



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 9
Anexos: No
No. Radicación: 2-2024-67581 No. Radicado Inicial: 1-2024-57633
No. Proceso: 2434422 Fecha: 2024-11-21 14:07
Tercero: LETICIA JEANNETH GARCIA ROLDAN
Dep. Radicadora: Subsecretaría Jurídica
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec: XXXXXX-XXXXX

Bogotá, D. C., 21 de noviembre de 2024

Radicado: 1-2024-57633 del 22 de octubre de 2024.

Asunto: Respuesta derecho de petición - consulta.

Reciba un cordial saludo.

Mediante el radicado 1-2024-57633 del 22 de octubre de 2024 se elevó de su parte ante la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos de la Secretaría Distrital de Planeación, la siguiente consulta:

"(...) Me dirijo a ustedes con el fin de solicitar su concepto y orientación sobre la restitución de áreas comunes de uso exclusivo a su estado original como patios.

En nuestro edificio existen tres áreas comunes de uso exclusivo; de ellas, dos fueron cubiertas con domos, cuya altura sobrepasa la del primer piso. Estas adecuaciones se realizaron sin la debida autorización de la asamblea, por lo que carecen del concepto de la Curaduría. A pesar de que estas estructuras datan de más de diez años, hay un creciente interés por la correcta utilización de las áreas comunes debido a que una de las cubiertas fue generadora de conflicto entre propietarios, durante la pandemia.

Después de un análisis exhaustivo de los aspectos normativos pertinentes, en particular de la Ley 675 de 2001, capítulos VI, artículos 22 y 23, así como de los aspectos técnicos relacionados con el aislamiento urbanístico, hemos solicitado a los propietarios la restitución de estas áreas a su estado original.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.*

La respuesta de los propietarios se ampara en la prescripción, argumentando que el tiempo que llevan cubiertas les otorga derechos, y añaden que estos techos evitan la humedad en el sótano.”

En consecuencia, se procede a la valoración de la consulta realizada, de conformidad con las competencias asignadas por el Decreto Distrital 432 de 2022, no sin antes resaltar que el presente concepto se emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, según el cual *“Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución”.*

Así las cosas, los conceptos emitidos por esta Secretaría abordan las consultas planteadas de forma general y teniendo en cuenta lo dispuesto en las normas vigentes, y por tanto, no tienen la finalidad de aplicarse a casos concretos.

En virtud de lo expuesto, en primer lugar resulta pertinente resaltar la definición dada por el artículo 22 de la Ley 675 de 2001 para los “bienes comunes de uso exclusivo” en las edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, en los siguientes términos:

“ARTÍCULO 22. Bienes comunes de uso exclusivo. Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo. (...). (Subrayas por fuera del texto).

Ahora bien, en cuanto al régimen especial aplicable a los “bienes comunes de uso exclusivo”, el artículo 23 de la misma Ley 675 de 2001, establece las siguientes obligaciones:

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

“ARTÍCULO 23. Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo. Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a:

1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.
2. No cambiar su destinación.
3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aun bajo uso legítimo, por paso del tiempo.
4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general. (...).” (Subrayas por fuera del texto).

En este orden de ideas, los propietarios de los bienes privados que tengan asignados “bienes comunes de uso exclusivo”, están obligados a efectuar las reparaciones locativas tendientes a mitigar el desgaste de estos bienes por el paso del tiempo, sin que puedan cambiar su destinación o efectuar alteraciones o realizar construcciones sobre los mismos.

En este sentido, el artículo 2.2.6.1.1.10. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, define expresamente el concepto de “reparaciones locativas”, así:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.1.10 Reparaciones locativas. Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. No requerirán licencia de construcción las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8 de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras: el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas.” (Subrayas por fuera del texto).

La norma transcrita antes, delimita las modificaciones que se pueden realizar sobre los bienes privados y comunes (incluidos los “bienes comunes de uso exclusivo”) en las edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, sin obtener licencia

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

de construcción. Sin embargo, para los casos en los cuales se requiere previamente obtener licencia urbanística, el parágrafo del artículo 2.2.6.3.7. del mismo Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 precisa:

“(…) Cuando se trate de la solicitud de licencias de construcción para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en este artículo, copia del acta de la asamblea general de copropietarios, donde conste la autorización para ejecutar las obras solicitadas, expedida conforme a la ley y reglamento de propiedad horizontal”.

