

ORIGEN 7110-OFICINA ASESORA JURIDICA / BLANCA NURY LEGUIZAMON GALINDO  
DESTINO JAIRO CHAVARRO LEAL  
ASUNTO RESPUESTA 2018ER0013894  
OBS PROYECTO CARLOS MIRANDA

2018EE0023790



Bogotá, D.C.,

Señor

**JAIRO CHAVARRO LEAL**

Correo electrónico: chavarro.jairo@urosario.edu.co OK.

Asunto: Consulta – Vigencia de concepto.  
Radicado 2018ER0013894 del 16 de febrero de 2017.  
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 09/03/2017.

Respetado señor Chavarro:

En atención a la consulta del asunto, en la cual formula una consulta relacionada con la vigencia de un concepto emitido en el 2010 para el entonces por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial sobre las Unidades Inmobiliarias Cerradas, se presentan algunas consideraciones respecto a su inquietud, no sin antes señalarle que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de sus funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011<sup>1</sup>, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

La misma será atendida en la modalidad de consulta por tratarse de materias a cargo de este Ministerio, para lo cual se cuenta con el termino de 30 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2° del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo<sup>2</sup>, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

<sup>1</sup> "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo. de Vivienda, Ciudad y Territorio."

"Artículo 7. Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes: (...) 14. Atender las peticiones y consultas relacionadas con asuntos de competencia del Ministerio. (...)"

<sup>2</sup> "Las peticiones mediante las cuales se eleva una consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo deberán resolverse dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción." (...)  
Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."

**Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia**

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 4223

[www.minvivienda.gov.co](http://www.minvivienda.gov.co)

Página 1 de 4

## CONSULTA:

*"Solicito respetuosamente que el actual ministerio de vivienda, cartera competente y encargada de los temas urbanísticos, en particular de espacio público y propiedad horizontal a nivel nacional, de estar totalmente enmarcado en la ley vigente (como se presume), REVALIDE Y DE PLENA VIGENCIA a TODO el contenido del concepto (adjunto), emitido en Bogotá, D.C. Marzo 23 de 2010, con consecutivo 1200-E1-2881 del 5 de marzo de 2010. Por la oficina jurídica del antes denominado Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Muchas gracias" (sic)*

Revisado el concepto mencionado en su consulta el cual fue emitido en su debida oportunidad por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y el que se refiere a las unidades inmobiliarias cerradas, figura jurídica regulada en los artículos 63 y 64 de la Ley 675 de 2001, es necesario realizar las siguientes precesiones de orden normativo:

El artículo 63 de la Ley 675 de 2001, con relación a las unidades inmobiliarias cerradas establece:

*"son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; cuyos propietarios participan proporcionalmente en el pago de expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras. El acceso a tales conjuntos inmobiliarios se encuentra restringido por un cerramiento y controles de ingreso."*

Visto lo anterior, para catalogar una propiedad horizontal como unidad inmobiliaria cerrada, se debe tener en cuenta que ésta debe contar con ciertas características que permitan identificar como tal, una integración arquitectónica y funcional, un compartir de elementos estructurales y constructivos, pago de expensas comunes por parte de todos los propietarios y un cerramiento que restringe el ingreso a estos bienes.

Sobre un elemento en particular, los cerramientos que restringen el ingreso a los bienes, es importante resaltar lo dicho por la Corte Constitucional en la Sentencia C-265 de 2002 MP Manuel José Cepeda:



*"(...) El cerramiento del espacio público por parte de un grupo de propietarios privados para su beneficio particular representa, prima facie, una afectación permanente y grave del espacio público. Dicho cerramiento se traduce en la práctica en la apropiación de una porción del espacio público por unos particulares y en la consecuente exclusión del resto de los habitantes del acceso a un espacio destinado por mandato constitucional al uso común. (...)".*

Acorde con lo manifestado por la Corte, los cerramientos pueden presentar una ocupación del espacio público cuando quiera que con estos se efectúe el cerramiento de zonas que sean consideradas como espacio público por el Plan de Ordenamiento Territorial<sup>3</sup> del respectivo municipio donde se ubique la Unidad Inmobiliaria.

No obstante la anterior posición, al momento de constituir la Unidad Inmobiliaria Cerrada deberá revisarse el Plan de Ordenamiento Territorial de cada municipio a fin de verificar que con un posible cerramiento no se invada zonas consideradas como espacio público. No hay que olvidar, que para tales efectos, se cuenta con la licencia de construcción en la modalidad de cerramiento consagrada en el numeral 9 del artículo 2.2.6.1.1.7<sup>4</sup> del Decreto 1077 de 2015, y será entonces el curador urbano o la autoridad de planeación respectiva, la que revisará la pertinencia de su otorgamiento, definiendo de esta forma si es posible o no llevarlo a cabo.

En conclusión, deberá solicitarse la licencia de construcción en la modalidad de cerramiento para verificar que no se invadan zonas de espacio público.

<sup>3</sup> Ley 388 de 1997, Artículo 9: Plan de Ordenamiento Territorial. El plan de ordenamiento territorial que los municipios y distritos deberán adoptar en aplicación de la presente Ley, al cual se refiere el artículo 41 de la Ley 152 de 1994, es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

<sup>4</sup> "ARTÍCULO 2.2.6.1.1.7 Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:  
(...)

9. Cerramiento. Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada".

En los anteriores términos damos respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2018ER0013894, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28<sup>5</sup> del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

Cordialmente,



CLAUDIA ELISA GARZON SOLER  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboro: Carlos Fernando Miranda Villamizar-OAJ  
Reviso: Mike Castro Roa-OAJ  
Fecha: 03/04/2018

<sup>5</sup> "Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuesta a peticiones realizadas en ejercicio del derecho fundamental a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."

