



Al contestar cite este número:  
Radicado DADEP No. 20231000145771



Bogotá D.C., 2023-09-22  
110- OJ

Doctora

**KARINA PAOLA GOMEZ BERNAL**

Dirección Jurídica

Secretario de Gobierno

Dirección: Edificio de Liévano Calle 11 No. 8-17. Piso 2

Teléfono: 601-3387100 Ext. 1002 - 1012.

Correo electrónico: [radicacionsdg.nivelcentral@gobiernobogota.gov.co](mailto:radicacionsdg.nivelcentral@gobiernobogota.gov.co)

Ciudad

**Radicado: Dadep** 20234000182322 / 20233010034173, traslado petición radicado  
SDG 202351300124113

**Asunto:** Su comunicación denominada "*Solicitud de concepto técnico*"

Respetada doctora Karina:

Esta Oficina Jurídica recibió la comunicación del asunto, mediante la cual la Dra. Natali Mossos Reyes, contratista de la Secretaría Distrital de Gobierno, solicita a esta entidad como "*encargada de la defensa, inspección, vigilancia, regulación y control del espacio público del Distrito Capital, concepto técnico frente a la petición (sic) elevada por la Alcaldía Local de Usaquén, relacionada con lineamientos que se manejan respecto a la figura de la caducidad sobre fachadas y laterales en las propiedades horizontales, y si estas hacen parte del inventario del espacio público*"; para lo cual remite la solicitud efectuada por el Alcalde Local y un concepto que sobre el tema expidió el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio.

En este contexto y conforme con las competencias de esta Oficina Jurídica, procedo a dar respuesta en virtud del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, que estipula que, a menos que la ley disponga lo contrario, los conceptos proporcionados por las autoridades en respuesta a consultas no tendrán carácter obligatorio.

Menciona en su comunicación que los argumentos que señala el Alcalde Local de Usaquén son los siguiente:

*"Solicito respetuosamente su colaboración a fin de ordenar a quien corresponda, informe a esta entidad los lineamientos que se han venido*

*manejando con respecto a la figura de la caducidad sobre fachadas y laterales en lo referente a propiedad horizontal, y si se toman como parte del inventario de espacio público.*

*Esta consulta se eleva teniendo en cuenta que nuestra posición como Alcaldía ha sido la de decretar el fenómeno jurídico de la Caducidad, a pesar de que los espacios de cubiertas y fachadas están incluidos en el Decreto 190 del 2004 y Decreto 555 del 2021 como parte del sistema del espacio público. Por lo mismo se hace necesario contar con los criterios de juicios suficientes, para poder decidir conforme a la línea jurídica que ha venido desarrollando el Distrito, con respecto al asunto objeto de consulta."*

Para tal efecto, el artículo 139 de la Ley 1801 de 2016 señala:

*"Constituyen espacio público: el subsuelo, el espectro electromagnético, las áreas requeridas para la circulación peatonal, en bicicleta y vehicular; la recreación pública, activa o pasiva; **las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías y aislamientos de las edificaciones**, fuentes de agua, humedales, rondas de los cuerpos de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares; las instalaciones o redes de conducción de los servicios públicos básicos; las instalaciones y los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones; las obras de interés público y los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos, paisajísticos y artísticos; los terrenos necesarios para la preservación y conservación de las playas marinas y fluviales; los terrenos necesarios de bajamar, así como sus elementos vegetativos, arenas, corales y bosques nativos, legalmente protegidos; la zona de seguridad y protección de la vía férrea; las estructuras de transporte masivo y, en general, todas las zonas existentes y debidamente afectadas por el interés colectivo manifiesto y conveniente y que constituyen, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo".*

De acuerdo con el marco normativo, específicamente el artículo 139 de la Ley 1801 de 2016, los aislamientos de las edificaciones son considerados parte del espacio público, pues la norma establece que hacen parte de este *"las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías y aislamientos de las edificaciones"*.