Por tanto, conforme a la normatividad señalada, para poder realizar reformas diferentes a reparaciones locativas en “bienes comunes de uso exclusivo”, la decisión debe ser tomada por parte de la Asamblea General de Propietarios en los términos relacionados en la Ley 675 de 2001, y además, tales reformas deberán ser aprobadas por parte de la Curaduría Urbana, de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.6.1.1.7. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el cual define la licencia de construcción y establece sus diferentes modalidades.

Adicional a lo anterior, debe tenerse en cuenta que el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016 “*Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana*”, establece cuales son los comportamientos contrarios a la integridad urbanística, indicándose de forma expresa lo siguiente:

“ARTÍCULO 135. Comportamientos contrarios a la integridad urbanística. Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada:

- A) Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir:
1. En áreas protegidas o afectadas por el plan vial o de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, y las destinadas a equipamientos públicos.
 2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.
 3. En bienes de uso público y terrenos afectados al espacio público.
 4. En terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia o cuando esta hubiere caducado. (…). (Subrayas por fuera del texto).

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Además, el parágrafo 7 del mismo artículo, señala que quien incurra en uno o más de los comportamientos señalados, podrá ser objeto de la aplicación de las siguientes medidas correctivas:

“(..)

COMPORTAMIENTOS	MEDIDA CORRECTIVA A APLICAR
Numeral 2	Multa especial por infracción urbanística; Demolición de obra; Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble, Remoción de bienes.
(...) Numeral 4	(...) Multa especial por infracción urbanística; Demolición de obra; Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble; Remoción de bienes.”

Por otro lado, debe resaltarse que en los términos del artículo 206 de la misma Ley 1801 de 2016, dentro de las atribuciones de los inspectores de policía, está “2. Conocer de los comportamientos contrarios a la convivencia en materia de seguridad, tranquilidad, ambiente y recursos naturales, derecho de reunión, protección a los bienes y privacidad, actividad económica, urbanismo, espacio público y libertad de circulación”.

En virtud de las normas relacionadas previamente, se tienen como comportamientos contrarios a la integridad urbanística “construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia” y “construir en terrenos aptos para estas actuaciones sin licencia”; los cuales podrán ser puestos en conocimiento del inspector de policía correspondiente, para que en el marco de sus competencias inicie las actuaciones e imponga las medidas correctivas a que haya lugar.

No obstante, sobre la caducidad de la acción policiva en materia de control urbano, el artículo 138 de la referida Ley 1801 de 2016, dispone lo siguiente:

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

“ARTÍCULO 138. Caducidad de la acción. El ejercicio de la función policial de control urbanístico, caducará en tres (3) años sólo cuando se trate de: parcelar, urbanizar, intervenir y construir en terrenos aptos para estas actuaciones”.

Conforme a lo expuesto, cuando se desarrolle una construcción en terrenos aptos para estas actuaciones, sin obtener previamente la expedición de la correspondiente licencia urbanística, la facultad que tienen las autoridades para imponer sanciones caducará una vez transcurridos 3 años.

Teniendo en cuenta todo lo señalado se concluyen los siguientes aspectos:

1. Los “bienes de uso exclusivo” de la propiedad horizontal señalados en la Ley 675 de 2001 no pueden alterarse, no se les debe cambiar su destinación, ni se deben realizar construcciones sobre o bajo ellos.
2. Así mismo, los propietarios de bienes privados a los que se les ha asignado el uso exclusivo de un bien de uso común deben realizar y responder por las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo.
3. Las obras que requieran licencia de construcción que se realicen en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal deben contar con un acta de autorización de la Asamblea General de Propietarios donde conste la autorización para llevar a cabo las obras.

Así mismo, teniendo en cuenta lo señalado y partiendo del supuesto de que las obras efectuadas en los “bienes comunes de uso exclusivo”, sin contar previamente con la autorización de la Asamblea General de Propietarios y sin la expedición de la respectiva licencia de construcción, se realizaron hace más de 10 años, se podría estar frente a una caducidad de la facultad sancionatoria del Estado en relación con la función policiva de control urbanístico.

