

MIGUEL ÁNGEL ESCALLÓN ORTIZ

PORTAFOLIO DE DERECHO URBANO, AGRARIO, AMBIENTAL Y MINERO

**DERECHO URBANO
RÉGIMEN JURÍDICO DE VIVIENDA
PROPIEDAD HORIZONTAL Y UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS
CÓDIGO NACIONAL DE RECURSOS NATURALES
MEDIO AMBIENTE Y LICENCIAS AMBIENTALES
CÓDIGO DE MINAS
LEGISLACIÓN AGRARIA
ACCIONES POPULARES, DE GRUPO Y CUMPLIMIENTO**

**Concordancias, comentarios, doctrina, jurisprudencia
Legislación complementaria**

**LEYER**

ÍNDICE GENERAL

PRIMERA PARTE DERECHO URBANO

SECCIÓN PRIMERA ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUACIÓN URBANÍSTICA

LEY 388 DE 1997

CAPÍTULO I OBJETIVOS Y PRINCIPIOS GENERALES

Objetivos	1
Principios	1
Función pública del urbanismo	1
Participación democrática	1

CAPÍTULO II ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL

Concepto	2
Objeto	2
Acción urbanística	6

CAPÍTULO III PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Plan de ordenamiento territorial	6
Determinantes de los planes de ordenamiento territorial	7
Componentes de los planes de ordenamiento territorial	7
Contenido del componente general del plan de ordenamiento	7
Componente urbano del plan de ordenamiento	8
Componente rural del plan de ordenamiento	9
Normas urbanísticas	9
Contenido de los planes básicos de ordenamiento	11
Contenido de los esquemas de ordenamiento territorial	12
Programa de ejecución	12
Planes parciales	12
Obligatoriedad de los planes de ordenamiento	13
Armonía con el plan de desarrollo del municipio	13
De la participación comunal en el ordenamiento del territorio	13
Formulación de los planes de ordenamiento territorial	13
Instancias de concertación y consulta	14
Aprobación de los planes de ordenamiento	14
Adopción de los planes	15
Procedimiento para planes parciales	15
Vigencia y revisión del plan de ordenamiento	15
Consejo consultivo de ordenamiento	15

CAPÍTULO IV CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Clases de suelo	16
Suelo urbano	16
Suelo de expansión urbana	16

Suelo rural	16
Suelo suburbano.....	16
Suelo de protección.....	16

CAPÍTULO V ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Actuación urbanística pública.....	16
Espacio público en actuaciones urbanísticas.....	17
Reparto equitativo de cargas y beneficios.....	17
Unidades de actuación urbanística	17
Desarrollo prioritario de unidades de actuación urbanística	17
Procedimiento.....	18
Delimitación de las unidades de actuación urbanística.....	18
Reglamento para sectores exclusivamente residenciales	18
Ejecución de las unidades de actuación urbanística.....	18
Ejecución mediante reajuste de tierras	19
Trámite del reajuste o la integración	19
Cooperación entre partícipes.....	19
Compensación en tratamientos de conservación.....	19
Fondos de compensación.....	19
Índices de edificabilidad.....	20
Urbanización en suelo de expansión.....	20

CAPÍTULO VI DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

Desarrollo y construcción prioritaria	20
Desarrollo y construcción prioritaria en unidades de actuación urbanística	20
Prórrogas	20
Iniciación del proceso de enajenación forzosa.....	21
Procedimiento para la enajenación forzosa	21
Incumplimiento de la función social por parte del comprador	21

CAPÍTULO VII ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y EXPROPIACIÓN JUDICIAL

Motivos de utilidad pública.....	22
Entidades competentes	22
Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial.....	22
Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria	22
Procedimiento para la expropiación	23

CAPÍTULO VIII EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA

Motivos de utilidad pública.....	24
Condiciones de urgencia	24
Criterios para la declaratoria de urgencia.....	24
Determinación del carácter administrativo	24
Indemnización y forma de pago.....	24
Decisión de la expropiación.....	24
Notificación y recursos.....	25
Efectos de la decisión de expropiación por vía administrativa.....	25
Proceso contencioso administrativo	25
Aplicación del procedimiento a otros casos de expropiación por vía administrativa	26

CAPÍTULO IX PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA

Noción.....	26
-------------	----

Hechos generadores	27
Efecto plusvalía resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano.....	27
Efecto plusvalía resultado del cambio de uso	27
Efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo	27
Área objeto de la participación en la plusvalía	28
Monto de la participación.....	28
Procedimiento de cálculo del efecto plusvalía.....	28
Liquidación del efecto de plusvalía.....	28
Revisión de la estimación del efecto de plusvalía.....	29
Exigibilidad y cobro de la participación.....	29
Formas de pago de la participación	29
Destinación de los recursos provenientes de la participación.....	30
Independencia respecto de otros gravámenes	30
Participación en plusvalía por ejecución de obras públicas	30
Derechos adicionales de construcción y desarrollo	31
Títulos de derechos adicionales de construcción y desarrollo.....	31
Exigibilidad y pago de los derechos adicionales	31

