



SECRETARÍA DE  
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 5  
Anexos: No  
No. Radicación: 2-2020-60249 No. Radicado Inicial: 1-2020-53145  
No. Proceso: 1644988 Fecha: 2020-12-01 22:47  
Tercero: YULI PAOLA ROSAS PLAZAS  
Dep. Radicadora: Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos  
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec: XXXXXX-XXXXX

Bogotá, D. C., 26 de noviembre de 2020

Señora  
**YULY PAOLA ROJAS PLAZAS**

**Radicado:** 1-2020-53145

**Asunto:** Derecho de petición. Infracciones urbanísticas.

Respetada señora Rojas,

Esta dirección recibió el derecho de petición del radicado en el cual expone unos hechos relativos a unas intervenciones realizadas en una copropiedad "(...) *sin los respectivos permisos o licencias menores y considerables, ejemplo de las primeras, cuando se colocan en pisos posteriores vidrios cortavientos o pérgolas o como ejemplo de las segundas cuando se amplía el área construida de las terrazas se afectan las fachadas y por ende se atenta contra la integridad del espacio público.*

6) *Producto de dichas intervenciones se modifican lugares tales como terrazas o patios internos (definidos en el reglamento y en la licencia de construcción) como bienes comunes exclusivos, pero que también forman parte de la fachada del edificio y por lo tanto modifican su apariencia (...)*", aporta en dicha comunicación fotos relativas a los hechos antes relatados, expone los fundamentos de derecho del derecho de petición impetrado y solicita las siguientes peticiones:

*"1. Que nos indiquen si en estos casos puede hablarse de una infracción a la integridad urbanística en la medida que la modificación de las fachadas sin licencia es una falta prevista en el artículo (sic.)135 de la Ley 1801 de 2016.*

1) (sic) *Que nos indiquen si en casos como el señalado procede la presentación de una querrela por perturbación a la mera tenencia de los demás copropietarios en la medida 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](http://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](http://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.*

que se afecta la fachada como bien común que no puede ser modificado sin autorización de los copropietarios y la obtención de una licencia.

2) Que nos indiquen si en casos como los señalados se presenta el fenómeno de la caducidad a pesar de que: 1) La Ley 675 de 2001 establece que los bienes comunes – donde se comprenden las fachadas y las terrazas- son inalienables, indivisibles e inembargables, 2) La fachada y los antejardines forman parte integral del sistema de espacio pública y las infracciones en los elementos que conforman el sistema integral de espacio público no caducan según las normas vigentes.

3) Que por favor nos emitan concepto sobre las preguntas y que nos envíen decisiones relevantes y recientes sobre la materia ya que no existe una referencia clara sobre el particular en el Código de Policía y los copropietarios que han hecho las intervenciones alegan la caducidad a su favor a pesar de que se afectan las zonas comunes con estos actos. “

Sobre el particular, sea lo primero precisar que de conformidad con el literal e.) del artículo 37 del Decreto Distrital 016 de 2013<sup>1</sup> esta Dirección es competente para absolver consultas jurídicas sobre la interpretación y aplicación de las normas, en los asuntos de competencia de la Secretaría, por lo que se procederá a analizar su solicitud de manera general, en los siguientes términos:

Vistos los antecedentes citados líneas arriba, inicialmente se debe aclarar que no le es dado a la Secretaría Distrital de Planeación pronunciarse sobre un caso en particular, ni definir que constituye o no infracción urbanística, ni determinar la procedencia de la presentación de una querrela también en particular por perturbación a la mera tenencia, ni tampoco indicar si en casos como los señalados se presenta el fenómeno de la caducidad, como quiera que la naturaleza de sus peticiones no se enmarcan en la interpretación de la norma urbanística, que es la función que compete a la entidad.

Adicionalmente, esta Secretaría como *Autoridad Administrativa Especial de Policía*<sup>2</sup>, resuelve el recurso de apelación que se presente dentro del proceso verbal abreviado, es ese así que la Subsecretaría Jurídica conoce, da trámite y decide del recurso de apelación de las decisiones que profieran los Inspectores y Corregidores Distritales de Policía, respecto de los

<sup>1</sup> **ARTÍCULO 37º. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.**- Son funciones de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos de la Secretaría Distrital de Planeación, las siguientes: (...) e) Absolver consultas jurídicas sobre la interpretación y aplicación de las normas, en los asuntos de competencia de la Secretaría. (...)"

<sup>2</sup> Artículo 10 Acuerdo 735 de 2019

**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](http://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](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

comportamientos contrarios a la convivencia señalados en el artículo 15 del Acuerdo Distrital 735 del 9 de enero de 2019<sup>3</sup> relativos a las infracciones urbanísticas allí señaladas.

Al efecto es de anotar que el tema de las infracciones urbanísticas y las sanciones urbanísticas se rigen por lo establecido en la Ley 1801 de 2016 “*Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia*”, cuyas disposiciones son de carácter preventivo y tienen por objeto establecer las condiciones para la convivencia en el territorio nacional al propiciar el cumplimiento de los deberes y obligaciones de las personas naturales y jurídicas, así como determinar el ejercicio del poder, la función y la actividad de Policía, de conformidad con la Constitución Política y el ordenamiento jurídico vigente.

