Planes de Ordenamiento Territorial (POT), como principales instrumentos de planeación urbana municipal, carecen de una definición normativa unívoca de este tipo de uso del suelo, lo que impide su adecuada zonificación y control. Esta ambigüedad normativa ha generado tensiones entre derechos fundamentales: por un lado, el derecho de los propietarios a disponer libremente de sus bienes mediante contratos lícitos como el arrendamiento; y por otro, el derecho de las comunidades residenciales a preservar condiciones adecuadas de convivencia, seguridad y tranquilidad, conforme al principio de función social de la propiedad y al interés general que orienta la planificación urbana.

En este contexto, la falta de una regulación específica ha producido una serie de consecuencias prácticas y jurídicas: la aplicación forzada de normas pensadas para otras finalidades, la adopción de restricciones contractuales internas en las copropiedades, y decisiones administrativas que, ante la ausencia de reglas claras, recurren a interpretaciones amplias o medidas de hecho para controlar esta actividad. Además, la ausencia de una postura legislativa uniforme y coordinada ha llevado a una fragmentación normativa que debilita la seguridad jurídica y fomenta conflictos judiciales, administrativos y vecinales.

Desde el punto de vista teórico, esta situación revela una brecha significativa en el conocimiento jurídico colombiano, al no haberse desarrollado una doctrina consolidada ni una regulación integral sobre esta figura híbrida, pese a su creciente impacto económico, social y urbano. El análisis

jurídico de esta tensión exige un abordaje dogmático que permita identificar las inconsistencias normativas, las ambigüedades interpretativas y las posibles soluciones desde la perspectiva del derecho privado, el régimen de propiedad horizontal y la planificación urbana.

Por tanto, este trabajo tiene como propósito determinar las tensiones que genera el arrendamiento de vivienda turística en las propiedades horizontales en Colombia, evaluando sus efectos contractuales civiles y su relación con la normativa del POT, con el fin de advertir la necesidad de una regulación clara, coherente y armonizada que permita equilibrar los derechos individuales con las necesidades colectivas de convivencia y ordenamiento territorial.

Finalmente, este trabajo se estructura en tres capítulos articulados entre sí. El primer capítulo desarrolla el marco teórico y normativo del arrendamiento de vivienda turística, abordando su naturaleza jurídica, su ubicación frente al régimen de propiedad horizontal y su relación con los instrumentos de ordenamiento territorial. El segundo capítulo examina las tensiones que surgen entre el derecho civil, las disposiciones de propiedad horizontal y la regulación urbanística, identificando los vacíos y colisiones normativas existentes. El tercer capítulo presenta propuestas de armonización normativa orientadas a fortalecer la seguridad jurídica, la convivencia en las copropiedades y la coherencia entre los distintos regímenes aplicables.

## Capítulo 1

### **Marco teórico y normativo: elementos jurídicos fundamentales para el análisis del arrendamiento de vivienda turística en propiedad horizontal**

El presente capítulo busca establecer los fundamentos jurídicos esenciales para comprender el fenómeno del arrendamiento de vivienda turística en el régimen de propiedad horizontal en Colombia, situándolo dentro del marco dogmático del derecho privado, el urbanismo y la planeación territorial. Se desarrollan cuatro ejes: (i) el contrato de arrendamiento en el derecho colombiano, (ii) el arrendamiento de vivienda turística como figura emergente, (iii) el régimen de propiedad horizontal y (iv) el Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

#### **1.1 El contrato de arrendamiento en el derecho colombiano**

##### ***1.1.1 Definición y naturaleza jurídica***

El arrendamiento ha sido una de las instituciones jurídicas más antiguas y versátiles dentro del derecho civil. El Código Civil colombiano, en su artículo 1973, lo define como aquel contrato en que “las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”. Esta definición, de corte clásico, resalta el carácter sinalagmático y oneroso del contrato, donde se enfrentan obligaciones correlativas de dar, hacer o permitir frente a la contraprestación económica correspondiente.

Autores como Velásquez Restrepo (1990) han destacado que esta concepción amplia del arrendamiento permite derivar distintas modalidades contractuales que trascienden la mera cesión de bienes muebles o inmuebles, abarcando también la ejecución de obras y la prestación de servicios. Así, se trata de un contrato polivalente, adaptable a las necesidades sociales y económicas de cada época.

En la práctica contemporánea, la doctrina lo entiende como un instrumento que otorga al arrendatario el derecho de usar un activo durante un período específico, estableciendo como contraprestación el pago de una suma previamente acordada (Barroso, 2016). Ello refuerza la idea de temporalidad y de bilateralidad, aspectos centrales para el análisis de las formas modernas de arrendamiento, incluida la vivienda turística.

La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia (Sentencia AC873-2021) ha precisado que el contrato de arrendamiento supone compromisos recíprocos: el arrendador debe entregar el bien en condiciones aptas para el uso convenido y garantizar el goce pacífico, mientras que el arrendatario se obliga a pagar el precio, usar la cosa conforme al destino pactado y restituirla en buen estado al finalizar el contrato. Esta interpretación resalta la naturaleza sinalagmática perfecta del contrato y su función de equilibrar intereses privados.

### ***1.1.2 Elementos esenciales y régimen aplicable***

El arrendamiento, como contrato consensual y típico, requiere de elementos esenciales para su existencia y validez. En primer lugar, el objeto, que puede ser un bien corporal o incorporeal susceptible de uso y goce. En segundo lugar, la causa, consistente en el intercambio de utilidad entre arrendador y arrendatario. Y en tercer lugar, la contraprestación, reflejada en la renta que debe pagarse.

Al ser un contrato regulado en el Código Civil, su régimen jurídico se fragmenta dependiendo de la finalidad del inmueble arrendado. La vivienda urbana permanente, por ejemplo, se rige por normas imperativas que buscan equilibrar la posición de arrendadores y arrendatarios en contextos habitacionales de larga duración. Sin embargo, la legislación carece de un estatuto específico para el arrendamiento de corta duración con fines turísticos, generando un vacío normativo que obliga a recurrir a normas generales.

En este sentido, la doctrina ha resaltado que el contrato de arrendamiento constituye un instrumento de flexibilidad jurídica que se adapta a nuevas realidades sociales y económicas, pero cuyo tratamiento normativo no siempre se actualiza con la misma velocidad. De ahí que fenómenos

como la vivienda turística se inserten en un terreno ambiguo, entre la aplicación supletoria del régimen civil y la ausencia de regulación especial.

### ***1.1.3 Límites de la autonomía privada y función social del contrato***

En el marco del derecho civil colombiano, la autonomía de la voluntad es un principio rector de la contratación. Sin embargo, este principio encuentra límites en normas imperativas, en la protección del interés público y en el cumplimiento de la función social de los contratos.

En el arrendamiento, dichos límites se manifiestan en reglas de orden público que regulan aspectos como el canon máximo, la duración mínima, las causales de terminación y la protección de arrendatarios en situación de vulnerabilidad. Tales restricciones responden a la necesidad de equilibrar la libertad contractual con el interés social que subyace en la vivienda como derecho fundamental y en el uso del suelo como recurso limitado.