**CAPÍTULO X
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

Concepto de vivienda de interés social.....	31
Planes de ordenamiento y programas de vivienda de interés social	32
Prestación de servicios públicos domiciliarios.....	32
Modificación de los procedimientos de prescripción ordinaria y extraordinaria del dominio.....	32
Transferencia de inmuebles	32
Otorgantes del subsidio.....	32
Limitación al subsidio familiar de vivienda en especie	33
Expropiación por motivos de equidad	33

**CAPÍTULO XI
LICENCIAS Y SANCIONES URBANÍSTICAS**

Licencias.....	33
Principios del régimen normativo	33
Curadores urbanos.....	34
Interpretación de las normas	35
Infracciones urbanísticas.....	35
Sanciones urbanísticas.....	35
Adecuación a las normas	36
Obligación de reconstrucción de inmuebles de conservación	37
Restitución de elementos del espacio público.....	37
Procedimiento de imposición de sanciones	37
Vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de viviendas	37

**CAPÍTULO XII
PARTICIPACIÓN DE LA NACIÓN EN EL DESARROLLO URBANO**

Política urbana y Plan de Desarrollo de la Nación	37
Programas y proyectos.....	37
Expediente urbano.....	38
Actuaciones urbanas integrales	38
Macroproyectos urbanos	38
Fortalecimiento del viceministerio de vivienda, desarrollo urbano y agua potable.....	39

**CAPÍTULO XIII
DISPOSICIONES GENERALES**

Procedimiento de la acción de cumplimiento	39
Incorporación de áreas públicas.....	40

IV**DERECHO URBANO**

Bancos inmobiliarios.....	40
Renovación urbana.....	40
Documentos para quienes adelanten planes de vivienda.....	40
Áreas de riesgo no recuperable desalojadas.....	40
Compensación de cargas.....	40
Terrenos baldíos en suelo urbano.....	41
La unidad administrativa.....	41
Procesos concursales de constructores.....	41
Obras comunitarias.....	41
Restitución por detrimento causado al espacio público.....	41
Compensaciones por obras públicas.....	41

**CAPÍTULO XIV
DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Disposiciones transitorias.....	42
---------------------------------	----

SECCIÓN SEGUNDA
RÉGIMEN JURÍDICO DE LA VIVIENDA

LEY 546 DE 1999

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Ámbito de aplicación de la ley	45
Objetivos y criterios de la presente ley	45
Unidad de Valor Real (UVR).....	45
Participantes	45
Conversión de las corporaciones de ahorro y vivienda.....	46
Consejo Superior de Vivienda	46
Reuniones y funciones del Consejo Superior de Vivienda.....	46

CAPÍTULO II
RECURSOS PARA LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA

Recursos para la financiación de vivienda	47
Bonos hipotecarios	47
Evento de liquidación de un establecimiento de crédito que tenga bonos hipotecarios en circulación.....	47
Creadores de mercado	48

CAPÍTULO III
TITULARIZACIONES

Titularización de cartera hipotecaria.....	48
Derechos de los tenedores de títulos hipotecarios.....	49
Sociedades titularizadoras.....	49
Autorización al Gobierno	49

CAPÍTULO IV
RÉGIMEN TRIBUTARIO DE LOS BONOS HIPOTECARIOS Y
DE LOS TÍTULOS REPRESENTATIVOS DE CARTERA HIPOTECARIA

Beneficio tributario para los rendimientos de títulos de ahorro a largo plazo para la financiación de vivienda	49
--	----

CAPÍTULO V
RÉGIMEN DE FINANCIACIÓN DE VIVIENDA A LARGO PLAZO

Condiciones de los créditos de vivienda individual	49
Desembolsos	50
Intereses de mora	50
Homogeneidad contractual.....	50
Deber de información	50
Patrimonio de familia	51
Derechos notariales y gastos de registro	51
Cesión de créditos.....	51
Crédito para la construcción de vivienda.....	51

CAPÍTULO VI
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Vivienda de interés social en los planes de ordenamiento territorial	51
Criterios para la distribución regional de los recursos del subsidio para vivienda de interés social.....	52

VI**REGIMEN JURIDICO DE LA VIVIENDA EN COLOMBIA**

Obligación de los establecimientos de crédito de destinar recursos a la financiación de vivienda de interés social.....	52
Destinación de subsidios a la vivienda de interés social subsidiable.....	52
Garantías para bonos hipotecarios para financiar cartera VIS subsidiable y para títulos emitidos en procesos de titularización de cartera VIS subsidiable	52
Derechos notariales y gastos de registro	53
Recursos de Finagro para vivienda de interés social rural	53
Beneficiarios del subsidio	53
Aplicación a los créditos para financiación de vivienda de interés social	53

