



Bogotá D.C., **Marzo 23 de 2010**

1200-E2-028821

Doctora  
FABIOLA JACOME RINCON  
Alcaldesa Municipal de Cajicá  
Calle 2ª No. 4-07  
Tel. 0918795356  
Cajicá - Cundinamarca

Referencia: Constitución Unidades Inmobiliarias Cerradas, Consulta No. 4120-E1-28821 del 5 de marzo de 2010.  
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 16 de marzo de 2010.

Respetada Alcaldesa,

Previo a dar respuesta a su inquietud debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993 y el Decreto-Ley 216 de 2003, expedir las políticas y regulaciones en materia de ambiente, vivienda, desarrollo territorial, agua y saneamiento, en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general.

No obstante, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su solicitud de la referencia:

- “1. Ante que autoridad se debe solicitar la autorización o aprobación de Constitución de una Unidad inmobiliaria cerrada?
2. Cuando la ley dice que lo soliciten un 80% de los propietarios a que se refiere? Esto si una persona tiene más de dos predios tendrá derecho a más de un voto?
3. Que sucede con las personas que están de acuerdo con la integración de la UIC. Quedan sujetas al reglamento adoptado por quienes aprobaron UIC?”(sic)

El régimen de propiedad horizontal establece que las unidades inmobiliarias cerradas (UIC) se constituyen por los administradores de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal llamados a integrarla. La solicitud deberá hacerla por lo menos un número no inferior al ochenta por ciento (80%) de los propietarios<sup>1</sup>. Para lo cual, se deberá

---

<sup>1</sup> “Ley 675 de 2001. 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.

Inciso 3o. Inexequible.” (subrayado extratexto)



someter al régimen de constitución de la Propiedad Horizontal establecido en los artículos 4 ° y siguientes de la Ley 675 de 2001.

No obstante lo anterior, es de resaltar que las unidades inmobiliarias cerradas quedaron sin piso jurídico con la declaratoria de inexequibilidad del inciso 3° del artículo 64 de la Ley 675 de 2001<sup>2</sup>, por parte de la Corte Constitucional mediante Sentencia C-265 de 2002, MP Manuel José Cepeda; señalando la Corte que: “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”.

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 (que para el caso, con la constitución de unidades inmobiliarias cerradas siempre existe una ocupación del espacio público); a contrario sensu, se estaría cometiendo un acto ilegal al permitir que se ocupen o invadan bienes de uso público.

En virtud de lo enunciado, las UIC que estén ocupando espacio público se encuentran inmersas dentro de 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.

El presente concepto se expide de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

Fdo. SILVIA PATRICIA TAMAYO DÍAZ  
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Alexander Torres Morales

---

<sup>2</sup> El texto inicial del inciso 3° del artículo 64 de la Ley 675 de 2001, era el siguiente:  
“(…) Los conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónicamente y funcionalmente que comparten elementos estructurales y constructivos que los asimilen a Unidades Inmobiliarias Cerradas siempre que con ello no se afecte significativamente el espacio público existente y que lo soliciten por lo menos un número no inferior al ochenta por ciento (80%) de los propietarios. Obtenida la licencia urbanística, los propietarios, con ese mismo porcentaje, podrán acordar someterse al régimen de propiedad horizontal, aprobando los estatutos respectivos. En esta reunión, los propietarios tendrán derecho a un voto por cada inmueble de su propiedad”.