En esa medida, el contrato de arrendamiento no puede analizarse exclusivamente desde la óptica individual, sino también desde su impacto social y urbano. Esto resulta particularmente relevante en el caso del arrendamiento turístico, que, al insertarse en contextos residenciales regulados por la propiedad horizontal y el POT, desborda la esfera de los intereses particulares para situarse en un escenario de tensiones colectivas.

## **1.2 El arrendamiento de vivienda turística como fenómeno jurídico emergente**

### ***1.2.1 Aproximación conceptual: entre el uso habitacional y el uso comercial***

El arrendamiento de vivienda turística constituye una modalidad especial dentro del género arrendaticio. El Decreto 2590 de 2009, artículo 1, establece que toda persona natural o jurídica que entregue la tenencia de un inmueble para uso y goce de una o más personas, a título oneroso y por lapsos inferiores a treinta días calendario, se considera prestador de servicios turísticos. Esta disposición marca un punto de inflexión, al introducir el criterio temporal como elemento diferenciador respecto del arrendamiento residencial tradicional.

Adicionalmente, el Decreto 2119 de 2018, artículo 1, define las viviendas turísticas como unidades inmobiliarias destinadas en su totalidad a brindar el servicio de alojamiento, las cuales deben contar, como mínimo, con dormitorio, cocina y baño. Esta definición incorpora requisitos objetivos que distinguen a este tipo de inmuebles de otros espacios de hospedaje, como los hoteles o apartasuites.

Doctrinariamente, el arrendamiento de vivienda turística ha sido descrito como la concesión temporal del uso de una vivienda amueblada y equipada, destinada a satisfacer una necesidad transitoria del arrendatario (Martens Jiménez, 2021). De igual forma, otros autores lo conciben como una relación contractual en la que el cedente cede el uso del inmueble por un tiempo limitado a cambio de una contraprestación económica, debiendo especificarse claramente las condiciones de la cesión y las características del inmueble (Moreno, Gálvez, Albiez, Castaños, Castillo, Jiménez, Martens, Mayorga & Villanueva, 2023).

Lo anterior muestra que esta figura jurídica se encuentra en una zona gris entre el uso habitacional y el uso comercial. Esta dualidad explica gran parte de las tensiones normativas y sociales que genera en el régimen de propiedad horizontal y en la planificación territorial.

### ***1.2.3 Características y naturaleza jurídica***

El arrendamiento de vivienda turística presenta características que lo diferencian de otras modalidades:

- a. Temporalidad reducida:** su duración es inferior a treinta días, lo que lo distingue de la vivienda urbana de larga duración.
- b. Finalidad transitoria:** el objeto del contrato es suplir necesidades de alojamiento turístico, no de vivienda permanente.
- c. Equipamiento del inmueble:** exige que la vivienda esté amueblada y lista para uso inmediato.

**d. Habitualidad en la actividad:** la reiteración de contratos de corta duración configura al arrendador como prestador de servicios turísticos, sujeto a obligaciones propias del sector.

La naturaleza jurídica de este contrato ha sido objeto de debate. Algunos sostienen que constituye una modalidad de arrendamiento sui generis, mientras que otros lo entienden como una prestación de servicios turísticos encubierta. En cualquier caso, se trata de una figura híbrida que evidencia la necesidad de un marco normativo autónomo.

### **1.2.3. Desafíos regulatorios y vacíos normativos**

El principal reto que plantea el arrendamiento de vivienda turística es la ausencia de una regulación integral. Si bien existen disposiciones sectoriales en materia turística, estas no han sido articuladas con la legislación civil ni con la normativa de propiedad horizontal o urbanística.

Ello genera incertidumbre respecto a su calificación jurídica, a las obligaciones de los arrendadores y a la compatibilidad de esta actividad con los reglamentos de copropiedades y los POT. En la práctica, esta ausencia de regulación ha derivado en la proliferación de conflictos vecinales, medidas administrativas improvisadas y litigios judiciales.

La falta de claridad normativa se traduce en un debilitamiento de la seguridad jurídica y en un aumento de la litigiosidad, lo cual evidencia la urgencia de avanzar hacia un marco legal coherente que defina expresamente esta figura y su tratamiento.

## **1.3 Régimen jurídico de la propiedad horizontal en Colombia**

### ***1.3.1 Fundamentos normativos: Ley 675 de 2001***

La Ley 675 de 2001 constituye el Estatuto de la Propiedad Horizontal en Colombia. Su artículo 1 define esta figura como la forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre bienes comunes, con el fin de

garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a este régimen, así como la función social de la propiedad.

La Corte Constitucional (Sentencia T-661 de 2008) ha definido la propiedad horizontal como una forma de dominio que conjuga la propiedad exclusiva sobre unidades privadas con la copropiedad sobre áreas comunes, cuya gestión corresponde a órganos como la asamblea de copropietarios, el consejo de administración y el administrador. Estos órganos cumplen una función esencial en la preservación de la convivencia y el orden en las edificaciones sometidas al régimen.

### ***1.3.2 Facultades y límites de los órganos de administración***

Los órganos de administración de las copropiedades tienen la misión de velar por la convivencia pacífica y el cumplimiento del reglamento. La asamblea de copropietarios, como máxima autoridad, puede adoptar decisiones que restrinjan ciertos usos de los bienes privados, siempre que estas no vulneren derechos fundamentales ni excedan el marco legal.

No obstante, el alcance de estas facultades ha sido objeto de controversia. La jurisprudencia ha reconocido la validez de medidas que limitan el ejercicio de la propiedad privada en aras de preservar la seguridad y tranquilidad de la comunidad, siempre que dichas medidas estén debidamente justificadas y sean proporcionales.

En el caso del arrendamiento turístico, los órganos de administración enfrentan la dificultad de determinar si pueden restringir o prohibir esta actividad, ante la ausencia de una regla legal expresa. Esto coloca a las copropiedades en una situación de inseguridad jurídica, pues cualquier decisión puede ser cuestionada por exceder los límites de su autonomía.

### ***1.3.3 Reglamentos de propiedad horizontal como límite al uso del bien privado***

El reglamento de propiedad horizontal constituye el instrumento mediante el cual se establecen los derechos y deberes de los copropietarios, así como las reglas de convivencia. Este reglamento, de naturaleza contractual y estatutaria, se erige como un límite interno al derecho de propiedad.

En principio, los copropietarios pueden pactar restricciones sobre el uso de las unidades privadas, siempre que no contravengan normas de orden público ni derechos fundamentales. Sin embargo, en ausencia de una regulación legal específica sobre la vivienda turística, la validez de cláusulas que prohíban o restrinjan esta actividad ha sido objeto de debate judicial.