CAPÍTULO VII**MECANISMOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS**

Mecanismos de solución de conflictos	53
--	----

CAPÍTULO VIII**RÉGIMEN DE TRANSICIÓN**

Denominación de obligaciones en UVR	54
Adecuación de los documentos contentivos de las condiciones de los créditos	54
Inversión social para vivienda.....	54
Abonos a los créditos que se encuentren al día.....	55
Abono a los créditos que se encuentren en mora.....	55
Excepción de pago	56
Inversión en Títulos de Reducción de Deuda (TRD).....	56
Sujetos obligados a invertir en TRD	56
Opción de readquisición de vivienda.....	57
Autorización	58
Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria.....	58
Coberturas de riesgo	58

CAPÍTULO IX**OTRAS DISPOSICIONES**

Avalúos y evaluadores.....	58
Régimen especial de negociación en bolsa	59
Registro en centrales de riesgo.....	59
Fomento a la competencia	59
Comisión de seguimiento	59
Protección especial para los adquirientes de vivienda individual.....	59
Incentivos a la financiación de vivienda de interés social subsidiable	59
Transitorio.....	59
Vigencia	59

SECCIÓN TERCERA
PROPIEDAD HORIZONTAL Y UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS

LEY 675 DE 2001

TÍTULO I
GENERALIDADES

CAPÍTULO I
OBJETO Y DEFINICIONES

Objeto	61
Principios orientadores de la ley.....	61
Definiciones	61

CAPÍTULO II
DE LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Constitución	62
Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal.....	62
Documentación anexa.....	63
Conjuntos integrados por etapas.....	63
Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica.....	63

CAPÍTULO III
DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Causales de extinción de la propiedad horizontal.....	63
Procedimiento.....	64
División de la copropiedad.....	64
Liquidación de la persona jurídica.....	64

CAPÍTULO IV
DE LA RECONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO O CONJUNTO

Reconstrucción obligatoria	64
Reconstrucción parcial del conjunto.....	64
Seguros.....	65

CAPÍTULO V
DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR

Identificación de los bienes privados o de dominio particular	65
Divisibilidad de la hipoteca en la propiedad horizontal.....	65
Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado.....	65

CAPÍTULO VI
DE LOS BIENES COMUNES

Alcance y naturaleza	66
Desafectación de bienes comunes no esenciales.....	66
Procedimiento para la desafectación de bienes comunes.....	66
Bienes comunes de uso exclusivo	67
Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo	67
Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial.....	67

VIII PROPIEDAD HORIZONTAL Y UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS

CAPÍTULO VII DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

Obligatoriedad y efectos.....	67
Determinación.....	68
Factores de cálculo en edificios o conjuntos de uso mixto y en los conjuntos comerciales.....	68
Modificación de coeficientes.....	68

CAPÍTULO VIII DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES

Participación en las expensas comunes necesarias.....	68
Incumplimiento en el pago de expensas.....	68
Sectores y módulos de contribución.....	69

CAPÍTULO IX DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURÍDICA

Objeto de la persona jurídica.....	69
Naturaleza y características.....	69
Recursos patrimoniales.....	69
Fondo de imprevistos.....	69
Órganos de dirección y administración.....	70

CAPÍTULO X DE LA ASAMBLEA GENERAL

Integración y alcance de sus decisiones.....	70
Naturaleza y funciones.....	70
Reuniones.....	70
Reuniones por derecho propio.....	71
Reuniones de segunda convocatoria.....	71
Reuniones no presenciales.....	71
Decisiones por comunicación escrita.....	71
Decisiones en reuniones no presenciales.....	71
Quórum y mayorías.....	71
Decisiones que exigen mayoría calificada.....	72
Actas.....	72
Procedimiento ejecutivo.....	72
Impugnación de decisiones.....	72

CAPÍTULO XI DEL ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO O CONJUNTO

Naturaleza del administrador.....	73
Funciones del administrador.....	73
Administración provisional.....	74

CAPÍTULO XII DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Obligatoriedad.....	74
Quórum y mayorías.....	74
Funciones.....	74

CAPÍTULO XIII DEL REVISOR FISCAL DEL EDIFICIO O CONJUNTO

Obligatoriedad.....	74
Funciones.....	74

TÍTULO II
DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, DEL PROCEDIMIENTO
PARA LAS SANCIONES, DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES

CAPÍTULO I
DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Solución de conflictos.....	75
-----------------------------	----

CAPÍTULO II
DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.....	75
Ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias	76
Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias	76

TÍTULO III
UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS

CAPÍTULO I
DEFINICIÓN Y NATURALEZA JURÍDICA

Unidades Inmobiliarias Cerradas.....	77
Constitución de Unidades Inmobiliarias Cerradas.....	77

CAPÍTULO II
ÁREAS SOCIALES COMUNES

Áreas para circulación	77
Áreas de recreación.....	77
Áreas de uso social	77
Zonas verdes	77
Áreas de servicio	77
Parqueaderos	77
Cerramientos transparentes	78
Aprovechamiento económico de las áreas comunes.....	78

CAPÍTULO III
INTEGRACIÓN MUNICIPAL

Reformas arquitectónicas y estéticas.....	78
Niveles de inmisión tolerables	78
Licencias para reformas, normas arquitectónicas y ampliaciones	78

