



2020EE0023227



Bogotá, D.C.,

Señor

LUIS GUSTAVO CORREDOR CORREDOR

Email: gustavocorredorco@gmail.com

Asunto: Consulta – unidad Inmobiliaria Cerrada  
Radicado 2020ER0021727 del 03/03/2020  
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 20/04/2018

Cordial Saludo:

En atención a la consulta del asunto, en la que solicita concepto sobre bienes comunes en la 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>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.

Dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, 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, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

#### CONSULTA:

*“consulto si una los techos de las casas en un conjunto cerrado sometido a propiedad horizontal deben ser considerado bien común. de ser así indicar la norma que soporta la respuesta ”(Sic)*

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>2</sup>, por lo que el Ministerio no tiene funciones de control y vigilancia de la Propiedad Horizontal.

Es importante recordar que se entiende por Unidades Inmobiliarias Cerradas (UIC) a la luz de la Ley 675 de 2001, la cual en su artículo 63 las define así:

*“ARTÍCULO 63. Unidades Inmobiliarias Cerradas. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de*

<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> “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 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia**

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 4223

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



*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 encerramiento y controles de ingreso.”*

De acuerdo con la norma transcrita, las UIC son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones que tienen en común sus estructuras y construcciones, así como áreas comunes, cuyo acceso es restringido por encerramiento o control de ingreso.

Ahora bien, para responder a su consulta es pertinente revisar la definición de bienes que trae la Ley 675 de 2001 desde dos ámbitos:

Bienes Comunes artículo 3 de la Ley 675 de 2001:

*“(…) 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. (…)”*

Lo anterior quiere decir que los bienes comunes pertenecen a todos los copropietarios de bienes privados pertenecientes al edificio o conjunto sometido a régimen de propiedad horizontal, los cuales bien sea por su naturaleza o destinación proporcionan el funcionamiento, preservación, uso y goce de los bienes particulares.

Así mismo, se debe tener en cuenta que la identificación de los bienes comunes se encuentra originalmente en los planos del proyecto de construcción, aprobados en la licencia de construcción y en el reglamento de la propiedad horizontal, esto de acuerdo con el parágrafo 1, del artículo 19 de la Ley 675 de 2001, el cual me permito transcribir:

*“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.” (Subrayado extra texto)*

Bienes privados o de dominio particular que trae consigo la Ley 675 de 2001, los considera como:

*"Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje<sup>3</sup>",* estos inmuebles al formar parte de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal generan para sus propietarios una serie de obligaciones, encontrándose dentro de ellas la conservación de dicha propiedad.

Aclarado lo anterior y revisadas las anteriores definiciones es dable precisar que los techos de las casas, al considerar estos inmuebles como unidades inmobiliarias independientes, que pueden formar parte de las unidades inmobiliarias cerradas, se constituyen como bienes privados, toda vez que estos son de aprovechamiento exclusivo del copropietario.

<sup>3</sup> Artículo 3 de la Ley 675 de 2001.



Finalmente, se extiende una invitación a visitar el siguiente link de la página web del 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.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su consulta radicada bajo el número 2020ER0021727, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28<sup>4</sup> del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

Cordialmente,

LEONIDAS LARA ANAYA  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboro: Johana Marcela Cardona. OAJ  
Reviso: Mike Castro Roa-OAJ  
Fecha: 27/03/2020

---

<sup>4</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."