



Bogotá D.C.,

ASUNTO: 2021ER0116395. Implementación y Control - Control Urbano. Licencias Urbanísticas - Procedimiento. Propiedad Horizontal

Cordial Saludo,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recibió la comunicación del asunto, mediante la cual informa sobre presuntos comportamientos contrarios a la integridad urbanística por parte de la señora Martha Ines Landinez Ariza por construcción y aprovechamiento de los bienes de uso común de una copropiedad a diversas autoridades.

En primer lugar, es necesario precisar que, según lo dispuesto por el Decreto Ley 3571 de 2011, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio es la entidad encargada de formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, no correspondiéndole - en consecuencia -, pronunciarse sobre el proceder, legalidad y ejecutoriedad de las decisiones que deban adoptarse o que se hayan adoptado frente a casos particulares.

En razón de lo anterior, los conceptos emitidos por este Ministerio abordan las consultas planteadas de manera general frente a lo dispuesto en la normatividad y no tienen la finalidad de aplicarse a casos concretos, pues dichas situaciones particulares deben ser analizadas y resueltas por las respectivas autoridades, en el orden municipal o distrital, en el marco de sus competencias constitucionales y legales.

Ahora bien, el artículo 3 de la Ley 675 de 2001 *“Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”* define los bienes comunes y los bienes comunes esenciales en los siguientes términos:

“Bienes comunes: *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.”*

“Bienes comunes esenciales: *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. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. 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. (...) (Énfasis fuera de texto original).

Respecto al alcance y naturaleza de los bienes comunes, el artículo 19 de la referida ley señala lo siguiente:

“ARTÍCULO 19. 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.

PARÁGRAFO 1o. *Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces.*

PARÁGRAFO 2o. *Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general.* (Énfasis fuera del texto)

Ahora bien, respecto de las posibles reformas que sobre los bienes comunes se puedan realizar y las licencias para reformas arquitectónicas, los artículos 73 y 75 de Ley 675 de 2001 preveen:

“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”.

“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.

Las reformas internas en los inmuebles privados que no incidan en la estructura y funcionamiento de la Unidad Inmobiliaria Cerrada no requerirán de autorización previa por parte de los órganos Administradores”. (Énfasis fuera de texto original).



De acuerdo con la normativa expuesta, es posible realizar la explotación económica de los bienes comunes siempre y cuando los reglamentos de propiedad horizontal lo autorice y la misma no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales; así mismo, las contraprestaciones económicas obtenidas de dicha explotación se destinarán al pago de expensas o gastos de inversión según lo decida la asamblea general de copropietarios.

Así mismo, para realizar reformas en zonas comunes de unidades inmobiliarias cerradas, la decisión corresponde a la asamblea de copropietarios y deberá ser aprobada por la autoridad municipal o distrital competente en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997¹, así como el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, el cual define la licencia de construcción y sus modalidades.

En este sentido, para adelantar obras de ampliación, se hace necesario contar de **manera previa** con la expedición de la respectiva licencia urbanística expedida por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para conocer de estas.

Lo anterior, siempre y cuando se cumpla, por una parte, con la norma urbanística aplicable para el predio, y por otra, con los requisitos formales exigidos para la solicitud y trámite de las licencias urbanísticas, lo cual incluye lo dispuesto en el numeral 9 del artículo 5 de la Resolución 462 de 2012².

Finalmente, respecto a los comportamientos contrarios a la integridad urbanística, los numerales 2 y 4 del literal A) del artículo 135 de la Ley 1801 de 2016 establecen como comportamientos contrarios el desarrollo de construcciones sin previa licencia o en contravención de la misma, de la siguiente manera:

“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: (...)

2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia. (...)

4. En terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia o cuando esta hubiere caducado”. (Énfasis fuera del texto)

En este sentido, el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015 dispone que corresponde a los alcaldes municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores, ejercer el control urbano, tal como se cita a continuación:

¹ Modificado por el artículo 35 de la Ley 1796 de 2016

² “9. 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”



“ARTICULO 2.2.6.1.4.11 Competencia del control urbano. Corresponde a los alcaldes municipales o distritales por conducto de los inspectores de policía rurales, urbanos y corregidores, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 (Código de Policía) o la norma que la modifique, adicione o sustituya, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas para asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general”. (Énfasis fuera del texto).

Es así que, las autoridades encargadas de ejercer el control urbano, es decir, los alcaldes municipales o distritales, los inspectores de policía y los corregidores, deben verificar que la ejecución de la obra corresponda a lo aprobado en la licencia de construcción, sancionar los comportamientos que afectan la integridad urbanística-dentro de las cuales se encuentra el desarrollo de construcciones sin licencia- , e imponer las correspondientes multas, tal como se establece en los artículos 135 y 181 de la Ley 1801 de 2016.

Teniendo en cuenta que su comunicado se remitió a la Alcaldía Mayor de Bogotá, la Alcaldía Local de Suba y a la Personería de Suba, este Ministerio no procede a dar traslado de su petición.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28³ de la Ley 1437 de 2011 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el marco de las competencias establecidas para esta Dirección por el Decreto Ley 3571 de 2011, relacionadas con las funciones de formulación de políticas y orientación de procesos de desarrollo territorial, con fundamento en las cuales se emiten conceptos de carácter general sin abordar asuntos particulares ni concretos.

Atentamente,

CAMILO ANDRÉS QUIROZ HINOJOSA
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: E. Monroy
Revisó: L. Pardo / D. Cuadros / D. Villa

³ Sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.