CAPÍTULO IV
PARTICIPACIÓN COMUNITARIA

Autoridades internas.....	78
Solución de conflictos.....	78

CAPÍTULO V
OBLIGACIONES ECONÓMICAS

Cuotas de administración y sostenimiento.....	78
Ejecución de las obligaciones	78
Cobro de los servicios públicos domiciliarios	79
Servicios públicos domiciliarios comunes	79
Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras.....	79
Impuesto de renta y complementarios	79

TÍTULO IV
DISPOSICIONES FINALES

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES FINALES

Parcelación.....	81
Régimen de transición	81
Vigencia y derogatoria.....	81

ÍNDICE LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA SOBRE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUACIÓN URBANÍSTICA

<i>Ley 9ª de 1989</i> , por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.....	83
<i>Decreto 633 de 1995</i> , por el cual se reglamenta la Ley 9a. de 1989.....	96
<i>Decreto 2150 de 1995</i> , por el cual se suprimen y reforman regulaciones, procedimientos o trámites innecesarios, existentes en la Administración Pública.....	96
<i>Ley 400 de 1997</i> , por la cual se adoptan normas sobre construcciones sismo resistentes.....	97
<i>Decreto 151 de 1998</i> , por el cual se dictan reglas relativas a los mecanismos que hacen viable la compensación en tratamiento de conservación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.....	107
<i>Decreto 879 de 1998</i> , por el cual se reglamentan las disposiciones referentes al ordenamiento del territorio municipal y distrital y a los Planes de Ordenamiento Territorial.....	108
<i>Decreto 1052 de 1998</i> , por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a licencias de construcción y urbanismo, al ejercicio de la curaduría urbana, y las sanciones urbanísticas.....	114
<i>Decreto 1420 de 1998</i> , por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.....	124
<i>Decreto 1507 de 1998</i> , por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a planes parciales y a unidades de actuación urbanística contenidas en la Ley 388 de 1997.....	127
<i>Decreto 297 de 1999</i> , por el cual se modifica el Decreto 1052 de 1998, en lo relacionado con la prórroga de licencias de construcción y urbanismo.....	131
<i>Decreto 1198 de 1999</i> , por el cual se reglamenta el artículo 124 de la Ley 388 de 1997.....	132
<i>Ley 507 de 1999</i> , por la cual se modifica la Ley 388 de 1997.....	132
<i>Decreto 1547 de 2000</i> , por el cual se modifican los Decretos 1052 de 1998 y 297 de 1999, en lo relacionado con la prórroga de las licencias de urbanismo y construcción.....	133
<i>Decreto 1686 de 2000</i> , por medio del cual se reglamenta parcialmente los artículos 20, 23 y 130 de la Ley 388 de 1997.....	133
<i>Ley 614 de 2000</i> , por medio de la cual se adiciona la Ley 388 de 1997 y se crean los comités de integración territorial para la adopción de los planes de ordenamiento territorial.....	134
<i>Decreto 2015 de 2001</i> , por el cual se reglamenta la expedición de licencias de urbanismo y construcción con posterioridad a la declaración de situación de desastre o calamidad pública.....	134
<i>Decreto 2879 de 2001</i> , por el cual se determinan los porcentajes de incremento de los avalúos catastrales para la vigencia de 2002.....	136
<i>Ley 810 de 2003</i> , por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones.....	136
<i>Decreto 2201 de 2003</i> , por el cual se reglamenta el artículo 10 de la Ley 388 de 1997.....	136
<i>Decreto 1788 de 2004</i> , por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones referentes a la participación en plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997.....	136
<i>Ley 902 de 2004</i> , por la cual se adicionan algunos artículos de la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones.....	137
<i>Decreto 4002 de 2004</i> , por el cual se reglamentan los artículos 15 y 28 de la Ley 388 de 1997.....	139
<i>Decreto 4321 de 2004</i> , por el cual se determinan los porcentajes de incremento de los avalúos catastrales para la vigencia de 2005.....	140
<i>Instrucción administrativa 31 de 2004</i> , Consideraciones sobre el gravamen de la Participación en Plusvalía.....	140
<i>Decreto 1600 de 2005</i> , por el cual se reglamentan las disposiciones sobre licencias urbanísticas, reconocimiento de edificaciones y legalización de asentamientos humanos.....	142

<i>Resolución 0984 de 2005</i> , por la cual se adopta el formulario único nacional para la solicitud de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y construcción y para el reconocimiento de edificaciones y la guía para su diligenciamiento.	155
<i>Resolución 1582 de 2005</i> , por la cual se interpreta el parágrafo del artículo 5° de la Resolución 0463 del 14 de abril de 2005, expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.	155
<i>Resolución 1738 de 2005</i> , por la cual se establecen los diseños de las señales turísticas peatonales para los Sectores Urbanos declarados Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional.	156
<i>Decreto 097 de 2006</i> , por el cual se reglamenta la expedición de licencias urbanísticas en suelo rural y se expiden otras disposiciones.	157
<i>Decreto 564 de 2006</i> , por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos; a la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de Interés Social, y se expiden otras disposiciones.	158

