

Bogotá, D.C., enero de 2026

Señora

LUISA NATASHA CORRALES GAONA

edificiotarusv@gmail.com

Asunto: Radicación: 25-585550

Folios: 11

Respetada señora:

De conformidad con lo previsto en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011¹, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015², procede la **SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO** a emitir un pronunciamiento, en los términos que a continuación se pasan a exponer:

1. OBJETO DE LA CONSULTA

Atendiendo a la solicitud radicada ante esta Entidad en la que menciona lo siguiente:

"(...) la actual administración, mediante correo electrónico se informó que:

- *En el edificio no se pueden adelantar dichas actividades.*
- *Desde su constitución y reforma reglamentaria del 2003, la destinación autorizada es exclusivamente vivienda familiar.*
- *El reglamento no contempla la actividad de renta corta ni la autoriza expresamente.*

La copropietaria expresa que, al revisar el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Manual de Convivencia, no encontró prohibición expresa del arrendamiento por días, especialmente si el destino continúa siendo vivienda. El reglamento lo solicitó a esta administración en julio de 2025, meses2 después de adquirir el inmueble."

Previo a dar respuesta a su consulta, nos permitimos indicar lo siguiente:

2. CUESTIÓN PREVIA

En primer lugar, se precisa que a la **SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO** a través de su Oficina Asesora Jurídica no le asiste la facultad de dirimir situaciones de carácter particular, debido a que, una lectura en tal sentido implicaría la flagrante vulneración del debido proceso como garantía

¹ Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

² Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



Superintendencia de Industria y Comercio

constitucional. Al respecto, la Corte Constitucional ha establecido en la Sentencia C-542 de 2005³:

"Los conceptos emitidos por las entidades en respuesta a un derecho de petición de consulta no constituyen interpretaciones autorizadas de la ley o de un acto administrativo. No pueden reemplazar un acto administrativo. Dada la naturaleza misma de los conceptos, ellos se equiparan a opiniones, a consejos, a pautas de acción, a puntos de vista, a recomendaciones que emite la administración pero que dejan al administrado en libertad para seguirlos o no."

Una vez realizada la anterior precisión, se suministrarán las herramientas de información y elementos conceptuales necesarios que le permitan absolver las inquietudes por usted manifestadas.

3. FACULTADES DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO EN MATERIA DE PROTECCIÓN DE LOS USUARIOS DE LOS SERVICIOS TURÍSTICOS

Frente a los prestadores de servicios turísticos se debe tener en cuenta lo dispuesto en la Ley 300 de 1996⁴:

"Artículo 72. Sanciones de carácter administrativo. <Artículo modificado por el artículo 29 de la Ley 2068 de 2020⁵. El nuevo texto es el siguiente:> Sin perjuicio de la aplicabilidad del régimen de protección al consumidor, **la Superintendencia de Industria y Comercio ejercerá las funciones administrativas contenidas en el capítulo II del Título VIII de la Ley 1480 de 2011 cuando los prestadores de servicios turísticos o quienes se presenten ante el público como tales, incurran en cualquiera de las Infracciones tipificadas en el artículo 71 de la presente ley.** Además, de las sanciones allí contempladas, podrá ordenar la cancelación de la Inscripción en el Registro Nacional de Turismo hasta por 5 años, atendiendo la gravedad de la falta.

Lo anterior sin perjuicio de las acciones jurisdiccionales que en cada caso procedan, ante el juez competente. (...)"

Así mismo, el Decreto Ley 2106 de 2019⁶ establece:

"Artículo 143. Investigaciones administrativas por infracciones de los prestadores de servicios turísticos. La Superintendencia de

³ Corte Constitucional. Sentencia C-542/05. Magistrado Ponente: Dr. HUMBERTO ANTONIO SIERRA PORTO. Bogotá, D.C., veinticuatro (24) de mayo de dos mil cinco (2005).

⁴ Por la cual se expide la Ley General de Turismo y se dictan otras disposiciones.

⁵ Por la cual se modifica la Ley General de Turismo y se dictan otras disposiciones.

⁶ Por el cual se dictan normas para simplificar, suprimir y reformar trámites, procesos y procedimientos innecesarios existentes en la administración pública.





Superintendencia de Industria y Comercio

Industria y Comercio adelantará todas las investigaciones administrativas contra los prestadores de servicios turísticos por las infracciones establecidas en el artículo 71 de la Ley 300 de 1996 y las normas que la modifiquen y/o reglamenten.”

Conforme a lo anterior, a la Superintendencia de Industria y Comercio le corresponde adelantar investigaciones administrativas contra los prestadores de servicios turísticos por infracciones a la Ley 300 de 1996.

