

Bogotá, D.C.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 24-06-2025 09:32  
Al Contable: Cite Este No.: 2025EE0036600 Folio Anex: 0 F.A.:  
ORIGEN: 30107 GRUPO DE CONCEPTOS / CINDY FERNANDA VARGAS SOLER  
DESTINO: [REDACTED]  
ASUNTO: CONCEPTO  
OBS:

2025EE0036600



**ASUNTO:** Consulta – Porcentaje de participación en las expensas comunes en las Unidades Inmobiliarias Cerradas  
Radicado 2025ER0063658 del 24/05/2025  
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 26/05/2025

Reciba un cordial saludo.

En atención a la petición del asunto, en la que plantea unos interrogantes relacionados con las unidades inmobiliarias cerradas, al respecto se exponen algunas consideraciones en relación con sus inquietudes, no sin antes señalar que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de las 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 competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

En este orden, dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de treinta (30) días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

### **CONSIDERACIONES:**

Sea lo primero señalar que los conceptos que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio emite en atención a las consultas formuladas sobre las materias de su competencia, tienen sentido general y abstracto, y en esa medida no tienen carácter vinculante, ni comprometen la responsabilidad de la entidad como tampoco pueden condicionar el ejercicio de sus competencias administrativas.

<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. (...)"

Es importante precisar que, al ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través de su Oficina Asesora Jurídica, no le asiste la facultad de dirimir situaciones de carácter particular. Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia C-542 de 2005<sup>2</sup> estableció que:

*"Los conceptos emitidos por las entidades en respuesta a un derecho de petición de consulta no constituyen interpretaciones autorizadas de la ley o de un acto administrativo. No pueden reemplazar un acto administrativo. Dada la naturaleza misma de los conceptos, ellos se equiparán a opiniones, a consejos, a pautas de acción, a puntos de vista, a recomendaciones que emite la administración pero que dejan al administrado en libertad para seguirlos o no."*

Igualmente, es pertinente 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.

En este orden, la Oficina Asesora Jurídica, está facultada para resolver consultas relacionadas con la aplicación e interpretación de normas relacionadas con temas o materias que son objeto de regulación por esta cartera ministerial sin pronunciarse sobre casos particulares y concretos, razón por la cual en lo referente al tema se pronuncia de la siguiente manera:

### **CONSULTA:**

*"Saludos. En Colombia en propiedad horizontal existen las inmobiliarias cerradas. Cuya reglamentación está en la ley 675 de 2001, por el cual tengo una inquietud de interpretación, y deseo recibir la aclaración o guía por Ustedes. ¿Cómo se saca el porcentaje de participación, queriendo decir el aporte de administración para cada unidad que hace parte de la comunidad cerrada? En este caso son edificios cuya personería jurídica son diferentes y unos con más unidades privadas que otro. Hacen parte de la unidad de inmobiliaria cerrada, compartiendo áreas comunes y servicios. Muchas gracias." (sic)*

En primer lugar, es importante señalar que, este Ministerio no tiene dentro del ámbito de sus competencias, de conformidad con el Decreto Ley 3571 de 2011, determinar la legalidad de las actuaciones que se realizan al interior de las urbanizaciones. Por lo tanto, se realizará un pronunciamiento de manera general con respecto al tema planteado, con el fin de orientar las acciones a seguir.

El artículo 63 de la Ley 675 de 2001 estableció que las Unidades Inmobiliarias Cerradas (UCI) son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas

---

<sup>2</sup> Corte Constitucional. Sentencia C-542 de 24 de mayo de 2005, Magistrado Ponente Humberto Antonio Sierra Porto.

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 los conjuntos inmobiliarios está restringido por un encerramiento y controles de ingreso.