ÍNDICE LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA SOBRE RÉGIMEN JURÍDICO DE LA VIVIENDA

<i>Decreto 2704 de 1999</i> , por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 546 de 1999, en lo relacionado con el Consejo Superior de Vivienda.....	209
<i>Decreto 145 de 2000</i> , por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo	209
<i>Decreto 418 de 2000</i> , por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 546 de 1999, en lo relacionado con el Consejo Superior de Vivienda	209
<i>Decreto 466 de 2000</i> , por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999	210
<i>Decreto 1746 de 2000</i> , por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 21 de 1982, 49 de 1990, 03 de 1991 y 546 de 1999.....	211
<i>Acuerdo 18 de 2000</i> , por el cual se dictan disposiciones sobre el otorgamiento y administración del subsidio familiar de vivienda, aplicables a hogares ubicados en zonas de desastre o calamidad pública.....	211
<i>Decreto 2336 de 2000</i> , por medio del cual se reglamenta la forma en que puede ejercerse la opción de readquisición de vivienda prevista en los artículos 46 y 47 de la Ley 546 de 1999.....	213
<i>Acuerdo 990 de 2000</i> , por el cual se dispone la integración de las listas de árbitros de que trata el parágrafo del artículo 36 de la Ley 546 de 1999	215
<i>Acuerdo 991 de 2000</i> , por el cual se crea el Comité de Coordinación de la Defensa de los Deudores de Vivienda de Interés Social Subsidiable.....	215
<i>Ley 633 de 2000</i> , por la cual se expiden normas en materia tributaria y se dictan disposiciones sobre el tratamiento a los fondos obligatorios para la vivienda de interés social	215
<i>Decreto 612 de 2001</i> , por el cual se reglamenta el procedimiento para el pago del subsidio previsto en el numeral 7 del artículo 46 de la Ley 546 de 1999 opción de readquisición de vivienda	218
<i>Decreto 951 de 2001</i> , por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 3ª de 1991 y 387 de 1997, en lo relacionado con la vivienda y el subsidio de vivienda para la población desplazada	219
<i>Acuerdo 13 de 2001</i> , por el cual se dictan disposiciones sobre el otorgamiento y administración del subsidio familiar de vivienda aplicables a hogares desplazados por la violencia	224
<i>Decreto 2420 de 2001</i> , por el cual se reglamentan parcialmente la Ley 3ª de 1991 y la Ley 546 de 1999 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas otorgado por el Inurbe	228
<i>Ley 708 de 2001</i> , por la cual se establecen normas relacionadas con el subsidio Familiar para vivienda de interés social y se dictan otras disposiciones.....	231
<i>Decreto 2805 de 2001</i> , por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 708 del 29 de noviembre de 2001	233
<i>Decreto 2882 de 2001</i> , por el cual se reglamenta parcialmente las Leyes 3ª de 1991 y 708 de 2001	233
<i>Resolución 0070 de 2002</i> , por la cual se establecen los criterios de distribución correspondientes al treinta por ciento (30%) de los recursos del Subsidio Familiar para Vivienda de Interés Social para zonas urbanas y se deroga la Resolución 0722 del 2 de agosto de 2001.....	234
<i>Ley 795 de 2003</i> , por la cual se ajustan algunas normas del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y se dictan otras disposiciones (microcrédito mobiliario)	241
<i>Decreto 066 de 2003</i> , por medio del cual se reglamenta la cobertura de los créditos individuales de vivienda a largo plazo	241
<i>Decreto 710 de 2003</i> , por medio del cual se reglamenta el literal k) del artículo 24 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, adicionado por el artículo 3º de la Ley 795 de 2003 (crédito mobiliario)	244
<i>Decreto 777 de 2003</i> , por medio del cual se reglamentan las operaciones de leasing habitacional previstas en el artículo 1º de la Ley 795 de 2003	244
<i>Decreto 779 de 2003</i> , por medio del cual se reglamenta parcialmente la Ley 788 de 2002 y se establece el tratamiento tributario del leasing habitacional.....	244
<i>Resolución 626 de 2003</i> , por medio del cual se reglamenta el parágrafo 1º del artículo 69 del Decreto 2488 de 2002.....	246
<i>Ley 820 de 2003</i> , por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.....	246
<i>Resolución 1121 de 2003</i> , por la cual se establecen las condiciones que deben cumplir los Fondos de Empleados en la constitución de las Cuentas de Ahorro Programado para acceder al Subsidio Familiar de Vivienda.....	254
<i>Decreto 3777 de 2003</i> , por el cual se establece un régimen de equivalencias sobre la aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda Urbana de que tratan las Leyes 49 de 1990, 3ª de 1991, 387, 388 de 1997 y 812 de 2003.....	255