Al respecto se destaca que la enunciación de las infracciones se encuentra contenida en el artículo 71 de la Ley 300 de 1996, modificado por el artículo 28 de la Ley 2068 de 2020.

4. CONSIDERACIONES EN TORNO A LA CONSULTA

Una vez realizadas las anteriores precisiones a continuación se dará respuesta precisa a las inquietudes presentadas, en los siguientes términos:

Solicitud

“Se me informe si el edificio está obligado a permitir la realización del proyecto rentas cortas por Airbnb bajo las circunstancias expuestas.”

Respuesta

4.1. Registro Nacional de Turismo

En primer lugar, se debe hacer referencia al Registro Nacional de Turismo respecto del cual el Decreto 1074 de 2015⁷ dispone:

“Artículo 2.2.4.1.2.1. Naturaleza del Registro Nacional de Turismo. La inscripción en el Registro Nacional de Turismo es uno de los requisitos habilitantes para la prestación de servicios turísticos, es un instrumento gratuito que establece un sistema de información del sector turístico, y no es un registro documental de actos, contratos o negocios jurídicos. (...)” (Negrita y subrayado fuera de texto)

Conforme a lo anterior, la inscripción en el Registro Nacional de Turismo es un requisito habilitante y obligatorio para la prestación de servicios turísticos

Así mismo, según el artículo 2.2.4.4.12.3. del Decreto 1074 de 2015, todo prestador de servicios de alojamiento turístico deberá llevar el registro de sus

⁷ Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo.



huéspedes a través del diligenciamiento de la Tarjeta de Registro de Alojamiento en el Sistema de Información de Alojamiento Turístico del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

4.2. Prestación de servicios turísticos a través de plataformas tecnológicas

En relación con los servicios turísticos ofrecidos a través de plataformas electrónicas, resulta pertinente precisar que la Ley 1480 de 2011 –Estatuto del Consumidor– se aplica a todas las relaciones de consumo que se realicen o tengan efectos en el territorio colombiano, con independencia de la nacionalidad o domicilio del proveedor o productor. Este principio de territorialidad, aunque no formulado expresamente, se desprende del espíritu y finalidad de la ley, y ha sido reiterado por la jurisprudencia administrativa y contenciosa.

Lo anterior adquiere relevancia particular frente a la operación de plataformas digitales de servicios turísticos como el que se menciona en su consulta, entre otras, cuando se utilicen para la prestación y/o disfrute de servicios en Colombia. Conforme a lo dispuesto en los artículos 2.2.4.1.1.3 y 2.2.4.4.13.3 del Decreto 1074 de 2015, incluso los operadores domiciliados en el exterior deben estar inscritos en el Registro Nacional de Turismo (RNT) a través de la Cámara de Comercio de Bogotá, cuando los servicios ofrecidos por su intermedio se desarrollen en Colombia.

Por su parte, la Ley 2068 de 2020⁸, en su artículo 38, califica al operador de plataformas electrónicas o digitales de servicios turísticos que se presten y/o disfruten en Colombia como prestador de servicios turísticos, obligándolo a:

- Permitir que el prestador de servicios turísticos informe las condiciones del servicio, políticas de confirmación y cancelación, accesibles para quien adquiera el servicio y para la autoridad competente.
- Contar con mecanismos de atención de peticiones, quejas y reclamos tanto para prestadores como para turistas.
- La plataforma electrónica o digital deberá habilitar un espacio en el que el prestador de servicios turísticos haga visible su número de inscripción en el Registro Nacional de Turismo.

De manera concordante, quienes se registren en las plataformas tecnológicas o digitales de servicios turísticos para ofrecer sus servicios se entienden como prestadores de servicios turísticos.

⁸ Por el cual se modifica la Ley General de Turismo y se dictan otras disposiciones.



4.3. Vivienda turística

En cuanto al servicio de alojamiento turístico el Decreto 1074 de 2015⁹ dispone:

"Artículo 2.2.4.4.12.1. Ámbito de aplicación. Las normas contenidas en esta sección serán aplicables a toda persona natural o jurídica que preste el servicio de hospedaje o alojamiento turístico en establecimientos de alojamiento turístico y **viviendas turísticas** de acuerdo con las definiciones del artículo 2.2.4.4.12.2.