Sin embargo, es importante precisar que le corresponderá a la autoridad conforme al ámbito de sus competencias, evaluar y determinar en cada caso en particular, la procedencia o no de la declaratoria de caducidad de la potestad administrativa en materia de infracciones urbanísticas.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Para finalizar, y atender con completitud su consulta, debe abordarse el tema de los derechos adquiridos. Al respecto la Secretaria General de la Alcaldía Mayor de Bogotá ha señalado:

“El concepto "derechos adquiridos" se relaciona con la aplicación de la ley en el tiempo, pues una norma no puede tener efectos retroactivos para desconocer las situaciones consolidadas bajo la vigencia de otra. En otros términos, los beneficios reconocidos en una ley o acto administrativo de carácter general serán derechos adquiridos para quienes cumplan durante la vigencia de la disposición con los supuestos de hecho exigidos en ellos y serán meras expectativas cuando no alcanzaron a cumplirse dichos supuestos, evento en el cual no se trata de derechos sino de "esperanzas mas o menos fundadas que el legislador puede destruir a su voluntad. La noción de derecho adquirido se contraponen a la de mera expectativa. Por derecho adquirido ha entendido la doctrina y la jurisprudencia aquél derecho que ha entrado al patrimonio de una persona natural o jurídica y que hace parte de él, y que por lo mismo, no puede ser arrebatado o vulnerado por quien lo creó o reconoció legítimamente. Lo anterior conduce a afirmar que el derecho adquirido es la ventaja o el beneficio cuya conservación o integridad, está garantizada, en favor del titular del derecho, por una acción o por una excepción. Los derechos adquiridos protegidos por el ordenamiento jurídico colombiano son justamente los que tienen fundamento constitucional y legal y, que los derechos aparentes que no tienen fundamento constitucional ni legal carecen de la protección a que se refieren los artículos 53 y 58 de la Constitución Política.

En este sentido debe recordarse que el artículo 58 de la Constitución Política indica lo siguiente:

“ARTÍCULO 58. Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social”. Subrayado fuera del texto original.

Conforme a la norma constitucional citada efectivamente, en materia de propiedad privada, se garantizan derechos adquiridos a los propietarios de bienes privados, en la medida en que el texto constitucional hace referencia a “propiedad privada”. No obstante, nótese que los derechos adquiridos se configuran con arreglo a las leyes civiles, lo cual permite interpretar que los derechos adquiridos no se configuran en

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

cabeza de un ciudadano si esto es resultado de vulneración del ordenamiento jurídico.

Al respecto el Consejo de Estado en Sentencia No. 2013-00499 de 2020, Consejero Ponente Rafael Francisco Suarez Vargas, ha indicado lo siguiente:

“Han sido definidos [los derechos adquiridos] como aquellas situaciones jurídicas individuales definidas y consolidadas bajo la vigencia de una ley y que, en tal virtud, se entienden incorporadas válida y definitivamente al patrimonio de una persona. Para que el derecho sea considerado como «adquirido», es necesario que se hayan cumplido los supuestos que la norma prevé para obtenerlo; es decir, todas las condiciones y requisitos fijados en esta respecto de un determinado sujeto. Vale precisar que el respeto y la garantía de no ser desconocido depende, además de lo anterior, de que se hubiese obtenido con respeto del ordenamiento jurídico, pues el artículo 58 de la Carta es claro en indicar que deben ser adquiridos «con arreglo a las leyes civiles», lo cual quiere decir que debe existir un justo título por lo que « solo pueden tener la entidad suficiente para ofrecer la garantía que se comenta, los actos que respetan el ordenamiento jurídico».(...) Subrayado fuera del texto original.

Así las cosas, de lo anterior se puede afirmar que no se puede predicar el reconocimiento de derechos adquiridos cuando el derecho se obtiene sin respeto al ordenamiento jurídico. En consecuencia, en el caso de los bienes comunes de uso exclusivo no puede predicarse la obtención de derechos adquiridos que hayan sido resultado de irrespetar las normas contenidas en la Ley 675 de 2001, Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás normatividad aplicable.

Finalmente, debe señalarse que la misma Ley 675 de 2001, en su artículo 58, regula lo correspondiente a la solución de conflictos en las propiedades horizontales, y que además, el artículo 390 de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), establece que se tramitarán por el procedimiento verbal sumario “Las Controversias sobre propiedad horizontal de que tratan los artículos 18 y 58 de la Ley 675 de 2001”.

Así las cosas, la copropiedad, en compañía de sus asesores legales, deberá definir las acciones jurídicas a iniciar, teniendo en cuenta el marco normativo anteriormente referenciado, y adicionalmente, lo previsto en el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal.

En los anteriores términos se da respuesta a su consulta.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 9
Anexos: No
No. Radicación: 2-2024-67581 No. Radicado Inicial: 1-2024-57633
No. Proceso: 2434422 Fecha: 2024-11-21 14:07
Tercero: LETICIA JEANNETH GARCIA ROLDAN
Dep. Radicadora: Subsecretaría Jurídica
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec: XXXXXX-XXXXX

Cordial saludo,

Giovanni Perdomo Sanabria
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: María Paula Romero - Contratista DACJ SDP.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000
www.sdp.gov.co
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.*