<i>Decreto 000051 de 2004</i> , por el cual se reglamentan los artículos 28, 29, 30 y 33 de la Ley 820 de 2003.....	255
<i>Decreto 975 de 2004</i> , por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3 de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 812 de 2003 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas.....	256
<i>Decreto 1787 de 2004</i> , por medio del cual se reglamentan las operaciones de leasing habitacional previstas en el artículo 1° de la Ley 795 de 2003.....	274
<i>Decreto 1789 de 2004</i> , por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 41 de la Ley 820 de 2003 y se establecen disposiciones en relación con las sociedades especializadas en arrendamiento.....	277
<i>Decreto 1813 de 2004</i> , por el cual se modifica parcialmente el Decreto 612 de 2001.....	278
<i>Decreto 1877 de 2004</i> , por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 41 de la Ley 820 de 2003 y se adopta el marco regulatorio de los fondos de inversión inmobiliaria.....	278
<i>Decreto 2060 de 2004</i> , por el cual se establecen normas mínimas para vivienda de interés social urbana.....	282
<i>Decreto 2083 de 2004</i> , por el cual se modifica el Decreto 2060 del 24 de junio de 2004.....	283
<i>Resolución 0883 de 2004</i> , por la cual se establece un esquema de financiación complementaria admisible para el otorgamiento del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Urbana.....	283
<i>Resolución 0966 de 2004</i> , por la cual se establecen las condiciones mínimas que debe tener la póliza de cumplimiento, la constitución de encargo fiduciario y la labor de interventoría para autorizar el giro de anticipo del Subsidio Familiar de Vivienda de conformidad con lo señalado en la Ley 812 de 2003 y el Decreto 975 de 2004 y se determinan los procedimientos para el pago del Subsidio Familiar de Vivienda contra escritura.....	284
<i>Resolución 1106 de 2004</i> , por la cual se establece un esquema de financiación complementaria admisible para el otorgamiento del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Urbana.....	291
<i>Decreto 3111 de 2004</i> , por el cual se reglamentan las Leyes 3ª de 1991, 708 de 2001 y 812 de 2003 y se modifica el artículo 18 del Decreto 951 de 2001.....	291
<i>Decreto 3169 de 2004</i> , por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 975 de 2004.....	293
<i>Resolución 1150 de 2004</i> , por la cual se establece un esquema de crédito complementario admisible para el otorgamiento del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Urbana.....	293
<i>Decreto 3745 de 2004</i> , por el cual se establecen los criterios especiales a los que se sujetará el otorgamiento de Subsidios Familiares de Vivienda de Interés Social con cargo a recursos de la Bolsa Única Nacional y se modifica el literal f) del artículo 2º del Decreto 3111 de 2004.....	294
<i>Resolución 0136 de 2005</i> , por medio de la cual se modifica la Resolución número 610 del 25 de mayo de 2004.....	295
<i>Resolución 0188 de 2005</i> , por medio de la cual se modifican las Resoluciones números 610 del 25 de mayo de 2004 y 136 del 1º de febrero de 2005.....	296
<i>Resolución 0220 de 2005</i> , por la cual se definen los procedimientos y mecanismos de selección de los planes de vivienda y asignación de subsidios a los que se refiere el numeral 3 del artículo 1º y el artículo 3º del Decreto 3745 de 2004.....	296
<i>Decreto 973 de 2005</i> , por medio del cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3ª de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 812 de 2003 en lo relacionado con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Rural.....	298
<i>Decreto 2100 de 2005</i> , por el cual se modifica parcialmente y se adiciona el Decreto 951 del 24 de mayo de 2001.....	310
<i>Decreto 2204 de 2005</i> , Por la cual se reglamenta el artículo 19 de la Ley 546 de 1999.....	310
<i>Decreto 2440 de 2005</i> , por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 546 de 1999 y 788 de 2002 y se establece el tratamiento tributario de los incentivos para la financiación de vivienda de interés social subsidiable.....	311
<i>Ley 962 de 2005</i> , por la cual se dictan disposiciones sobre racionalización de trámites y procedimientos administrativos de los organismos y entidades del Estado y de los particulares que ejercen funciones públicas o prestan servicios públicos.....	311
<i>Ley 964 de 2005</i> , por la cual se dictan normas generales y se señalan en ellas los objetivos y criterios a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular las actividades de manejo, aprovechamiento e inversión de recursos captados del público que se efectúen mediante valores y se dictan otras disposiciones.....	312
<i>Ley 973 de 2005</i> , por la cual se modifica el Decreto-ley 353 del 11 de febrero de 1994 y se dictan otras disposiciones.....	312
<i>Decreto 4427 de 2005</i> , por el cual se modifica parcialmente el Decreto 973 de 2005.....	317
<i>Decreto 4429 de 2005</i> , por el cual se modifican los Decretos 975 de 2004, 3169 de 2004, 3111 de 2004, y 1526 de 2005, y se establecen los criterios especiales a los que se sujetará el otorgamiento de subsidios familiares de vivienda de interés social con cargo a los recursos de la Bolsa Única Nacional, y se dictan otras disposiciones.....	317
<i>Decreto 4695 de 2005</i> , por el cual se reglamenta el artículo 8º de la Ley 708 de 2001.....	319