Lo anterior evidencia que el reglamento de propiedad horizontal, aunque relevante, no basta por sí solo para resolver el problema del arrendamiento turístico. Se requiere una intervención normativa que clarifique la relación entre los derechos individuales de los propietarios y las restricciones colectivas de la copropiedad.

## **1.4 El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) como instrumento de planificación urbana**

### ***1.4.1 Marco normativo y jerarquía jurídica***

El POT es el principal instrumento de planificación urbana en Colombia. Su fundamento se encuentra en la autonomía de las entidades territoriales para gestionar su territorio y en el rol de los municipios como entidades fundamentales para la regulación del uso del suelo.

El ordenamiento territorial se define como el conjunto de acciones dirigidas a organizar el uso, ocupación y transformación del suelo, con el fin de garantizar un desarrollo equilibrado y sostenible. El POT, como instrumento central, busca conciliar el crecimiento urbano con la preservación del ambiente, el patrimonio cultural y el bienestar colectivo.

### ***1.4.2 Zonificación y usos del suelo: categorías, límites y conflictos***

A través del POT, los municipios determinan la zonificación y establecen los usos permitidos para cada área del territorio. Esto permite diferenciar entre zonas residenciales, comerciales, industriales, recreativas, entre otras, y definir reglas de densidad, altura, cobertura y condiciones de habitabilidad.

Sin embargo, el arrendamiento de vivienda turística no ha sido expresamente incorporado en la mayoría de los POT como un uso del suelo específico. Ello ha generado conflictos en zonas residenciales donde esta actividad prolifera sin un marco de regulación claro. La ausencia de categorías normativas precisas provoca que las autoridades locales deban improvisar soluciones, aplicando por analogía normas hoteleras o recurriendo a medidas restrictivas ad hoc.

#### ***1.4.3 Vacíos en la inclusión del arrendamiento turístico como uso específico del suelo***

El vacío más notorio es la falta de reconocimiento expreso de la vivienda turística como categoría de uso del suelo. Al no estar claramente delimitada, su práctica se ubica en un terreno ambiguo entre el uso habitacional y el uso comercial, lo que genera inseguridad jurídica para propietarios, copropiedades y autoridades.

Esto tiene consecuencias graves, ya que dificulta la planeación urbana, pues no se pueden prever impactos sobre movilidad, seguridad y servicios públicos. Además, limita la capacidad de control de las autoridades municipales y propicia la proliferación desordenada de esta actividad en zonas residenciales, afectando la convivencia.

De esta manera, el POT, pese a su relevancia como instrumento de planificación, resulta insuficiente para regular el fenómeno del arrendamiento turístico, lo que refuerza la necesidad de una intervención legislativa nacional que armonice el régimen civil, la propiedad horizontal y el urbanismo.

## Capítulo 2

### **Tensiones entre normas civiles, urbanísticas y de propiedad horizontal en el arrendamiento de vivienda turística**

El presente capítulo aborda las principales tensiones normativas que emergen del arrendamiento de vivienda turística en propiedades horizontales. Se analizan los conflictos entre derechos individuales y restricciones colectivas, así como las colisiones entre el régimen civil, la propiedad horizontal y la planificación territorial, evidenciando la ausencia de coordinación normativa y sus consecuencias prácticas.

#### **2.1. Conflictos entre el derecho de propiedad privada y las restricciones colectivas**

##### ***2.1.1 La autonomía del propietario vs. las decisiones de la asamblea de copropietarios***

La propiedad horizontal en Colombia genera una convivencia obligada entre el ejercicio individual del derecho de propiedad y las decisiones colectivas adoptadas por los órganos de administración de la copropiedad. Esta tensión se agudiza cuando un propietario decide destinar su bien privado al arrendamiento de vivienda turística.

Desde la perspectiva constitucional, el derecho de propiedad privada goza de protección, pero no es absoluto. El artículo 58 de la Constitución Política establece que la propiedad implica obligaciones y que, como tal, le es inherente una función social y ecológica. Esta función social opera como límite legítimo al ejercicio individual del derecho, permitiendo restricciones justificadas en el interés general.

En el régimen de propiedad horizontal, las decisiones de la asamblea de copropietarios constituyen uno de los principales mecanismos de limitación del derecho individual. Como señala Hernández Velasco (2013), la propiedad horizontal es una forma de dominio especial que conjuga derechos exclusivos sobre bienes privados con obligaciones derivadas de la copropiedad sobre áreas comunes, donde la convivencia armónica exige sacrificios mutuos de los propietarios en aras del bien colectivo.

La tensión surge cuando un propietario considera que tiene libertad plena para arrendar su inmueble con fines turísticos, argumentando que se trata de una actividad comercial lícita que no contraviene norma alguna, mientras que la asamblea de copropietarios, invocando razones de seguridad, tranquilidad y convivencia, decide prohibir o restringir dicha actividad mediante reforma al reglamento interno.

Sánchez Moya (2015) advierte que la propiedad horizontal contemporánea enfrenta nuevos retos derivados de la economía colaborativa y las plataformas digitales, que han transformado el uso tradicional de las viviendas. Esto obliga a repensar los límites de la autonomía individual y la legitimidad de las restricciones colectivas en contextos no previstos originalmente por el legislador.

### ***2.1.2 Legitimidad y límites de la prohibición del uso turístico en propiedad horizontal***

La pregunta central es si una asamblea de copropietarios puede válidamente prohibir el arrendamiento turístico en los bienes privados. Para responder, debe considerarse tanto el marco normativo de la Ley 675 de 2001 como los principios constitucionales que rigen la propiedad.

Marín Vélez (2006) sostiene que la Ley 675 de 2001 dotó a las copropiedades de herramientas para regular la convivencia, estableciendo facultades expresas de los órganos de administración para adoptar medidas que preserven la seguridad y tranquilidad del edificio. Sin embargo, estas facultades no son ilimitadas: deben estar fundadas en razones objetivas, ser proporcionales y no vulnerar derechos fundamentales.

En ausencia de una norma legal que expresamente prohíba o autorice el arrendamiento turístico en propiedades horizontales, las asambleas han optado por interpretaciones restrictivas. Algunos reglamentos incluyen cláusulas que prohíben “actividades comerciales” en unidades residenciales, bajo el argumento de que el arrendamiento turístico constituye una actividad empresarial disfrazada de arrendamiento habitacional.

No obstante, esta postura enfrenta cuestionamientos. El Ministerio de Vivienda (2020) ha reconocido que los administradores de propiedad horizontal deben velar por el cumplimiento de normas urbanísticas y de convivencia, pero también deben respetar los derechos de los propietarios cuando sus actividades se enmarcan dentro de la legalidad. Es decir, si no existe prohibición legal expresa del arrendamiento turístico, una restricción reglamentaria debe estar debidamente justificada en afectaciones concretas y demostrables a la convivencia.