Asimismo, considerando la naturaleza especial de tales áreas, el parágrafo 3 del artículo 2.2.6.1.1.12 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, expresamente indica que:

*"La intervención de los elementos arquitectónicos o naturales de los bienes de propiedad privada que hagan parte del espacio público del municipio o distrito, tales como: cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos o antejardines, no requieren de la obtención de licencia de intervención y ocupación del espacio público. No obstante, deben contar con la licencia de construcción correspondiente en los casos en que esta sea requerida, de conformidad con las normas municipales o distritales aplicables para el efecto". (Subrayado fuera del texto original).*

Respecto de la caducidad, el artículo 226 de la Ley 1801 de 2016 señala:

*"ARTÍCULO 226. Caducidad y prescripción. Cuando se trate de hechos de perturbación de bienes de uso público, bienes fiscales, zonas de reserva forestal, bienes de propiedad privada afectados al espacio público, bienes de las empresas de servicios públicos, o bienes declarados de utilidad pública o de interés social, cultural, arquitectónico o histórico, no existe caducidad de la acción policiva. La autoridad de Policía comunicará la iniciación de la actuación al personero, quien podrá pedir directamente, o por intermedio de delegado, que se le tenga como interesado en el proceso.*

*Las medidas correctivas prescribirán en cinco (5) años, a partir de la fecha en que quede en firme la decisión de las autoridades de Policía en el proceso único de Policía".*

Con base en lo anterior, esta Oficina Jurídica comparte lo señalado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en el concepto 2023EE0072349, que establece que cuando se trate de hechos de perturbación de bienes de uso público, bienes fiscales, zonas de reserva forestal, bienes de propiedad privada afectados al espacio público, bienes de las empresas de servicios públicos, o bienes declarados de utilidad pública o de interés social, cultural, arquitectónico o histórico, no existe caducidad de la acción policiva. La autoridad de Policía comunicará la iniciación de la actuación al personero, quien podrá pedir directamente, o por intermedio de delegado, que se le tenga como interesado en el proceso.

Asimismo, es importante reiterar que también ha sido posición de esta Oficina Jurídica que los comportamientos que vinculen la intervención de los elementos arquitectónicos o naturales de los bienes de propiedad privada que hacen parte del espacio público en el Distrito Capital son de competencia de la Secretaría Distrital de Planeación.

En efecto, como lo señala el parágrafo 3 del artículo 2.2.6.1.1.12 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la intervención de estos elementos debe contar con la licencia de construcción correspondiente en los casos en que sea requerida. Así, aun cuando los aislamientos y las fachadas pueden ser reconocidos como elementos o bienes de propiedad privada que hacen parte del espacio público, no significa que los comportamientos contrarios al espacio público que incluyan temas relacionados con los aislamientos de las edificaciones son de competencia del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público.

En cuanto a la competencia de este Departamento Administrativo, el Acuerdo 735 de 2019 señala:

*"ARTÍCULO 17.- Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público. Adiciónese el parágrafo 1 al artículo 51 del Acuerdo Distrital 257 de 2006, el cual quedará así:*

*(...)*

*PARÁGRAFO. El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, será la entidad encargada del conocimiento, trámite y decisión del recurso de apelación de las decisiones que profieran los Inspectores y*



*Corregidores Distritales de Policía, respecto de los comportamientos contrarios a la convivencia en los siguientes asuntos:*

*a. Comportamientos contrarios al cuidado e integridad del espacio público, con excepción de lo dispuesto en el numeral 12 del artículo 140 de la Ley 1801 de 2016, que en segunda instancia serán competencia de la Secretaría Distrital de Ambiente como Autoridad Distrital Especial.*

*b. Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir en bienes de uso público y terrenos afectados al espacio público.*

