



Bogotá D.C., 2024-04-16

110-OJ

Doctor
CARLOS ALBERTO AGUIRRE PEREZ
Inspector de Policía 4 "C" de la Localidad de San Cristóbal
CL 31 C Sur 3-67 Este Casa de Justicia Bello Horizonte
La Ciudad

REFERENCIA : Su oficio: 20245440133431 del 02/04/2024
Orfeo DADEP 20244000069992 del 08/04/2024 y
20241300076622 del 16/04/2024

ASUNTO : **Posición Jurídica DADEP aplicación Confianza Legítima en procesos relacionados con área de Antejardín regulado en el Decreto 555 de 2021 POT.**

Cordial saludo. Acusamos recibo de la petición por ese despacho suscrita, en la que solicita a este Departamento se brinde un concepto respecto al área de antejardín, en razón a la problemática que se presenta respecto al principio de confianza legítima, de quienes han hecho cerramientos en esta área afecta al espacio público.

Luego de hacer unas consideraciones pide nos pronunciemos con relación al caso específico de los habitantes de los barrios Villa Javier y la María de la localidad de San Cristóbal, debido a la no aplicación de la norma urbanística por más de treinta y cinco años.

Así las cosas, damos respuesta su solicitud aclarando en primer término el alcance de este concepto, para luego hacer referencia a la normativa de los antejardines. Lo hacemos en los siguientes términos:

1. Alcance del concepto:

En primer lugar, al ser un concepto en los términos del Art. 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo CPACA, este pronunciamiento carece de fuerza vinculante, obligatoria, de ejecución o de cumplimiento, por lo que las conclusiones y/o respuestas se darán de manera general y abstracta, en relación con lo solicitado.

Agregando a lo anterior, como es de su conocimiento de conformidad con lo establecido en el Art. 17 del Acuerdo Distrital 735 de 2019, el DADEP, es una autoridad

administrativa especial de policía que se encarga del conocimiento, trámite y decisión de los recursos de apelación de las decisiones que profieren los inspectores y corregidores distritales de policía, respecto de los comportamientos contrarios a la convivencia en el cuidado e integridad del espacio público, previstos en el Art. 140 de la Ley 1801 y del comportamiento contrario a la integridad urbanística, previsto en el Art. 135 literal A) numeral 3°, ibidem, esto es, parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir, en bienes de uso público y terrenos afectados al espacio público.

En tal sentido, al existir un pronunciamiento de esta entidad sobre casos particulares, en sede segunda instancia el DADEP se tendría que declarar impedido para el conocimiento de los recursos de apelación de las decisiones que se profieran en las inspecciones de primera instancia.

2. Naturaleza jurídica de los antejardines:

El Art. 5° de la Ley 9ª de 1989¹, adicionado por el Art. 17 de la Ley 388 de 1997, define al espacio público así:

[...]“Entiendese por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses, individuales de los habitantes.

Así, constituyen el espacio público de la ciudad las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, los necesarios para la preservación y conservación de las playas marinas y fluviales, los terrenos de bajamar, así como de sus elementos vegetativos, arenas y corales y, en general, por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo.”[...]

¹ “Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.

El Decreto Nacional 1077 de 2015², establece en su Art. 2.2.3.1.1 el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial, y dispuso que es deber del estado velar por la protección del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. De igual modo que, en cumplimiento de la función pública del urbanismo, los municipios y distritos deberán dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.

En el Art. 2.2.3.1.3, de este decreto, al enunciar los elementos que conforman el espacio público, señala que entre otros, éste comprende los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.

El Art. 2.2.3.1.5, de dicha norma al enlistar los componentes del espacio público, dentro de los elementos constitutivos artificiales o construidos establece que 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.

De igual forma, en este decreto se consideran los antejardines de propiedad privada como parte integral del perfil vial, y por ende del espacio público.

Por su parte, a nivel Distrital el Acuerdo 7 de 1979³, definía los antejardines como el área libre de propiedad privada, comprendida entre la línea de demarcación y el paramento de la construcción con frente sobre la vía.