Busto Lago (2024) plantea que estas tensiones evidencian un problema estructural: la falta de regulación específica genera un espacio de discrecionalidad donde las copropiedades actúan sin criterios uniformes, produciendo inseguridad jurídica tanto para propietarios como para arrendatarios turísticos. Esto deriva en decisiones contradictorias: mientras algunas copropiedades prohíben totalmente la actividad, otras la permiten con condiciones, y otras simplemente la ignoran.

### ***2.1.3 Jurisprudencia sobre restricciones contractuales en copropiedades***

La jurisprudencia ha comenzado a pronunciarse sobre estos conflictos. Un caso emblemático es la Sentencia de tutela N°007 de 2025 del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Medellín, que analizó la demanda de un copropietario contra la asamblea por haber prohibido el arrendamiento turístico en su unidad privada.

En esta sentencia, el juez reconoció que, si bien la asamblea tiene facultades para regular la convivencia, una prohibición absoluta del arrendamiento turístico sin fundamento en afectaciones concretas constituye una restricción desproporcionada al derecho de propiedad. El juez señaló que la copropiedad no demostró que la actividad turística hubiera generado alteraciones del orden, ruidos excesivos o situaciones de inseguridad que justificaran la medida.

Esta decisión marca un precedente relevante: las restricciones deben ser proporcionadas, específicas y fundamentadas en hechos probados, no en presunciones generales. No basta invocar el “riesgo potencial” de afectación a la convivencia; debe acreditarse una afectación real o inminente.

Bernardino Martín (2020) analiza casos similares en legislación comparada, concluyendo que los tribunales tienden a favorecer soluciones intermedias: en lugar de prohibiciones absolutas, se prefieren regulaciones que establezcan condiciones de operación, horarios, número máximo de huéspedes, requisitos de información a la administración, entre otros. Esto permite conciliar el derecho individual con las necesidades colectivas.

En conclusión, aunque el propietario tiene derecho a disponer de su inmueble, dentro de la propiedad horizontal ese derecho no es absoluto. Las decisiones colectivas deben ser razonables y justificadas, pero la falta de reglas claras ha generado criterios dispares y conflictos, lo que demuestra la necesidad de mayor precisión normativa.

## **2.2. Colisión normativa entre el régimen civil, la propiedad horizontal y el POT**

### ***2.2.1 Ausencia de coordinación entre regímenes jurídicos***

El arrendamiento de vivienda turística se encuentra en una zona de indefinición normativa donde confluyen, sin articularse adecuadamente, tres regímenes jurídicos: el derecho civil contractual, la normativa de propiedad horizontal y la planificación territorial.

Desde el derecho civil, el arrendamiento turístico es válido en tanto cumple con los requisitos esenciales de todo contrato: consentimiento, objeto lícito, causa lícita y capacidad. Sin embargo, el Código Civil no contempla esta modalidad específica, limitándose a regular el arrendamiento de cosas en términos generales.

Por su parte, la Ley 675 de 2001 regula la propiedad horizontal sin hacer referencia expresa al uso turístico de las unidades privadas. Esto genera un vacío que las copropiedades intentan llenar mediante sus reglamentos internos, pero sin criterios legales uniformes.

Finalmente, la planificación territorial, regida por la Ley 388 de 1997 y los POT municipales, establece los usos del suelo permitidos en cada zona, pero tampoco define expresamente la

categoría “vivienda turística”. El artículo 5 de la Ley 388 de 1997 define el ordenamiento del territorio como “el conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas (...) en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio”, pero esta definición general no resuelve la ubicación jurídica del arrendamiento turístico.

Como señala la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá (2023), el Decreto Distrital 555 de 2021, que compila las normas del POT de Bogotá, no incluye la categoría “vivienda turística” como uso específico del suelo. Ello obliga a las autoridades a aplicar por analogía normas sobre hospedajes o sobre uso residencial, generando interpretaciones contradictorias.

### ***2.2.2 Aplicación supletoria, analogías normativas y lagunas legales***

Ante la ausencia de regulación específica, los operadores jurídicos recurren a tres estrategias: la aplicación supletoria de normas afines, el uso de la analogía y el reconocimiento de lagunas legales. La aplicación supletoria implica usar normas pensadas para otras figuras. Por ejemplo, algunas autoridades aplican el régimen de establecimientos hoteleros al arrendamiento turístico, exigiendo requisitos propios de la industria hotelera (registro nacional de turismo, normas técnicas sectoriales, entre otros). Sin embargo, esta equiparación es cuestionable, pues la vivienda turística no es jurídicamente idéntica a un hotel.

La analogía, por su parte, permite extender soluciones normativas de casos similares al arrendamiento turístico. Así, se ha intentado aplicar por analogía normas sobre arrendamiento comercial o sobre hospedajes temporales. No obstante, la analogía tiene límites: no puede crear obligaciones no previstas por el legislador ni imponer cargas desproporcionadas a los particulares. Finalmente, el reconocimiento de lagunas legales obliga al intérprete a acudir a principios generales del derecho. Martens Jiménez (2021) advierte que “el arrendamiento de viviendas turísticas implica la concesión del uso de una vivienda por un período determinado (...) orientado a satisfacer una necesidad transitoria del arrendatario”, lo que lo sitúa en un espacio intermedio entre lo habitacional y lo comercial, requiriendo un tratamiento normativo específico que aún no existe.

El Departamento Administrativo de Planeación de Medellín (2017), mediante la Circular No. 201760000094, reconoció expresamente el vacío normativo en materia de vivienda turística, señalando que el POT de Medellín no contempla esta actividad como uso específico, lo que genera incertidumbre sobre su permisibilidad en zonas residenciales.

### ***2.2.3 Reacciones institucionales: improvisación administrativa y falta de regulación clara***

Ante la ausencia de marco legal claro, las instituciones han adoptado respuestas improvisadas y fragmentadas. Algunas alcaldías han intentado regular mediante decretos o circulares administrativas, otras han prohibido la actividad invocando normas urbanísticas, y otras simplemente han optado por la inacción.

Esta falta de uniformidad genera consecuencias graves. Por un lado, debilita la seguridad jurídica, pues los propietarios no saben con certeza si pueden o no destinar sus inmuebles a arrendamiento turístico. Por otro lado, dificulta el control efectivo de la actividad, favoreciendo su proliferación informal.

Moreno, Gálvez, Albiez, Castaños, Castillo, Jiménez, Martens, Mayorga y Villanueva (2023) señalan que “este contrato implica una relación entre un cedente y un arrendatario (...) estableciendo condiciones de cesión, duración y características del inmueble”, lo que exige claridad normativa sobre aspectos contractuales, urbanísticos y de convivencia que actualmente no existen. La improvisación institucional también se manifiesta en la aplicación de sanciones. Algunas administraciones municipales han impuesto multas o clausuras a viviendas turísticas sin fundamento legal claro, invocando genéricamente “uso indebido del suelo” o “actividad comercial no autorizada”. Estas medidas, aunque bienintencionadas, carecen de sustento normativo sólido y son frecuentemente revocadas por la jurisdicción contencioso-administrativa.