Artículo 2.2.4.4.12.2. Definiciones. Para efectos del presente decreto, se entiende por:

Establecimientos de alojamiento turístico: Son los establecimientos de comercio que brindan el servicio de alojamiento turístico con oferta permanente. Entre estos se encuentran, pero sin limitarse a ellos, los hoteles, incluidos entre estos las embarcaciones de los cruceros en las que se prestan servicios hoteleros, apartahoteles, hostales, centros vacacionales, campamentos glamping, refugios, albergues, zonas de camping y todos aquellos que mantengan una oferta habitual en el servicio de hospedaje.

Viviendas turísticas: **Unidades privadas, casas** y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente **destinada total o parcialmente a brindar el servicio de alojamiento turístico** según su capacidad, a una o más personas. Pertenecen a esta clasificación los apartamentos turísticos, fincas turísticas, casas turísticas y demás inmuebles cuya destinación corresponda a esta definición." (Negrita y subrayado fuera de texto)

Con base en lo anterior, el régimen aplicable para los prestadores de servicios turísticos contenido en el Decreto 1074 de 2015 rige también para las viviendas turísticas, es decir que, **los prestadores de servicios de vivienda turística son considerados prestadores de servicios turísticos y deben estar inscritos en el Registro Nacional de Turismo**, el cual constituye requisito previo y obligatorio para que el inmueble pueda ser utilizado como vivienda turística.

4.4. Vivienda turística en propiedad horizontal

El Decreto 1074 de 2015 dispone:

"Artículo 2.2.4.1.2.2. Requisitos generales para la inscripción y renovación en el Registro Nacional de Turismo. Para la inscripción y renovación en el Registro Nacional de Turismo, todos los prestadores de servicios turísticos cumplirán los siguientes requisitos generales:

1. Estar inscritos previamente en el Registro Mercantil cuando se ostente la calidad de comerciante, de conformidad con lo establecido

⁹ Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo.





Superintendencia de Industria y Comercio

en el Código de Comercio, salvo que se trate de una sociedad domiciliada en el exterior, o en el registro de entidades sin ánimo de lucro cuando se trate de una entidad sin ánimo de lucro. (...)

8. Cuando se preste el servicio de vivienda turística en inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal, deberá declarar que las unidades privadas que lo integran están autorizadas por los reglamentos para la prestación del servicio de alojamiento turístico, de acuerdo con el artículo 34 de la Ley 1558 de 2012. (...) (Negrita y subrayado fuera de texto)

Conforme a la norma citada, cuando se preste el servicio de vivienda turística en inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal, el prestador deberá declarar que las unidades privadas que lo integran están autorizadas por los reglamentos para la prestación del servicio de alojamiento turístico, de acuerdo con el artículo 34 de la Ley 1558 de 2012¹⁰ modificado por el artículo 144 del Decreto 2106 de 2019¹¹:

“Artículo 34. Obligación a cargo de los administradores de propiedad horizontal. Es obligación de los administradores de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en los cuales se preste el servicio de vivienda turística, reportar a la Superintendencia de Industria y Comercio, la prestación de tal tipo de servicios en los inmuebles de la propiedad horizontal que administra, cuando estos no estén autorizados por los reglamentos para dicha destinación, o no se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Turismo.

La omisión de la obligación contemplada en este artículo acarreará al administrador la imposición por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio de una sanción consistente en multa de hasta tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes en el momento del pago, con destino al Fondo de Promoción Turística.

Al prestador del servicio de vivienda turística que opere sin la previa autorización en los reglamentos de propiedad horizontal debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, le serán impuestas las sanciones contempladas en el numeral 2 del artículo 59 de la Ley 675 de 2001, de acuerdo con el procedimiento establecido en dicha ley.

Lo anterior sin perjuicio de las sanciones que se derivan de la no inscripción en el Registro Nacional de Turismo”. (Negrita fuera de texto original).

Como vemos, el **administrador de un edificio o conjunto residencial** bajo el régimen de propiedad horizontal, donde se preste un servicio de vivienda turística, tiene la **obligación de informar a la Superintendencia de**

¹⁰ Por la cual se modifica la Ley 300 de 1996 - Ley General de Turismo, la Ley 1101 de 2006 y se dictan otras disposiciones.

¹¹ Por el cual se dictan normas para simplificar, suprimir y reformar trámites, procesos y procedimientos innecesarios existentes en la administración pública.





Superintendencia de Industria y Comercio

Industria y Comercio cuando dicho servicio se realice sin que exista autorización en los reglamentos internos o sin que el inmueble esté inscrito en el Registro Nacional de Turismo. Si no lo hace, se expone a una multa de hasta tres salarios mínimos legales mensuales, cuyo recaudo se destina al Fondo de Promoción Turística.

