

2022EE0006030



Bogotá D.C.,

Señor

ASUNTO: Consulta – Modificación de la fachada.  
Radicado 2022ER0009126 del 26/01/2022.  
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 26/01/2022.

Respetado Señor Diaz,

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>, 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:

*“(...)Quiero validar si la instalación de mallas o elementos removibles en balcones de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal para proteger la vida de niños y/o animales y la/o los administradores de estas copropiedades tienen el derecho o el deber de solicitar el retiro de estos elementos?” (sic)*

<sup>1</sup> “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”.

Calle 17 No. 9 – 36 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 4223

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

Versión: 8.0

Fecha: 15/02/2021

Código: GDC-PL-07



Con relación a su consulta, es preciso señalar que la ley de propiedad horizontal no estipula ninguna entidad de control y vigilancia fuera de los organismos de administración y dirección dentro de la copropiedad, tales como la Asamblea General de Propietarios, el Consejo de Administración o el Administrador mismo.

Aunado a ello, este ministerio únicamente emite conceptos relacionados con la interpretación y aplicación de la Ley 675 de 2001, y en este sentido ofrece orientación a la ciudadanía en temas de carácter general, razón por la cual no es posible atender su consulta resolviendo de fondo el asunto comentado, toda vez que no está dentro del ámbito de las competencias de la entidad.

Aclarado el tema, se expondrán algunos aspectos relevantes de su consulta que pueden servirle como orientación frente a la situación descrita.

En primer término es pertinente traer a colación la definición de bienes comunes esenciales, el artículo 3 de la Ley 675 de 2001 establece lo siguiente:

*“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. (...)” (subrayado extra texto)*

Lo anterior quiere decir que los bienes comunes esenciales son aquellos indispensables para usar y disfrutar los bienes privados, contemplando dentro de este tipo de bienes comunes esenciales el terreno en el que existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, la estructura, circulaciones indispensables para acceder a bienes privados, fachadas y los techos o losas que funcionen como cubiertas a cualquier nivel.

Respecto a la modificación de las fachadas, la Ley 675 de 2001 no contempla definición sobre qué se entiende por modificación, al carecer de esta se acude al significado natural de esta palabra hecha por la real academia de la lengua española así:

*“Modificar: Transformar o cambiar algo mudando alguna de sus características”<sup>4</sup>*

En ese orden, para determinar si lo que se desea realizar sobre la fachada es o no una modificación a la misma, puede entenderse que el hecho implique una transformación o cambio visible a la estructura de la fachada como el diseño, el color, o alguna de sus características esenciales.

---

<sup>4</sup> <https://dle.rae.es/modificar>  
Calle 17 No. 9 – 36 Bogotá, Colombia  
Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 4223  
[www.minvivienda.gov.co](http://www.minvivienda.gov.co)



En caso de ser así, se requiere contar con el quorum y mayorías para el caso de reforma a las fachadas, el artículo 45 de la Ley 675 de 2001 dispone que:

“(…) Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada.

Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.”

Conforme a lo anterior, salvo los casos que la Ley 675 de 2001 o el reglamento de propiedad horizontal determine un quorum o mayoría superior, la asamblea general de propietarios sesiona con un número de propietarios que represente la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad y las decisiones se tomaran con el voto de la mitad más uno de los coeficientes representados en la sesión.

Así mismo, es necesario tener en cuenta lo referente a las licencias de construcción señalado en el artículo 2.2.6.1.1.7. del Decreto 1077 de 2015, el cual define las licencias como “(…) la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, (...)”, dentro de las cuales se establece, entre otras la licencia de modificación, que “Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.”<sup>5</sup>

Es decir que en caso de modificar el diseño arquitectónico o estructural de la edificación, deberá tramitarse la respectiva licencia de construcción, ante la autoridad competente.

En conclusión, frente al tema de las modificaciones de las fachadas, en principio se debe determinar si efectivamente se encuentra o no la copropiedad frente al cambio de las mismas en los términos expresados en el presente concepto, o si las acciones frente a las fachadas hacen referencia a un simple uso del bien privado del propietario de un inmueble perteneciente a la copropiedad que no implica una verdadera alteración de la fachada.

Por otra parte, se extiende una invitación a visitar el siguiente link de la página web de ministerio, <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda>, en el



cual puede acceder a la cartilla de propiedad horizontal, cuyo contenido expone temas relevantes sobre la aplicación de la Ley 675 de 2001.

Finalmente, 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.).

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2022ER0009126 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: 31/01/2022

---

<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."