En síntesis, el arrendamiento de vivienda turística en propiedades horizontales evidencia una colisión de regímenes jurídicos sin articulación, generando tensiones entre derechos individuales y restricciones colectivas, entre autonomía contractual y planificación urbana, entre regulación

privada y control público. Esta situación reclama una intervención legislativa que establezca reglas claras, equilibradas y coherentes.

La ausencia de una regulación específica no solo afecta a los propietarios y copropiedades, sino también a los turistas, a las autoridades locales y a la planificación urbana en general. Se trata de un problema estructural que requiere una solución integral, armonizando el derecho civil, la propiedad horizontal y el ordenamiento territorial en torno a criterios claros que respeten tanto la autonomía privada como el interés colectivo.

En síntesis, la ausencia de articulación entre el régimen civil, la propiedad horizontal y el ordenamiento territorial ha generado inseguridad jurídica y respuestas inconscientes. Este vacío confirma la necesidad de reglas claras que permiten regular adecuadamente la vivienda turística.

### Capítulo 3

#### **Propuesta de armonización normativa y lineamientos para una regulación específica.**

##### **3.1 Diagnóstico estructural: fragmentación normativa y desprotección jurídica**

El análisis de los capítulos anteriores permite concluir que la ausencia de un marco normativo coherente para el arrendamiento de vivienda turística en propiedades horizontales constituye una crisis de seguridad jurídica que va más allá de meros conflictos puntuales. Se trata de una desarticulación sistemática entre tres órdenes normativos que operan con criterios contradictorios, generando espacios de indefinición donde proliferan las controversias.

##### ***3.1.1 Consecuencias de la ausencia de regulación específica***

Las consecuencias de esta fragmentación son multidimensionales. En primer lugar, a nivel contractual, la ausencia de regulación específica genera inseguridad sobre la validez y exigibilidad de los contratos de arrendamiento turístico. Los arrendadores no saben con certeza si sus contratos serán respetados por las copropiedades o si serán posteriormente prohibidos mediante reformas reglamentarias. Los arrendatarios turísticos, por su parte, carecen de protecciones específicas que claramente definan sus derechos y deberes en este tipo de hospedaje.

En segundo lugar, a nivel de la propiedad horizontal, la ausencia de regulación legal facilita el ejercicio discrecional del poder por parte de las asambleas de copropietarios. Sin una norma clara que establezca criterios objetivos, cada copropiedad adopta políticas divergentes, creando un mosaico de regulaciones internas que dificulta la comprensión y el cumplimiento de reglas por parte de los propietarios.

En tercer lugar, a nivel urbanístico, la falta de categorización específica del arrendamiento turístico como uso del suelo impide que los municipios realicen una planeación urbana efectiva. No es posible prever impactos sobre servicios públicos, movilidad o seguridad cuando se desconoce la magnitud y localización de esta actividad. Además, dificulta el control administrativo, pues las

autoridades carecen de herramientas legales claras para fiscalizar, regular o, en su caso, restringir esta práctica.

Una cuarta consecuencia radica en la deficiencia en la aplicación de la función social de la propiedad. Aunque se invoca constantemente este principio, su contenido resulta vago cuando se trata de vivienda turística. ¿Viola la función social de la propiedad arrendarla temporalmente para turismo? ¿O, por el contrario, la vulnera una prohibición absoluta que impide al propietario usar libremente su bien? La ausencia de claridad normativa genera respuestas inconsistentes.

### ***3.1.2 Necesidad de definir legalmente la figura del arrendamiento turístico***

Un primer paso es la definición legal expresa del arrendamiento de vivienda turística. Esta definición debe ser clara, precisa y coherente en todos los órdenes normativos afectados. Actualmente, las definiciones existentes en los decretos 2590 de 2009 y 2119 de 2018 son dispersas y nada consistentes.

Una definición legal integral debe incluir: (a) la referencia a la temporalidad; (b) la exigencia de amueblamiento e implementación completa de la vivienda; (c) la identificación de la actividad como servicio turístico sujeto a regulación sectorial; (d) la clarificación de que se trata de un tipo específico de arrendamiento, diferenciado del arrendamiento residencial permanente; y (e) la precisión de cuándo una actividad de arrendamiento de corta duración constituye "habitualidad" que configura la calidad de prestador de servicios turísticos.

Esta definición debe ser suficientemente precisa para evitar las ambigüedades actuales, pero también lo suficientemente flexible para adaptarse a nuevas modalidades que surjan en el contexto de la economía colaborativa. Debe además ser compatible con definiciones existentes en otras normas sectoriales, especialmente en materia turística y de vivienda.

### ***3.1.3 Revisión crítica de la respuesta institucional***

Hasta ahora, la respuesta institucional ha sido inadecuada. En algunos municipios, la administración ha respondido con medidas prohibitivas generales, sin fundamento claro en la ley. En otros, ha permitido que el fenómeno se desarrolle sin regulación alguna. En otros más, ha intentado aplicar normas pensadas para hoteles a viviendas turísticas, generando requerimientos desproporcionados.

Esta revisión revela varios errores de enfoque. En primer lugar, se ha tendido a ver el arrendamiento turístico como un "problema" a ser controlado o eliminado, cuando en realidad constituye un fenómeno económico y social con potencial positivo si es bien regulado. En segundo lugar, se ha operado reactivamente, respondiendo a conflictos después de que éstos surgen, en lugar de actuar proactivamente mediante una regulación previa que establezca reglas claras. En tercer lugar, se ha fragmentado la respuesta entre diferentes niveles del orden nacional, municipal y órdenes normativos como el civil o el urbanístico, sin coordinación.

Una respuesta institucional adecuada requeriría: (a) una intervención legislativa a nivel nacional que establezca un marco coherente; (b) una coordinación entre todos los órdenes normativos afectados; (c) un reconocimiento de que el arrendamiento turístico es una actividad legítima que puede coexistir con la preservación de convivencia; y (d) un establecimiento de criterios objetivos y proporcionados para regular, no prohibir, esta actividad.

## **3.2 Elementos para una propuesta normativa integral**

### ***3.2.1 Definición jurídica de vivienda turística y sus implicaciones***

La propuesta de regulación debe comenzar con una definición clara. Una posible formulación sería: *"Se define como **vivienda turística** aquella unidad inmobiliaria residencial que, siendo de propiedad privada o usufructo, se arrienda a título oneroso de forma habitual por períodos inferiores a treinta (30) días calendario consecutivos a personas naturales que requieren alojamiento temporal, y que debe estar completamente amueblada y equipada con los servicios*

---

*básicos de habitabilidad. La habitualidad se configura por la realización de tres (3) o más contratos de arrendamiento de corta duración en un semestre calendario."*

Esta definición tiene dos implicaciones. En primer lugar, establece una diferenciación clara respecto del arrendamiento residencial permanente mediante el criterio temporal. En segundo lugar, incorpora la noción de habitualidad, que permite identificar cuándo alguien se convierte en prestador de servicios turísticos.

