



Bogotá D.C.,

Señor,

SEÑOR OSCAR MARIO GALLEGO CORREA  
CALLE 17 NO. 9-36 BOGOTÁ, COLOMBIA

Asunto: Consulta – Cerramiento de propiedad horizontal.  
Radicados 2022ER0008525 del 25/01/2022  
Recibidos en esta Oficina Asesora Jurídica 25/01/2022

Respetado Señor *(Señor)*,

En atención a la consulta del asunto, en la cual se formulan una serie de interrogantes relativos a la interpretación y aplicación de la Ley 675 de 2001<sup>1</sup>, más específicamente respecto del cerramiento de una propiedad horizontal, se presentan algunas consideraciones respecto a sus inquietudes, no sin antes señalarle que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de sus funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011<sup>2</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.

Dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de 35 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 491 de 2020.

En primera instancia, es de señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico.<sup>3</sup>

#### CONSULTA:

*“vivo en una urbanización sujeta al regimen de propiedad horizontal(LEY675 DE 2001) pero mi parqueadero privado esta situado fuera de la la propiedad, en la calle, y rodeado por un sendero peatonal publico. por esta razón estamos expuestos a toda la inseguridad posible y en menos de 1 mes nos roban 3 y 4 veces, por lo que solicito a ustedes me brinden un concepto legal que me permita saber si puede cerrar dicho parqueadero, alterando el sendero peatonal publico y así proteger mis bienes, de estos parqueaderos se pagan impuestos y cuentan con escritura publica legal y debidamente constituida”*

<sup>1</sup>Ley 675 de 2001, artículo 3, “Por la cual se establece el régimen de propiedad horizontal”

<sup>2</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>3</sup> “Artículo 1° del Decreto Ley 3571 del 27 de septiembre de 2011 “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”.



La licencia antes mencionada es un acto administrativo de carácter particular emitido por la autoridad municipal o distrital competente, que goza de presunción legal y,<sup>4</sup> de manera que, una vez la propiedad horizontal cuente con la licencia de construcción en la modalidad de cerramiento, dicha copropiedad podrá realizar el cerramiento de acuerdo con lo autorizado y contenido en dicha licencia.

Resulta pertinente precisar que en los casos en los que se pretende hacer cerramiento de una propiedad horizontal, se debe contar con licencia de construcción en la modalidad de cerramiento de que trata el numeral 9 del artículo 2.2.6.1.1.7. del Decreto 1077 de 2015 en el que al definir la licencia de construcción en la modalidad de cerramiento expresa que “Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada”<sup>5</sup>.

Es importante mencionar que es necesario tramitar esta aprobación por parte de la asamblea general de copropietarios y así llevar a cabo este cerramiento.

En todo caso, si existen controversias a raíz de la interpretación de las normas que regulan la propiedad horizontal y, más específicamente, respecto del cerramiento de una propiedad horizontal, es importante señalar que de conformidad con lo previsto por el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, cuando se presente un conflicto en razón de la aplicación o interpretación de la ley o del reglamento, entre propietarios o arrendatarios del edificio o conjunto, o entre aquellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, puede acudir al comité de convivencia, a mecanismos alternos de solución de conflictos o a la autoridad judicial competente (Juez Civil Municipal, proceso verbal sumario en única instancia, Código General del Proceso arts. 390 y ss.).

Por otra parte, se extiende una invitación a visitar el siguiente link de la página web del ministerio, <https://minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda> en el cual puede acceder a las cartillas de propiedad horizontal y de asamblea general de propietarios 2021, cuyo contenido expone temas relevantes sobre la aplicación de la Ley 675 de 2001.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en sus peticiones radicadas bajo el número 2022ER0008525 haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28<sup>6</sup> del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

  
JUAN CARLOS COVILLA MARTÍNEZ  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Johana Marcela Cardona Galeon -OAJ.  
Revisó: Mike Castro Roa -OAJ  
Fecha: 28/01/2022

<sup>4</sup> Ibídem, inciso 1.

<sup>5</sup> Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.1.7., numeral 9.

<sup>6</sup> “Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.”