El Decreto Distrital 735 de 1993⁴, en relación con los antejardines, en el Art. 9º dispone que:

[...]“El antejardín constituye un elemento arquitectónico natural de los inmuebles públicos y privados, hace parte del espacio público y, por tanto, sus normas son jerárquicamente superiores a las que regulan los demás aspectos del predio particular. En consecuencia, el antejardín no se puede cubrir para el ejercicio de las actividades que se desarrollen dentro del área edificada de un predio.

El antejardín debe ser emhradizado, excepto en las áreas requeridas para el acceso peatonal a las edificaciones, el acceso a garajes y la localización de parqueos, cuando estos últimos se permitan, en cuyo caso su tratamiento deberá regirse por las normas sobre espacio público correspondientes.”[...]

² “Por el medio el cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio

³ “Por el cual se define el Plan General de Desarrollo integrado y se adoptan políticas y normas sobre el uso de la tierra en el Distrito Especial de Bogotá”

⁴ “Por el cual se asigna y reglamenta el tratamiento general de actualización en las áreas urbanas”

El Decreto Distrital 190 de 2004 "Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá" POT, en el Art. 239 señala que el sistema de espacio público, de propiedad pública o privada, se estructura mediante la articulación espacial de las vías peatonales y andenes que hacen parte de las vías vehiculares, los controles ambientales de las vías arterias, el subsuelo, los parques, las plazas, las fachadas y cubiertas de los edificios, las alamedas, los **antejardines** y demás elementos naturales y construidos definidos en la legislación nacional y sus reglamentos.

De igual modo, el Decreto Distrital 190 de 2004, establecía que los antejardines conformaban el espacio peatonal y en el Art. 270 numeral 3° disponía que los antejardines no se pueden cubrir ni construir.

En el nuevo POT del Distrito Capital adoptado mediante el señalado Decreto 555 de 2021, en el Art. 90 el que establece los Componentes del Sistema Distrital de Espacio Público Peatonal para el Encuentro. Señala que este está constituido por áreas destinadas al uso, goce y disfrute colectivo localizados en suelo urbano y rural cuyo propósito es el recorrido, el esparcimiento, la inclusión, el encuentro social, la recreación, el deporte, la cultura, la contemplación y el contacto con la naturaleza, que permiten garantizar una circulación y recorridos seguros, autónomos y confortables. Conformado por franjas de circulación peatonal, franjas de paisajismo y calidad urbana, parques, plazas, plazoletas, elementos complementarios y elementos privados afectos al uso público.

En el numeral 7° de la norma en cita, establece que hacen parte del sistema distrital de espacios privados de uso público para el encuentro, el conjunto de espacios privados afectos al uso público y que, a través de soluciones arquitectónicas y paisajísticas organizan la transición entre el espacio público y las edificaciones privadas. Pueden ser terrazas, galerías, cubiertas, culatas, fachadas, antejardines, y demás áreas privadas afectas al uso público, que hacen parte del paisaje urbano, aportando con sus condiciones y características a consolidar la imagen y el funcionamiento del espacio público para el encuentro.

En el Art. 128 en su literal b) al establecer las directrices de las áreas privadas afectas al uso público conformada por los antejardines y las áreas de mitigación de impactos urbanísticos, en los numerales 1° y 3° se indica que no se permite el cerramiento de los antejardines y demás áreas privadas afectas al uso público, se debe garantizar la conexión y continuidad directa con el espacio público colindante y que estos deben estar descubiertos. De igual modo, señala la norma no se podrán ocupar con edificaciones de carácter permanente.


Ahora bien, en cada caso habrá de examinar en primera medida la naturaleza jurídica de la zona de antejardín y luego determinar la normatividad aplicable a los antejardines cuando estos han sido intervenidos con anterioridad a la entrada en vigencia la Ley 9ª de 1989.

Atentamente,



GIOVANNI ANDRÉS CÁRDENAS MOGOLLÓN
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Copia: Dra. **NATALI SOFIA MUÑOZ TORRES** Directora Doctrina y Asuntos Normativos
Secretaría de Jurídica Distrital, radicado 2-2024-4416
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ CR 8 10-65 – PBX 6013813000

Proyectó: Luis H Ávila R./ Profesionales Especializado 222-30 
Fecha: Abril de 2024
Archivo: 130855