Las implicaciones de esta definición son múltiples. Aquellos que arriendan ocasionalmente quedarían excluidos del régimen específico de vivienda turística y se regirían por normas de arrendamiento ordinario. Aquellos que lo hacen habitualmente quedarían sujetos a obligaciones adicionales, como registro ante las autoridades de turismo, asunción de responsabilidades civiles específicas, y cumplimiento de normas técnicas del sector.

### ***3.2.2 Criterios de compatibilidad con el régimen de propiedad horizontal***

Una regulación integral debe establecer criterios claros sobre cómo el arrendamiento turístico puede funcionar dentro de las estructuras de propiedad horizontal existentes. Lo fundamental es lograr un equilibrio razonable entre el derecho individual del propietario y las necesidades colectivas de convivencia que caracterizan a estos regímenes.

En primer lugar, es necesario reconocer un principio de autorización condicionada. Esto significa que, salvo que exista una prohibición legal expresa, el arrendamiento de vivienda turística en propiedad horizontal debe considerarse lícito, pero siempre que el propietario cumpla con ciertos requisitos destinados a preservar la convivencia. Este enfoque es preferible a las prohibiciones absolutas que actualmente algunos edificios imponen, pues permite la actividad mientras la compatibiliza con la vida comunitaria.

En cuanto a las condiciones de operación propiamente dichas, la ley podría establecer estándares que las viviendas turísticas deben respetar. Entre estos se podrían mencionar límites a la capacidad máxima de huéspedes conforme al tamaño real de la unidad, restricciones sobre actividades

---

ruidosas durante determinadas horas de la noche, obligación de informar a la administración del edificio sobre arriendos de larga duración que excedan ciertos períodos, asunción clara de responsabilidad por daños que causen los huéspedes, y cumplimiento de normas básicas de seguridad y salubridad. Estas condiciones no son restrictivas per se, sino que buscan garantizar que la actividad turística no interfiera desproporcionadamente con el derecho de los demás residentes a la tranquilidad.

Por otra parte, aunque no sería razonable permitir que la copropiedad prohíba de manera absoluta el arrendamiento turístico sin justificación alguna, sí debería permitirse que los órganos de administración establezcan reglamentaciones complementarias que se adapten a las particularidades de cada edificio. Por ejemplo, una asamblea de copropietarios podría definir horarios comunes de silencio más estrictos en ciertos edificios, limitar el porcentaje máximo de unidades que pueden ser arrendadas turísticamente en relación con el total de apartamentos, o exigir que cualquier cambio de uso de una unidad se comunique formalmente a la administración. Estas medidas permiten que cada copropiedad desarrolle una política que respete tanto la actividad turística como el bienestar comunitario.

Finalmente, la ley podría reconocer la posibilidad de restricciones más severas, pero únicamente en circunstancias excepcionales y debidamente justificadas. Pensemos en edificios con características arquitectónicas muy particulares donde la actividad turística resultaría genuinamente incompatible, o en aquellos que han experimentado conflictividad previa documentada, o donde residen poblaciones en situación de vulnerabilidad especial como adultos mayores o personas con discapacidad. En estos casos específicos, la copropiedad podría tener legitimidad para establecer restricciones más intensas, pero solo si las circunstancias lo justifican fehacientemente.

### ***3.2.3 Inclusión explícita en los POT como uso del suelo regulado***

Un segundo aspecto fundamental de la propuesta radica en cómo incorporar el arrendamiento turístico dentro de los instrumentos de planificación territorial que existen a nivel municipal y

nacional. Actualmente, como se ha analizado, la vivienda turística simplemente no aparece en los Planes de Ordenamiento Territorial, lo que genera toda la incertidumbre que hemos identificado.

Para resolver esto, los POT municipales deberían incorporar explícitamente la vivienda turística como una categoría específica de uso del suelo, diferenciada tanto del uso residencial tradicional como del uso comercial hotelero. Esta categorización tiene el beneficio de permitir que cada municipio identifique y zonifique las áreas donde esta actividad es permitida libremente, aquellas donde se permite bajo ciertas restricciones, y aquellas donde está prohibida. De esta forma, los propietarios, las autoridades y las comunidades tienen claridad sobre qué es posible y dónde.

En relación con los criterios específicos de zonificación, una regulación sensata podría establecer que la vivienda turística es permitida en zonas residenciales de densidad media y alta, donde la mayor concentración de población y la diversidad de usos ya existentes hacen que esta actividad sea más compatible. Por el contrario, podría ser prohibida en zonas residenciales de muy baja densidad, donde el impacto en la convivencia sería proporcionalmente más grave, así como en zonas tradicionales de casas individuales, en áreas de patrimonio histórico particularmente sensibles, o en proximidad inmediata a equipamientos especializados como hospitales y colegios, donde la rotación de turistas podría interferir con funciones esenciales.

Más allá de la zonificación, la regulación también necesita contemplar los impactos urbanos reales que genera el arrendamiento turístico. No es suficiente zonificar; también hay que considerar cómo afecta esta actividad a los servicios públicos, a la movilidad, a la seguridad del sector y al uso de espacios comunes. Para concentraciones significativas de vivienda turística, los municipios podrían requerir estudios técnicos de impacto, o podría exigirse a los prestadores de servicios turísticos que contribuyan de alguna manera a mejorar las infraestructuras que se ven afectadas por su actividad. De este modo, la carga no recae únicamente en la comunidad residente.

#### ***3.2.4 Propuesta de habilitación legal para que los municipios reglamenten el fenómeno***

Es importante precisar que una regulación nacional coherente no requiere uniformidad absoluta. Los municipios, siendo entidades territoriales autónomas, deben contar con la facultad de

---

reglamentar el fenómeno según sus especificidades locales. No es lo mismo Bogotá que un municipio intermedio de una región intermedia; sus realidades urbanísticas y sociales son distintas.

La propuesta normativa podría estructurarse con una lógica de delegación de competencias: el legislador nacional establecería criterios generales y mínimos que todos deben respetar, pero habilitaría a los municipios para desarrollar reglamentaciones complementarias que se ajusten a sus contextos particulares. De esta manera se garantiza coherencia nacional sin sacrificar flexibilidad local.

Concretamente, la ley podría establecer estándares mínimos que todos los municipios deben respetar. Estos incluirían la definición legal de vivienda turística, las exigencias básicas de registro ante autoridades competentes, las responsabilidades civiles mínimas de los prestadores, y los derechos fundamentales de arrendadores y arrendatarios. Sin embargo, cada municipio conservaría la capacidad de establecer requerimientos adicionales que se adapten a sus necesidades específicas. Por ejemplo, un municipio costero con alta demanda turística podría tener estándares ambientales más exigentes que uno de interior.

Asimismo, es fundamental que las reglamentaciones municipales surjan de procesos genuinamente participativos. Los actores involucrados, como los propietarios interesados en arrendar, administradores de propiedad horizontal, prestadores de servicios turísticos y comunidades residenciales, deben tener oportunidad de participar en la formulación de criterios locales. Solo así se logra legitimidad en la construcción de normas que van a afectar a múltiples grupos.