ÍNDICE SUPLEMENTO JURISPRUDENCIAL SOBRE DERECHO URBANO

- 1- BIENES DE USO PÚBLICO.** *Son inalienables e imprescriptibles. Improcedencia de la declaratoria de pertenencia*
Corporación: Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil
Magistrado ponente: Dr. Nicolás Bechara Simancas
Sentencia: Marzo 22 de 1995
Referencia: Expediente 4482.....365
- 2- BIENES DE USO PÚBLICO.** *Concepto y naturaleza. Consideraciones sobre las vías públicas. Facultades de los municipios en su territorio*
Corporación: Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera
Consejero ponente: Dr. Yesid Rojas Serrano
Sentencia: Mayo 19 de 1995
Referencia: Expediente 3170.....365
- 3- PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO URBANO.** *Notificación a los propietarios de los inmuebles declarados de conservación arquitectónica. Los inmuebles sometidos al tratamiento especial de conservación arquitectónica, no podrán demolerse. A los propietarios que infrinjan estas disposiciones, se les aplicarán las máximas sanciones pecuniarias de que trata el artículo 66 de la Ley 9ª de 1989. Los actos administrativos que confieren permisos, licencias, autorizaciones y similares, son actos provisionales, subordinados al interés público y, por lo tanto, a los cambios que se presenten en el ordenamiento jurídico respectivo, cuyas disposiciones, por ser de índole policiva, revisten el mismo carácter, esto es, las relativas al uso del suelo y desarrollo urbanístico. Consecuencias de la demolición del inmueble*
Corporación: Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera
Consejero ponente: Dr. Juan Alberto Polo Figueroa
Sentencia: Agosto 12 de 1999
Referencia: Expediente 5500
Decisión: *Revoca sentencia y deniega pretensiones*367
- 4- PLANES DE DESARROLLO TERRITORIAL.** *En el evento de que la respectiva asamblea o concejo no decida sobre el plan propuesto dentro del mes siguiente a su presentación, el gobernador o alcalde, según el caso, podrá adoptarlo mediante la expedición del decreto correspondiente*
Corporación: Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera
Consejero ponente: Dr. Manuel S. Urueta Ayola
Sentencia: Agosto 26 de 1999
Referencia: Expediente 3882
Decisión: *Confirma sentencia*369
- 5- RESTITUCIÓN DE BIENES DE USO PÚBLICO.** *Autonomía territorial. Posibilidad de apelación de decisiones del alcalde ante el gobernador y protección del espacio público*
Corporación: Corte Constitucional
Magistrado ponente: Dr. Alejandro Martínez Caballero
Sentencia: Septiembre 1º de 1999 (C-643)
Referencia: Expediente D-2321
Decisión: *Inexequibilidad (parcial) del artículo 132 del Decreto 1355 de 1970*.....370
- 6- AVALÚO CATASTRAL.** *Revisión. El propietario o poseedor de un predio que pretenda obtener la revisión del avalúo catastral del mismo deberá demostrar ante la oficina competente, como condición de esa revisión, con pruebas concretas y fehacientes, que el valor asignado no se ajusta a las características y condiciones de aquél, entendiéndose por tales las relativas a límites, tamaño, uso, clase y número de construcciones, ubicación, vías de acceso, clase de terreno y naturaleza de la producción, condiciones locales del mercado inmobiliario y demás informaciones pertinentes*
Corporación: Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera
Consejero ponente: Dr. Juan Alberto Polo Figueroa
Sentencia: Septiembre 9 de 1999

