



Bogotá D.C., noviembre 20 de 2009

Señora

RUTH ELIZABETH CASTRO BALAGUERA

e-mail: rcastro@accionsocial.gov.co

Referencia: Modificación Antejardines en Propiedad Horizontal, Derecho de Petición No. 4120-E1-132778 del 5 de noviembre de 2009.

Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 9 de noviembre de 2009.

Previo a dar respuesta a su inquietud, debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993 y el Decreto-Ley 216 de 2003, expedir las políticas y regulaciones en materia de ambiente, vivienda, desarrollo territorial, agua y saneamiento, en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, razón por la cual no puede pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

No obstante, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su consulta de la referencia en donde se pregunta:

“En un conjunto cerrado de casas de propiedad horizontal en el que cada casa tiene en su frente un ante jardín por llamarlo así, pero por algunas situaciones incómodas que se presentan con los llamados animalitos como marranitos, babosas y demás, también por situaciones de presentación de la casa y por salubridad, se decide pavimentar, colocar baldosas y encerrar con rejas esta área, teniendo en cuenta que varios copropietarios ya hicieron sus encierros de sus antejardines con palos y cuerdas, algunos con poca estética y otros no pavimentaron sino que colocaron en el citado frente adoquín, y otros tomaron este frente como parqueadero personal para motos. En este tipo de situaciones se puede pavimentar y encerrar el frente para evitar situaciones incómodas con los animalitos y darle una mejor presentación a las casas, o esto definitivamente no se puede hacer y si es verdad que esto genera una serie de multas. Así mismo si sería posible que me indicaran que se debe hacer en este caso porque creo que un vecino ya puso una queja en la Alcaldía Local contando este tema.” (sic)

A pesar de no ser muy clara su pregunta, se analizará el caso propuesto tratando en los dos primeros escenarios lo relacionado con el régimen de propiedad horizontal, y el tercero se basará en las normas de desarrollo territorial, a saber:

1. Que el bien al que denomina ante jardín, sea un bien de uso común:

Bajo el entendido que los bienes de uso común son *“Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular”¹*; es dable a la asamblea general realizar *“Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce”²*, para lo cual se requerirá de la mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto.

¹ Ley 675 de 2001, Artículo 3.

² Ley 675 de 2001, Artículo 46, numeral 1.

No obstante, agotarse el procedimiento anterior, las copropiedades deberán contar con la respectiva licencia de construcción y urbanismo de conformidad con lo establecido por el numeral 5 del artículo 25 del Decreto 564 de 2006, que en su tenor literal dice: *“Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos”*.

2. Que el bien al que denomina ante jardín, sea un bien común de uso exclusivo:

Bajo el entendido que los bienes comunes de uso exclusivo son *“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”*³; no le es permitido a los propietarios de bienes privados que se les asigne el uso exclusivo de un determinado bien común efectuar alteraciones, realizar construcciones sobre o bajo el bien y cambiar su destinación, entre otros; según lo establecido por el artículo 23 de la Ley 675 de 2001.

3. Que el ante jardín, se encuentre por fuera del área constitutiva de la propiedad horizontal, en tal caso habría que afirmar que los antejardines de propiedad privada son elementos constitutivos del espacio público, según lo establecido por el Decreto 1504 de 1998⁴.

Ahora bien, de conformidad con el artículo 99 de la Ley 388 de 1997 *“1. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere licencia expedida por los municipios, los distritos especiales, el Distrito Capital, el departamento especial de San Andrés y Providencia o los curadores urbanos, según sea del caso.*

Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.”

En desarrollo de lo dispuesto en la ley, el Decreto 564 de 2006 en su artículo 1° dispone que la licencia urbanística *“Es la autorización previa, expedida por el curador urbano o*

³ Ley 675 de 2001, Artículo 22.

⁴ “Decreto 1504 de 1998. Artículo 5°.- El espacio público está conformado por el conjunto de los siguientes elementos constitutivos y complementarios:

I. Elementos constitutivos

(...)

2. Elementos constitutivos artificiales o contruidos:

(...)

- d. Son también elementos constitutivos del espacio público las áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines, cerramientos;
- e. De igual forma se considera parte integral del perfil vial, y por ende del espacio público, los antejardines de propiedad privada.”

la autoridad municipal o distrital competente, para adelantar obras de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios; de construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, modificación, demolición de edificaciones, y para la intervención y ocupación del espacio público, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.”

De acuerdo a lo expresado, siempre que se adelante alguna o algunas de las actuaciones de que trata el artículo anteriormente transcrito, se deberá obtener previamente al inicio de la obra, la autorización por parte de la Oficina de Planeación municipal o distrital o de la dependencia que haga sus veces⁵, para lo cual se deberá identificar ante que clase de licencia se encuentra, de acuerdo a lo señalado en el artículo 2 y siguientes del decreto en comento.

De otro lado, en lo que atañe a las infracciones urbanísticas el inciso 2° del artículo 103 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 1° de la Ley 810 de 2003, establece que “Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales, institucionales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que el encerramiento, la intervención o la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, sin la respectiva licencia.”

Infracción que es sancionada conforme al numeral 2° del artículo 104 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 2° de la Ley 810 de 2003, a saber: “Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones a los responsables que a continuación se determina, por parte de los alcaldes municipales y distritales...”, “2. Multas sucesivas que oscilarán entre doce (12) y veinticinco (25) salarios diarios vigentes por metro cuadrado de intervención u ocupación, sin que en ningún caso la multa supere los cuatrocientos (400) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes intervengan u ocupen, con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, los parques públicos zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades encargadas del control del espacio público, además de la demolición de la construcción o cerramiento y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá concederse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual de los parques o zonas verdes y que no se vulnere su destinación al uso de común. En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en área que formen parte del espacio público que no tengan el carácter de bienes de uso público, sin contar con la debida licencia o contraviniéndolo, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos...”.

El presente concepto se expide de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

Fdo. ELSA JUDITH GARAVITO GÓMEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Revisó: AM
Elaboró: HATM

⁵ Ver el artículo 27 del Decreto 1504 de 1998 y el inciso 2° del artículo 3 del Decreto 564 de 2006.