En concordancia con lo anterior, el artículo 64 de la Ley ibidem, establece la forma en que se debe realizar su constitución, en los siguientes términos:

*"Artículo 64. **Constitución de Unidades Inmobiliarias Cerradas.** Las Unidades Inmobiliarias Cerradas quedaran sometidas a las disposiciones de esta ley, que les sean íntegramente aplicables.*

*Las Unidades Inmobiliarias Cerradas se constituirán por los administradores de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal llamados a integrarla, y que lo soliciten por lo menos un número no inferior al ochenta por ciento (80%) de los propietarios.* (Subrayado fuera de texto original)

En ese orden, para que surja una unidad inmobiliaria cerrada debe constituirse por los administradores de los conjuntos o edificios llamados a integrarla y por solicitud del 80% de los propietarios, **voluntad que debe quedar determinada en el reglamento de propiedad horizontal**, el cual se eleva a escritura pública con el debido registro en la en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en los términos que lo establece el artículo 4 y 5 de la Ley 675 de 2001.

Respecto de la constitución, el artículo 4 de la Ley 675 de 2001 manifiesta la importancia del registro, señalando que "Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley." Es decir, que la persona jurídica nace solo hasta cuando se realiza el registro del régimen de Propiedad horizontal en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos del municipio donde se localice la propiedad y con ello los derechos y obligaciones de los propietarios que conforman la Unidad Inmobiliaria Cerrada, en los que se encuentran la participación en el pago de las expensas comunes.

En línea de lo anterior, se debe indicar que de conformidad con lo establecido en el artículo 78 de la Ley 675 de 2001, los reglamentos de las Unidades inmobiliarias cerradas deben establecer las cuotas periódicas de administración y sostenimiento a cargo de los propietarios de los inmuebles, como lo indica a continuación:

*"Artículo 78. **Cuotas de administración y sostenimiento. Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán cuotas periódicas de administración y sostenimiento a cargo de los propietarios de los inmuebles.**"* (Subrayado y Negrilla fuera de texto original)

Es decir, que la forma de participación en las cuotas periódicas de administración dentro de la UIC puede ser regulado de manera libre por los partícipes, en la medida

en que la definición de coeficientes de los artículos 3º, 26 y 27 de la Ley 675 de 2001 son de aplicación exclusiva a la propiedad horizontal, no a la Unidad Inmobiliaria Cerrada, la que dentro del ámbito de la autonomía de la voluntad puede decidir que la participación en los gastos se haga de manera diferente, dentro de un criterio de equidad.

Por lo tanto, la forma de liquidación se hace de manera voluntaria y no por imperio de ley. Lo anterior, toda vez que el artículo 78 de la Ley 675 de 2001 no establece de manera expresa, el mecanismo de liquidación, con lo que, ante el silencio de la ley, quienes conforman la UIC, señalan sus propias reglas.

Así las cosas, es claro que la forma como se establezca la contribución en gastos no es una exigencia de ley sino una facultad de aplicación libre y voluntaria de los partícipes, al no tratarse de propiedad horizontal.

Es importante señalar que la finalidad de las Unidades Inmobiliarias Cerradas es la reglamentación de los derechos y obligaciones de los copropietarios respecto a su municipio o distrito; organizar su funcionamiento para procurar una mejor calidad de vida y una convivencia armónica de los copropietarios, moradores y usuarios, y establecer áreas comunes de servicios sociales necesarios bajo estándares mínimos nacionales.

La función social de la propiedad inmueble, que implica la provisión de áreas suficientes para atender las necesidades de las personas y su relación con la comunidad, tales como la circulación, recreación, reunión y disfrute visual; la protección y conservación ambiental y la armonía estética del conjunto urbano.

La función urbanística de la propiedad que exige la integración funcional, ambiental y espacial de las construcciones con el entorno; así como el acatamiento de las normas urbanísticas de planeación y de construcción municipales. El respeto a la privacidad que impone obligaciones y limitaciones para garantizar un grado de aislamiento acústico y visual de las áreas privadas.

No obstante, resulta importante, traer a colación, la sentencia de la Corte Constitucional C-265 de 2002 del Magistrado Ponente: Manuel José Cepeda Espinosa, en la cual, la Corte en un estudio de constitucionalidad, analiza aspectos de las unidades inmobiliarias cerradas que pueden afectar el espacio público, en los que consideran:

*"(...) A partir de la Constitución de 1991 el concepto de espacio público adquiere, pues, protección constitucional. Varios artículos de la Carta Política aluden específicamente a esta materia, no sólo para señalar que los bienes de uso público son inalienables, imprescriptibles e inembargables (artículo 63 C.P.) sino al especificar los referidos deberes de protección y conservación que se predicán del Estado respecto del espacio público en los términos del artículo 82 Superior:*

*"Artículo 82. Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio*

público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular”

(...)