Señala el numeral 1 del artículo 2° ibídem entre los objetivos específicos del Código de Policía el de “(...) 1. *Propiciar en la comunidad comportamientos que favorezcan la convivencia en el espacio público, áreas comunes, lugares abiertos al público o que siendo privados trascienda a lo público. (...)*”. Por su parte, el artículo 5 ídem, define para los efectos del citado Código que se entiende por convivencia “(...) *la interacción pacífica, respetuosa y armónica entre las personas, con los bienes, y con el ambiente, en el marco del ordenamiento jurídico*”. Es ese orden de ideas, el Código establece los comportamientos contrarios a la convivencia que no deben ser realizados por las personas que habitan o visitan el territorio nacional, así como las medidas correctivas aplicables a quienes incurran en estas.

Por su parte, Capítulo I del Título XIV del Urbanismo de la Ley 1801 de 2016 se refiere a los comportamientos que afectan la integridad urbanística y en el artículo 135, corregido por el artículo 10, del Decreto Nacional 555 de 2017, señala los comportamientos contrarios a la integridad urbanística, y señala en el parágrafo 7 las medidas correctivas aplicables a quien incurra en uno o más de los comportamientos señalados en dicha disposición.

En cuanto al procedimiento el artículo 206 ibídem, señala entre las atribuciones de los inspectores de Policía urbanos entre otras “2. *Conocer de los comportamientos contrarios a la convivencia en materia de (...) urbanismo, espacio público (...)*”.

Por su parte, la Acción de Policía es hoy el mecanismo que se inicia de oficio por parte de las autoridades de Policía o a solicitud de cualquier persona para resolver ante la autoridad competente, un conflicto de convivencia, mediante un procedimiento verbal, sumario y eficaz, tendiente a garantizarla y conservarla conforme lo prevé el artículo 215 de la Ley 1801 de 2011. Acción de policía que corresponde a lo que antes se conocía como querrela.

<sup>3</sup> Literal o) artículo 36 del Decreto Distrital 016 de 2013, modificado por el artículo 3 del Decreto Distrital 386 de 2019.

**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](http://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](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

En cuanto al fenómeno de la caducidad, el artículo 138 señala que 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.

Ahora bien, en lo relativo a los bienes comunes la Ley 675 de 2001<sup>4</sup> en su artículo 3 define los bienes comunes esenciales como aquellos bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

El artículo 19 ibídem señala refiriéndose a los bienes comunes *“Alcance y naturaleza. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.*

*El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.”*

En relación con los bienes comunes de uso exclusivo, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, establece la citada ley que podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos quedando dichos propietarios obligados entre otras cosas a:

*“1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien. (...)”<sup>5</sup>*

En cuanto a las intervenciones sobre las fachadas de los conjuntos cerrados, los artículos 73<sup>6</sup> y 75<sup>7</sup> de la Ley 675 de 2001, disponen que se requiere además de la autorización de la

<sup>4</sup> Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal

<sup>5</sup> Artículo 23 Ley 675 de 2001.

<sup>6</sup> ARTÍCULO 73. *Reformas arquitectónicas y estéticas.* La adopción o reforma de los cánones arquitectónicos y estéticos originales en las fachadas, zonas exteriores y de uso común, de las Unidades Inmobiliarias Cerradas será decidida por la respectiva Asamblea de copropietarios y posteriormente se someterá a la aprobación de autoridad competente.

<sup>7</sup> ARTÍCULO 75. *Licencias para reformas, normas arquitectónicas y ampliaciones.* Las reformas de las fachadas y áreas comunes, así como las ampliaciones, dentro de los cánones vigentes, requerirán la autorización de la Junta de Copropietarios. En todo caso será necesaria la licencia correspondiente de la autoridad municipal competente. (...)”

**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](http://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](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.



SECRETARÍA DE  
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 5  
Anexos: No  
No. Radicación: 2-2020-60249 No. Radicado Inicial: 1-2020-53145  
No. Proceso: 1644988 Fecha: 2020-12-01 22:47  
Tercero: YULI PAOLA ROSAS PLAZAS  
Dep. Radicadora: Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos  
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec: XXXXXX-XXXXX

Asamblea de copropietarios y/o Junta de Copropietarios la licencia correspondiente de la autoridad municipal competente.

Respecto a su petición de *“remitirle decisiones relevantes y recientes sobre la materia ya que no existe una referencia clara sobre el particular en el Código de Policía y los copropietarios que han hecho las intervenciones alegan la caducidad a su favor a pesar de que se afectan las zonas comunes con estos actos”*, se escapa igualmente de la competencia de esta Dirección ya que como se anotó precedentemente el ámbito de la competencia relativa a la emisión de conceptos jurídicos se enmarca en la interpretación y aplicación de las normas en los asuntos de competencia de la Secretaría, es decir la interpretación y aplicación de la norma urbanística más no lo relativo a las infracciones urbanísticas, no obstante se realizó al interior de la Subsecretaría Jurídica una revisión de los conceptos emitidos a partir de la vigencia de la Ley 1801 de 2016 y no se encontró ningún concepto relativo al fenómeno de la caducidad ni tampoco de la caducidad de la acción de policía.

El anterior pronunciamiento se emite en los términos previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015 *“Por medio del cual se regula el derecho fundamental de petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”*.

Cordial saludo,

**Yohana Andrea Montano Rios**  
**Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos**

Anexo:

Copia:

Proyectó. Adriana Silva Ordoñez. P.E. DACJ

**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](http://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](http://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.*