Asimismo, **los propietarios o prestadores** que ofrezcan vivienda turística **sin contar con la autorización en los reglamentos de propiedad horizontal** debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos **serán sancionados** según el numeral 2 del artículo 59 de la Ley 675 de 2001¹², sin perjuicio de las sanciones correspondientes por no estar inscritos en el Registro Nacional de Turismo.

En conclusión, cuando los inmuebles de la copropiedad no estén autorizados por el reglamento de propiedad horizontal registrado en la Oficina de Instrumentos Públicos respectiva y/o no estén inscritos de manera previa en el Registro Nacional de Turismo, corresponderá al administrador del inmueble reportar ante la Superintendencia de Industria y Comercio sobre tales situaciones, pues de lo contrario pueden ser sancionados tanto el administrador de la copropiedad como el prestador del servicio de vivienda turística.

Solicitud

"Se me informe si la copropiedad está obligada a modificar el reglamento para permitir dicha actividad."

Respuesta

En concordancia con la respuesta anterior, se reitera que para que se pueda adelantar la actividad de prestación de servicios de vivienda turística en propiedad horizontal se debe contar con la autorización en los reglamentos de propiedad horizontal debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, pues de lo contrario el prestador del servicio será sancionado según el numeral 2 del artículo 59 de la Ley 675 de 2001¹³, sin perjuicio de las sanciones correspondientes por no estar inscrito en el Registro Nacional de Turismo.

De otro lado, las reformas al reglamento de propiedad horizontal se rigen por lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 y demás normas vigentes en la materia, sin que esta Superintendencia tenga competencia para pronunciarse acerca de su pertinencia o no, pues ello corresponderá analizarlo a la respectiva copropiedad.

¹² Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.

¹³ Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.





Superintendencia de Industria y Comercio



Solicitud

*"Se me informe si hay alguna consecuencia legal para:
La inmobiliaria por la venta de un bien inmueble informando que la actividad estaba permitida
La copropietaria si adelanta el proyecto de rentas cortas sin autorización del reglamento o de la asamblea"*

Respuesta

4.5. Régimen sancionatorio

Sumado a lo anterior, conforme a lo dispuesto en el artículo 71 de La Ley 300 de 1996 modificado por el artículo 28 de la Ley 2068 de 2020, los prestadores de servicios turísticos podrán ser objeto de sanción cuando, entre otras conductas, incumplan con las obligaciones frente a las autoridades de turismo; infrinjan las normas que regulan la actividad turística, así como las instrucciones y órdenes impartidas por las autoridades de turismo.

Igualmente, de acuerdo con el párrafo 4 del artículo 61 de la Ley 300 de 1996 modificado por el artículo 142 del Decreto 2106 de 2019, le corresponde a la Superintendencia de Industria y Comercio sancionar a quienes presten servicios turísticos sin estar inscritos en el Registro Nacional de Turismo que administran la Cámaras de Comercio, lo cual debe entenderse en concordancia con el artículo 29 de la Ley 2068 de 2020 que modifica el artículo 72 de la Ley 300 de 1996. Así mismo, en cuanto a las infracciones y sanciones a los prestadores de servicios turísticos el artículo 2.2.4.5.1. del Decreto 1074 de 2015 dispone:

"Artículo 2.2.4.5.1. De las infracciones. El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y la Superintendencia de Industria y Comercio, de acuerdo con sus atribuciones legales, impondrán sanciones, de oficio o a petición de parte, a los prestadores de servicios turísticos, cuando incurran en cualquiera de las siguientes conductas:

1. Presentar documentación falsa o adulterada al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo o a las entidades oficiales que la soliciten;
2. Utilizar publicidad engañosa o que induzca a error al público sobre precios, calidad o cobertura del servicio turístico ofrecido;
3. Ofrecer información engañosa o dar lugar a error en el público respecto a la modalidad del contrato, la naturaleza jurídica de los derechos surgidos del mismo y sus condiciones o sobre las características de los servicios turísticos ofrecidos y los derechos y obligaciones de los turistas;
4. Incumplir los servicios ofrecidos a los turistas;
- 5. Incumplir las obligaciones frente a las autoridades de turismo;**
- 6. Infringir las normas que regulan la actividad turística;**





Superintendencia de Industria y Comercio

7. Operar sin el previo registro de que trata el artículo 61 de la Ley 300 de 1996, modificado por el artículo 33 de la Ley 1558 de 2012.
(Decreto 1075 de 1997, art. 1)

Artículo 2.2.4.5.3. De las sanciones. De conformidad con el artículo 72 de la Ley 300 de 1996 modificado por el artículo 47 de la Ley 1429 de 2010, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y la Superintendencia de Industria y Comercio, de acuerdo con sus atribuciones legales, impondrán sanciones a los prestadores de servicios turísticos cuando incurran en las infracciones tipificadas en el artículo 71 de la Ley 300 de 1996.