*De este modo, la posibilidad de gozar del espacio público se eleva al rango de derecho colectivo específicamente consagrado en la Constitución, la cual exige al Estado velar por su protección y conservación impidiendo, entre otras cosas, (i.) la apropiación por parte de los particulares de un ámbito de acción que le pertenece a todos, (ii.) decisiones que restrinjan su destinación al uso común o excluyan a algunas personas del acceso a dicho espacio (iii.) la creación de privilegios a favor de los particulares en desmedro del interés general.*

*Así, la noción legal de espacio público que alude al **“conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza y por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes”**, adquiere un remozado significado en el contexto de la Constitución de 1991. En efecto, no se limita a reconocer la necesidad de planificar y organizar coherentemente el crecimiento de las ciudades, sino que refuerza y hace tangible una de las condiciones para la convivencia en una comunidad a través de la garantía de una infraestructura, un espacio destinado al uso común, que puede ser disfrutado por todos, sin excluir a nadie ni privilegiar a ninguna persona o grupo de personas, y que se configura como el punto de encuentro de los habitantes de una ciudad o sector urbano determinado.*

(...)

*Como puede apreciarse **el constituyente amplía conceptualmente la idea de espacio público tradicionalmente referida en la legislación civil** (artículos 674 y 678 C.C.), **teniendo en cuenta que no se limita a los bienes de uso público** (calles, plazas, puentes, caminos, ríos y lagos) señalados en dicha legislación, **sino que se extiende a todos aquellos bienes inmuebles públicos, y a algunos elementos específicos de los inmuebles de propiedad de los particulares, que al ser afectados al interés general en virtud de la Constitución o la ley, o por sus características arquitectónicas naturales, están destinados a la utilización colectiva. Así, lo que caracteriza a los bienes que integran el espacio público es su afectación al interés general y su destinación al uso por todos los miembros de la comunidad.***

*(...) Así, “el trastorno del espacio público ocasionado por un particular o por la actuación de autoridades no competentes”, puede llegar a vulnerar no sólo derechos constitucionales individuales de los peatones y las aspiraciones colectivas de uso y aprovechamiento general del espacio común, sino también la percepción de la comunidad respecto de las áreas a las que tiene acceso libre y a las que no lo tiene. Adicionalmente, “las repercusiones pueden ser no sólo colectivas, sino también privadas, y acarrear la vulneración del derecho a la libertad de locomoción de los transeúntes al cual alude el artículo 24 de la Carta”.*

(...)

*En este orden de ideas, **el concepto de espacio público constituye una expresa***

**limitación a la propiedad privada, en general, y a la propiedad horizontal, en especial, pues ésta es una forma de organización de la propiedad privada que tiene plena eficacia sólo en la medida en que las limitaciones a la libertad de circulación, y a otros derechos, generadas por los sistemas de cerramiento y control de ingreso que se desprenden de la figura jurídica de las Unidades Inmobiliarias Cerradas no invadan el espacio público ni excluyan de su goce a los habitantes que no pertenecen a dichas unidades.**

(...)

Además, las Unidades Inmobiliarias Cerradas por asimilación se presentan como "un sistema jurídico" que regula el sometimiento al régimen de propiedad horizontal de los conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente que comparten elementos estructurales, constructivos y administrativos comunes pero que fueron concebidos originalmente como unidades independientes que en lugar de compartir zonas privadas entre ellas, daban hacia el espacio público destinado al uso común. La norma demandada permite que tales unidades se asimilen a las UIC construidas originalmente sobre un terreno de propiedad privada en el cual se decidió reservar algunos espacios interiores al uso compartido de los propietarios. Por eso, dicha norma extiende por analogía el régimen de propiedad horizontal a una situación completamente diversa a la regulada mediante dicho régimen, y con dicha extensión se permite a los particulares decidir sobre las condiciones de uso del espacio público al ser éste transformado en espacio interno como consecuencia del cerramiento. Naturalmente, el cerramiento de tales unidades afecta el espacio público. La Corte estima que sería inocho declarar inexecutable la expresión demandada y permitir dichos cerramientos." (Subrayado y Negrilla fuera de texto original)