Finalmente, dada la naturaleza dinámica del fenómeno del arrendamiento turístico, que continúa evolucionando especialmente con cambios tecnológicos y económicos, la regulación debería incluir mecanismos de revisión periódica. Cada tres o cinco años, los municipios deberían evaluar si los criterios que establecieron están logrando sus objetivos de permitir la actividad sin sacrificar convivencia, seguridad y servicios públicos. Esta evaluación permitiría ajustar la regulación según lo que la experiencia demuestre.

### **3.3 Hacia un equilibrio entre derechos individuales y necesidades colectivas**

#### ***3.3.1 Armonización entre propiedad privada, función social y planificación urbana***

El objetivo último de la propuesta normativa es lograr una armonización equilibrada entre tres principios que pueden parecer contradictorios pero que son complementarios:

- a. La propiedad privada:** Los propietarios tienen el derecho de usar sus bienes de formas legítimas, incluido el arrendamiento. Este derecho no es absoluto, pero tampoco puede ser negado sin justificación clara.
  
- b. La función social:** La propiedad tiene una función social que opera como límite legítimo al derecho individual. Sin embargo, esta función no significa prohibición, sino regulación orientada a garantizar que el uso sea compatible con el interés colectivo.
  
- c. La planificación urbana:** El derecho de la ciudad a desarrollarse de forma ordenada, sostenible y equitativa requiere que ciertos usos del suelo sean controlados. Pero este control debe ser transparente, proporcionado y no confiscatorio.

Una armonización posible implicaría reconocer que la vivienda turística es una actividad legítima que, bajo regulaciones claras, puede coexistir con la preservación de convivencia y el ordenamiento urbano. La clave reside en que estas regulaciones sean claras, predecibles, justas y aplicadas uniformemente.

#### ***3.3.2 Recomendaciones de política pública***

Para que una regulación así pueda materializarse, se requiere un conjunto coordinado de acciones en diferentes instancias. Las recomendaciones que siguen buscan ser realistas y operacionalizables. En primer lugar, el Ministerio de Justicia, en coordinación con el Ministerio de Vivienda y el Ministerio de Comercio, debería encabezar la elaboración de un proyecto de ley nacional que

defina claramente el arrendamiento turístico, establezca su régimen legal aplicable y habilite a los municipios para reglamentarlo según sus circunstancias.

En segundo lugar, los instrumentos de planificación territorial existentes deben actualizarse. Los POT municipales vigentes deberían ser reformados para incorporar explícitamente la categoría vivienda turística como uso del suelo. Esta actualización debería venir acompañada de orientaciones técnicas claras del Ministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial, de modo que los municipios tengan referentes respecto de cómo zonificar esta actividad adecuadamente.

En tercer lugar, es importante que quienes aplican el derecho, como los jueces, administradores de propiedad horizontal, funcionarios municipales y profesionales del derecho en general, aseguren su interpretación uniforme y coherente.

Además, conviene crear mecanismos de registro y fiscalización. Un registro nacional de viviendas turísticas, integrado con los registros municipales, permitiría que las autoridades cuenten con información real sobre esta actividad y puedan hacer fiscalización efectiva. También permitiría aplicar consecuencias por incumplimiento de requisitos, lo cual es esencial para que la regulación sea más que papel.

Finalmente, se debería fortalecer los mecanismos de resolución extrajudicial de conflictos. La mediación y la conciliación entre propietarios, copropiedades y autoridades permitirían resolver muchas controversias sin saturar los juzgados. Un conflicto entre un propietario que quiere hacer arrendamiento turístico y una copropiedad que se opone podría resolverse mediante mediación facilitada por un tercero neutral, evitando el costo y la demora de los litigios.

### ***3.3.3 El rol del legislador, la Corte Constitucional y los entes territoriales***

Finalmente, es importante precisar los roles de diferentes actores en la implementación de esta propuesta:

- a. El legislador** tiene la responsabilidad de aprobar una ley marco que establezca criterios claros y uniformes. Esta ley debe equilibrar autonomía individual, restricciones colectivas

y ordenamiento urbano, sin caer en prohibiciones absolutas injustificadas ni en libertades irrestrictas que vulneren derechos colectivos.

- b. La Corte Constitucional** debe estar atenta a los posibles conflictos que surjan entre la regulación y derechos fundamentales, asegurando que cualquier restricción sea proporcionada y justificada. Su rol es particularmente importante para establecer que la prohibición absoluta de arrendamiento turístico sin justificación clara constituiría una interferencia desproporcionada con el derecho de propiedad.
- c. Los entes territoriales** deben participar activamente en la construcción de la regulación, aportando conocimiento sobre sus realidades locales. Una vez establecida la ley marco, tienen la responsabilidad de elaborar reglamentaciones complementarias que se ajusten a sus contextos específicos, pero siempre dentro de los límites establecidos por la ley nacional.
- d. La sociedad civil**, incluidas organizaciones de propietarios, de copropietarios, de prestadores turísticos y de consumidores, debe participar en la formulación de política pública, asegurando que los intereses de todos los afectados sean considerados.

---

## Conclusiones

La investigación desarrollada a lo largo de este trabajo ha permitido evidenciar la complejidad del fenómeno del arrendamiento de vivienda turística en el régimen de propiedad horizontal en Colombia, así como las tensiones jurídicas, sociales y urbanas que surgen de la falta de un marco normativo claro y articulado. El crecimiento exponencial de esta modalidad de arrendamiento ha desdibujado las fronteras tradicionales entre lo residencial y lo comercial, demandando respuestas desde el derecho civil, el derecho urbanístico y la gestión colectiva al interior de los conjuntos y edificios.

En primer lugar, ha quedado claro que el actual vacío normativo genera un quebrantamiento de la seguridad jurídica, tanto para los propietarios que buscan arrendar sus inmuebles con fines turísticos, como para las copropiedades y autoridades municipales encargadas de regular la convivencia y el uso del suelo. La fragmentación entre los diferentes regímenes (civil, propiedad horizontal y planificación territorial) ha propiciado que el fenómeno se gestione de forma diversa y, en muchos casos, contradictoria, llevando a conflictos judiciales, administrativos y vecinales.

Al analizar los marcos legales y doctrinales vigentes, se observó que la figura del arrendamiento turístico se ubica en una zona ambigua, lo cual habilita, por un lado, la proliferación de restricciones en múltiples copropiedades y, por otro, respuestas administrativas improvisadas. Esto genera inseguridad tanto para quienes desean ejercer libremente su derecho de propiedad como para los residentes preocupados por la convivencia y la tranquilidad en sus entornos. La falta de definición precisa facilita la judicialización de los conflictos y la adopción de medidas desproporcionadas.