(Decreto 1075 de 1997, art. 11)" (Negrita fuera de texto)

En virtud de lo expuesto, a la Superintendencia de Industria y Comercio le corresponde adelantar investigaciones administrativas contra los prestadores de servicios turísticos por infracciones a la Ley 300 de 1996 y el Decreto 1074 de 2015, conforme a lo señalado en el artículo 72 de la Ley 300 de 1996.

Solicitud

"Se me informe si se pueden considerar como lineamientos de seguridad válidos los siguientes sugeridos por la copropietaria para adelantar su proyecto: Confirmación de identidad de los huéspedes.
Evaluación de perfiles en las plataformas digitales.
Reglas estrictas de convivencia.
Registro de huéspedes ante la administración si así lo consideran."

Respuesta

Se remite a las respuestas anteriores.

Igualmente se destaca que el régimen de propiedad horizontal se rige por lo dispuesto en la Ley 675 de 2001¹⁴ y demás normas vigentes en la materia, sin que esta Superintendencia tenga competencia para pronunciarse acerca de las medidas que deben adoptar en materia de seguridad, pues ello corresponderá analizarlo a la respectiva copropiedad.

Solicitud

"Se me informe si la actividad propuesta:
Altera o no el destino de vivienda del bien privado
Se enmarca en la prestación de servicios hoteleros, comerciales o turísticos"

¹⁴ Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.





Respuesta

Con base en las normas citadas, las personas naturales o jurídicas que se registren en las plataformas tecnológicas o digitales de servicios turísticos para ofrecer sus servicios **son considerados prestadores de servicios turísticos** y por tanto **deben contar con inscripción activa y vigente en el Registro Nacional de Turismo**.

En caso contrario, como vimos anteriormente, serán responsables por publicidad engañosa frente al consumidor, tanto el operador de la plataforma tecnológica o digital como quien ofrezca sus servicios a través de dicha plataforma, en su calidad de prestadores de servicios turísticos, en los términos del artículo 30 de la Ley 1480 de 2011.

Así mismo, los propietarios o prestadores que ofrezcan vivienda turística sin contar con la autorización en los reglamentos de propiedad horizontal debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos serán sancionados según el numeral 2 del artículo 59 de la Ley 675 de 2001¹⁵, sin perjuicio de las sanciones correspondientes por no estar inscritos en el Registro Nacional de Turismo.

Sumado a ello se reitera que quien preste los servicios turísticos sin contar con inscripción activa y vigente en el Registro Nacional de Turismo será sancionado por la Superintendencia de Industria y Comercio, en los términos del parágrafo 4 del artículo 61 de la ley 300 de 1996 modificado por el artículo 142 del Decreto 2106 de 2019.

Finalmente se aclara que este concepto se emite en términos generales a manera de orientación considerando las dudas presentadas por su parte, pues no es posible a través de un concepto resolver casos particulares.

En caso de que surjan dudas adicionales relacionadas con el régimen de propiedad horizontal, se recomienda elevarlas ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante los canales de atención disponibles en su página web: <https://minvivienda.gov.co/>, conforme a lo establecido en el Decreto 3571 de 2011¹⁶, modificado por los Decretos 1829 de 2019, 1604 de 2020 y 128 de 2023.

En este orden de ideas, esperamos haber atendido satisfactoriamente su consulta, reiterándole que la misma se expone bajo los parámetros del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015,

¹⁵ Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.

¹⁶ Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio.





Superintendencia de Industria y Comercio



esto es, bajo el entendido que la misma no compromete la responsabilidad de esta Superintendencia ni resulta de obligatorio cumplimiento ni ejecución.

En la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Industria y Comercio estamos comprometidos con nuestros usuarios para hacer de la atención una experiencia de calidad. Por tal razón le invitamos a evaluar nuestra gestión a través del siguiente link: <https://forms.office.com/r/hUgLnS0bBN>

Finalmente le informamos que algunos conceptos de interés general emitidos por la Oficina Jurídica, los puede consultar en nuestra página web: <https://buscadorconceptos.sic.gov.co/#/search>

Atentamente,

ALEJANDRO BUSTOS MENDOZA
JEFE OFICINA ASESORA JURÍDICA

Elaboró: Anee Vargas
Revisó: Clara Vega
Aprobó: Alejandro Bustos