Como se observa, la conclusión de la Corte Constitucional está encaminada a señalar que la afectación al espacio público por un grupo de propietarios privados para su beneficio particular implica una afectación grave del espacio público, en los siguientes términos:

**"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. Condicionar la posibilidad del cerramiento a una autorización administrativa, sin señalar criterios que impidan dicha apropiación y exclusión, resulta insuficiente para proteger los bienes constitucionalmente garantizados."**

De acuerdo con lo expresado por la Corte, se puede establecer que existe un amparo constitucional sobre el espacio público no pudiendo existir ningún tipo de ocupación del mismo; contrario sensu, se estaría cometiendo un acto contrario a la ley al permitir que se ocupen o invadan bienes de uso público, de igual manera, incurrirían en una infracción urbanística, la cual debe ser sancionada por los alcaldes, de conformidad a lo establecido en el artículo 103 y 104 de la Ley 388 de 1997.

Visto lo anterior, para catalogar una propiedad horizontal como unidad inmobiliaria cerrada, se debe tener en cuenta que esta debe contar con ciertas características descritas en los artículos 65 a 72 de la Ley 675 de 2011, tales como, tener áreas para circulación, de recreación, de uso social, de servicio, zonas verdes, cerramientos transparentes, aprovechamiento económico de las áreas comunes y establecerá exigencias mínimas de celdas de parqueo por cada propiedad para los moradores y visitantes; así como espacios de maniobra de vehículos y los necesarios para las operaciones de cargue y descargue para el comercio y la industria; de tal manera que, permitan identificar 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.

De igual manera, se debe tener en cuenta que para la conformación de la UIC, debe llevarse a cabo el trámite de la licencia urbanística respectiva, en los términos del Decreto 1077 de 2015, por lo que debe acudir al numeral 9 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto en cita, el cual indica:

**"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."*

Es decir que, el cerramiento permanente de un predio requiere del otorgamiento de una licencia de construcción en la modalidad de cerramiento, la cual en todo caso estará sujeta a lo dispuesto por el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio donde se encuentre ubicada la UIC.

En conclusión y de conformidad con todo lo indicado, se debe indicar que, la persona jurídica de la Unidad Inmobiliaria Cerrada nace solo hasta cuando se realiza el registro del régimen de Propiedad horizontal en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos del municipio donde se localice la propiedad y con ello los derechos y obligaciones de los propietarios que conforman la Unidad Inmobiliaria Cerrada, en los que se encuentran la participación en el pago de las expensas comunes en los términos definidos por sus integrantes, para lo cual es necesario realizar la constitución de la Unidad Inmobiliaria Cerrada, siempre y cuando no se afecte el espacio público, tal y como lo señaló la Corte Constitucional en la sentencia C-265 de 2002.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2025ER0063658, siendo oportuno reiterar que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Asesora Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28<sup>3</sup> de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015, emite un concepto de carácter general sobre las materias a su cargo, que no se dirige a resolver situaciones de orden particular ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias.

Atentamente,

**Nelson Alirio Muñoz Leguizamon**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

**Elaboró:**

Cindy Fernanda Vargas Soler  
Profesional Especializado  
Oficina Asesora Jurídica

**Revisó:**

Juan Sebastián Hernández Yunis  
Coordinador Grupo de Conceptos  
Oficina Asesora Jurídica

**Aprobó:**

Rodrigo Andrés Bernal Montero  
Jefe Oficina (e)  
Oficina Asesora Jurídica

---

<sup>3</sup> **“ARTÍCULO 28. ALCANCE DE LOS CONCEPTOS.** <Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> 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.