Desde el enfoque adoptado, centrado en la función social de la propiedad y el equilibrio de intereses, se concluye que no resulta viable ni equitativo optar por soluciones extremas, ya sea la prohibición absoluta o la permisividad total del arrendamiento turístico en propiedades horizontales. Por el contrario, resulta indispensable avanzar hacia una regulación integral, coherente y flexible, que establezca reglas generales a nivel nacional pero permita su adaptación a las realidades locales mediante instrumentos de planeación territorial y la participación activa de las comunidades.

En este sentido, es fundamental que el legislador asuma el reto de definir expresamente la figura de la vivienda turística y de establecer los requisitos, límites y garantías para su ejercicio responsable. Asimismo, se comprobó la relevancia de dotar a las administraciones municipales de herramientas para zonificar, controlar e incorporar este uso del suelo en los POT, evitando la dispersión y la improvisación. De igual modo, el trabajo enfatiza la necesidad de fomentar mecanismos eficaces de prevención y resolución de conflictos entre propietarios y órganos de administración, priorizando la mediación sobre el litigio.

Por último, la experiencia comparada evidencia que la coexistencia equilibrada de la vivienda turística con la propiedad horizontal es posible cuando existen reglas claras, procesos de participación ciudadana y una visión de desarrollo urbano sostenible. El trabajo aporta lineamientos concretos para orientar futuras reformas legales y de política pública, subrayando que la función social de la propiedad y el derecho a la convivencia digna deben ser los ejes centrales. Regular la vivienda turística no implica restringir derechos arbitrariamente, sino garantizar su ejercicio ordenado en beneficio del conjunto de la sociedad y la adecuada transformación de los entornos urbanos.

## Referencias

- Asamblea Nacional Constituyente. (06 de julio de 1991). Constitución Política de la República de Colombia. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=4125>
- Barroso, C. (2016). La nueva norma internacional contable de Arrendamientos (I). *Revista contable*, 42(14), 24-37.
- Bernardino Martín, A. (2020). *El arrendamiento de vivienda para uso turístico*. [Trabajo de grado de pregrado, Universidad de Valladolid].  
[https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/46871/TFG-D\\_01017.pdf;jsessionid=86F3357094F6AE09B3ED306725B48E26?sequence=1](https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/46871/TFG-D_01017.pdf;jsessionid=86F3357094F6AE09B3ED306725B48E26?sequence=1)
- Busto-Lagos, J. M. (2024). Arrendamientos para uso turístico y propiedad horizontal: los celos llegan a la Sala de lo Civil. *Cuadernos de Derecho Privado*, 4(10), 2-11.
- Congreso de la República de Colombia. (31 de mayo de 1873). Ley 84. Código Civil de los Estados Unidos de Colombia.  
[http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/codigo\\_civil.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_civil.html)
- Congreso de la República de Colombia. (03 de agosto de 2001). Ley 675. Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.  
[http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_0675\\_2001.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html)
- Congreso de la República de Colombia. (18 de julio de 1997). Ley 388. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989 y la Ley 3 de 1991, y se dictan otras disposiciones sobre el desarrollo territorial. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=339>
- Corte Constitucional. (2008). Sentencia T-661 de 2008. M.P. Mauricio González Cuervo
- Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. (2021). Sentencia de 15 de marzo de 2021. Radicado 11001-02-03-000-2021-00448-00. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. (04 de diciembre de 2017). Circular 201760000094 de 2017.

[https://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/pccdesign/medellin/Temas/PlaneacionMunicipal/Programas/Shared%20Content/Documentos/2017/POT/2017%20CIRCULAR%201760000094%20de%202017%20ALOJAMIENTO\\_HOSPEDAJE.pdf](https://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/pccdesign/medellin/Temas/PlaneacionMunicipal/Programas/Shared%20Content/Documentos/2017/POT/2017%20CIRCULAR%201760000094%20de%202017%20ALOJAMIENTO_HOSPEDAJE.pdf)

Hernández-Velasco, H. E. (2013). El nacimiento y consolidación del régimen de propiedad horizontal en Colombia, 1948-2001. *Anuario de historia regional y de las fronteras*, 18(1), 145-160.

Juzgado Segundo Civil del Circuito de Medellín. (2025). Sentencia de 23 de enero de 2025. Radicado 05001-40-03-022-2024-01969-01. Jueza Luisa Fernanda Mejía Chica.

Marín-Vélez, G. A. (2006). Cinco problemas actuales del régimen de propiedad horizontal en Colombia. *Opinión Jurídica*, 5(9), 145-160.

Martens-Jiménez, I. L. (2021). Propuesta de introducción de nuevos tipos de arrendamientos de vivienda en el Código Civil. *Revista de Estudios Jurídicos y Criminológicos*, (4), 49-101.

Ministerio del Interior y de Justicia de la República de Colombia. (09 de Julio de 2009). Decreto 2590. Por el cual se reglamentan las Leyes 300 de 1996 y 1101 de 2006. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=36779>

Ministerio de Vivienda de la República de Colombia. (30 de marzo de 2020). Concepto N° 2020ER0022127. Consulta – Turismo y propiedad horizontal. [https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/conceptos\\_juridicos/Concepto%20No%202020ER0022127%20del%2004%20de%20marzo%20de%202020.pdf](https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/conceptos_juridicos/Concepto%20No%202020ER0022127%20del%2004%20de%20marzo%20de%202020.pdf)

Moreno-Torres, M. L., Gálvez-Criado, A., Albiez-Dohrmann, K. J., Castaños-Castro, P., Castillo-Parrilla, J. A., Jiménez-Horwitz, M., Martens-Jiménez, I. L., Mayorga-Toledano,

M. C., & Villanueva-Lupi3n, C. (2023). Contrato de alojamiento en vivienda de uso turístico: memoria explicativa. *Revista de Estudios Jurídicos y Criminológicos*, (7), 287-322.

Presidente de la República de Colombia. (15 de noviembre de 2018). Decreto 2119. Por medio del cual se reglamenta la prestación del servicio de alojamiento turístico y se modifican la Sección 12 del Capítulo 4 del Título 4 de la Parte 2 del Libro 2 y el párrafo del artículo 2.2.4.7.2. del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo.

Sánchez Moya, O. F. (2015). *La propiedad horizontal en Colombia (Ley 675 de 2001): El manual de convivencia, un mecanismo de solución alternativa de conflictos*. [Trabajo de grado de pregrado, Universidad Católica de Colombia].

<https://repository.ucatolica.edu.co/entities/publication/57f47713-e693-424e-ab2f-1b1097c32803>

Secretaría Distrital de Planeación. (30 de mayo de 2023). Concepto 2202356296 de 2023.

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=145064#:~:text=%E2%80%9CApartamentos%20tur%C3%ADsticos%3A%20Unidad%20habitacional%20destinada,salacomedor%2C%20cocina%20y%20ba%C3%B1o.%22>

Velásquez-Restrepo, C. A. (1990). Arrendamiento de locales comerciales. *Revista Facultad de Derecho y Ciencias Políticas*, (91), 205-221.