En tal sentido, debe recordarse que el artículo 674 del Código Civil establece que son bienes de uso público aquellos cuyo "uso" pertenece a todos los habitantes de un territorio, como calles, plazas, puentes y caminos. Estos bienes se denominan bienes de la unión de uso público o bienes públicos del territorio. Esto contrasta con los llamados bienes fiscales, que son propiedad de entidades públicas, pero cuyo uso generalmente no pertenece a los habitantes. Debido a su naturaleza, estos bienes son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Los bienes de uso público reciben un tratamiento especial en nuestra Constitución, ya que se consideran inalienables, inembargables e imprescriptibles. Son inalienables porque no se pueden negociar, dado el beneficio común que brindan, y por lo tanto, no pueden ser objeto de ningún acto jurídico. Esta característica conlleva dos consecuencias principales: la inenajenabilidad y la imprescriptibilidad. La inenajenabilidad implica que no se puede transferir la propiedad de los bienes públicos a ninguna persona, mientras que la imprescriptibilidad se refiere a que no se puede adquirir la propiedad de los bienes de uso público por el transcurso del tiempo, ya que debe prevalecer el interés colectivo y social.

La finalidad de estas características es conservar la integridad del dominio público, pues es ilógico que bienes destinados al uso público puedan ser objeto de derechos privados. Desde el punto de vista jurídico, los bienes de uso público de la Nación no pueden ser ocupados por particulares a menos que cuenten con una licencia o permiso de ocupación temporal.

Respecto a qué se entiende por "*terrenos afectados al espacio público*" para efectos de determinar la competencia del Departamento Administrativo del Espacio Público, estos corresponden a áreas de propiedad pública o privada destinadas al uso y disfrute de la comunidad en general. Estos terrenos proporcionan a la población espacios para la recreación, movilidad, socialización y acceso a servicios públicos, satisfaciendo así necesidades urbanas colectivas que trascienden los intereses individuales de los habitantes. Este propósito no lo cumplen los aislamientos o las fachadas de las edificaciones.

En este sentido, y de acuerdo con la definición previamente mencionada, las fachas y los aislamientos son espacios que separan las construcciones de los límites de la propiedad, y su propósito principal es garantizar la seguridad, privacidad y cumplimiento de las normativas urbanísticas y constructivas. El Decreto Distrital 555 de 2021 lo reconoce como parte de las normas comunes aplicables según los



tratamientos, y no lo reglamenta como parte de las normas relacionadas con el espacio público. Además, su intervención se hace a través de licencias de construcción.

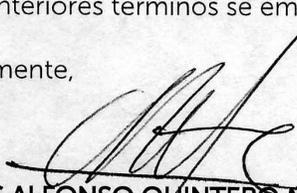
Aunque los aislamientos y las fachadas pueden ser visibles desde el espacio público, no están destinados al uso y disfrute de la comunidad en general. Por lo tanto, estos espacios no entran en la categoría de terrenos afectados al espacio público para efectos de señalar la competencia del Departamento Administrativo del Espacio Público, ya que pertenecen a la propiedad privada y están sujetos a las regulaciones específicas que rigen las edificaciones y las construcciones.

En conclusión, aunque las fachadas y los aislamientos pueden tener un impacto en la percepción y el uso del espacio público, es importante reconocer que pertenecen a la propiedad privada y están sujetos a las regulaciones específicas que rigen las edificaciones y las construcciones. Su función principal es garantizar la seguridad, la privacidad y el cumplimiento de las normativas urbanísticas y constructivas, y no están destinados al uso y disfrute de la comunidad en general.

Por consiguiente, el comportamiento contrario denominado *"Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir en bienes de uso público y terrenos afectados al espacio público"*, que es de competencia de este Departamento Administrativo, debe ser entendido respecto de aquellos bienes que satisfacen necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses, individuales de los habitantes al proporcionar a la población espacios para la recreación, la movilidad, la socialización y el acceso a servicios públicos. En los demás casos, debe ser la Secretaría Distrital de Planeación la autoridad competente para conocer de los comportamientos que sean contrarios a la integridad urbanística o al espacio público que guardan relación con los aislamientos de las edificaciones.

En los anteriores términos se emite el concepto solicitado.

Cordialmente,



**CARLOS ALFONSO QUINTERO MENA**  
**Jefe Oficina Jurídica**

Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público

Proyectó: Luis Hernando Ávila Reyes – Profesional Especializado 222-30  
Daniel García Jiménez – Profesional Especializado 222-30  
Israel Mauricio Llache Olaya – Abogado Contratista OJ

Fecha: septiembre de 2023  
Código de Archivo: 10855