- Referencia: *Expediente 5564*
 Decisión: *Confirma sentencia*372
- 7- ESPACIO PÚBLICO. Establecimiento de mecanismos por parte de los municipios para el cobro de tarifas por su utilización**
 Corporación: *Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera*
 Consejero ponente: *Dr. Juan Alberto Polo Figueroa*
 Sentencia: *Octubre 7 de 1999*
 Referencia: *Expediente 5487*
 Decisión: *Deniega pretensiones*373
- 8- URBANISMO. Inmuebles definidos como de tratamiento especial de conservación arquitectónica. Cuando en acción de nulidad y restablecimiento del derecho se demande parcialmente el acto, sólo es enjuiciable en aquella parte que directa y específicamente afecte al inmueble de propiedad del actor, y sólo en relación con dicho inmueble; de modo que, en relación con los demás inmuebles y en lo que el acto tiene de general, no es impugnabile en forma parcial por el mismo actor, por vía de dicha acción. Una vez declarado el inmueble como patrimonio arquitectónico de la ciudad, y sometido al régimen pertinente, el acto administrativo respectivo permite presumir que aquél ostenta las características y condiciones que ameritan dicha declaración, y si el interesado estima que ello no es cierto, a él le corresponde desvirtuar dicha presunción, demostrando dentro del plenario la situación contraria, mediante pruebas que así lo pongan en evidencia**
 Corporación: *Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera*
 Consejero ponente: *Dr. Juan Alberto Polo Figueroa*
 Sentencia: *Octubre 28 de 1999*
 Referencia: *Expediente 3443*
 Decisión: *Revoca (parcialmente) sentencia*375
- 9- PERÍMETRO URBANO. Su determinación, corrección o modificación no puede depender de la voluntad de un particular, pues, si bien en ejercicio del derecho de petición, éste puede lograr que se inicie una actuación de la Administración que concluya con una decisión administrativa creadora de situaciones jurídicas generales o particulares, también lo es que el contenido de éstas no dependerá del origen de la actuación administrativa que haya tenido lugar, sino de los derechos y obligaciones que se creen en relación con los ciudadanos**
 Corporación: *Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera*
 Consejero ponente: *Dr. Manuel S. Urueta Ayola*
 Sentencia: *Noviembre 4 de 1999*
 Referencia: *Expediente 4967*
 Decisión: *Revoca sentencia*378
- 10- BIENES DEL ESTADO. Son los de uso público y los fiscales patrimoniales. Ambos pertenecen a la Hacienda Pública y son de similar naturaleza, hallándose la diferencia en su destinación o manera de utilizarlos y en su régimen legal, como que en los primeros el uso pertenece a los habitantes del país y están a su servicio permanente calles, plazas, puentes, caminos, ejidos, etc.; mientras que los segundos (terrenos, edificios, granjas) sirven al Estado como instrumentos materiales para la prestación de los servicios públicos, aunque pueden tomarse también como una especie de reserva patrimonial disponible para fines de utilidad común. Respecto de estos últimos, el Estado los posee y administra a la manera que lo hacen los particulares sobre los bienes de su propiedad, pero el régimen que los rige es de derecho público**
 Corporación: *Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera*
 Consejera ponente: *Dra. Gloria Navarrete Barrero*
 Sentencia: *Noviembre 11 de 1999*
 Referencia: *Expediente 5286*
 Decisión: *Deniega pretensiones*380
- 11- ENAJENACIÓN VOLUNTARIA DE INMUEBLES. Regulado por la Ley 9ª de 1989. Avalúo de los predios. Procedimiento. El precio comercial será el señalado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones**
 Corporación: *Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera*
 Consejera ponente: *Dra. Gloria Inés Navarrete Barrero*
 Sentencia: *Noviembre 25 de 1999*
 Referencia: *Expediente 5457*
 Decisión: *Deniega pretensiones*382

- 12- ESPACIO PÚBLICO. Protección.** *Una vía pública no puede obstruirse privando a las personas del simple tránsito por ella, pues semejante conducta atenta contra la libertad de locomoción de la mayoría de los habitantes y lesiona el principio de prevalencia del interés general, además de que constituye una apropiación contra derecho del espacio público, esto es, un verdadero abuso por parte de quien pone en práctica el mecanismo de cierre. No pueden tampoco ocuparse los andenes -que son parte de la vía pública- ni las áreas de circulación peatonal, espacios que se hallan reservados para el tránsito de toda persona sin interferencias ni obstáculos como, por ejemplo, estacionamiento de vehículos y el levantamiento de casetas de vendedores ambulantes. Tampoco puede invadirse el espacio público con materiales de construcción o exhibiciones de muebles o mercaderías, ni con la improvisación de espectáculos u otra forma de ocupación de las calles, claro está sin detrimento de las libertades de trabajo, empresa y reunión, las cuales deben ejercerse de tal forma que no lesionen otros derechos y de conformidad con las restricciones que impone el ordenamiento urbano a cargo de las autoridades municipales. Los alcaldes están investidos de autoridad suficiente para disponer, en caso de ocupación, la restitución de bienes de uso público. Principio de la confianza legítima*
 Corporación: Corte Constitucional
 Magistrado ponente: Dr. Alejandro Martínez Caballero
 Sentencia: Febrero 1º de 2000 (T-084)
 Referencia: Expediente T-261175
 Decisión: *Revoca sentencia y concede tutela*.....385
- 13- ÁREAS URBANAS. Criterios de interpretación de límites señalados en los planos oficiales de zonificación.** *Alcance de la zona de transición en el caso de los ejes viales*
 Corporación: Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera
 Consejero ponente: Dr. Manuel Santiago Urueta Ayola
 Sentencia: Febrero 17 de 2000
 Referencia: Expediente 4102
 Decisión: *Revoca sentencia*.....389
- 14- CONSTRUCCIONES REALIZADAS SIN LICENCIA. Reconocimiento. Trámite para obtenerlo. Facultades del ejecutivo para dictar normas sobre la materia**
 Corporación: Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera
 Consejero ponente: Dr. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo
 Sentencia: Febrero 25 de 2000
 Referencia: Expediente 5528
 Decisión: *Deniega pretensiones*391
- 15- BIENES DEL ESTADO. Se clasifican en bienes patrimoniales o fiscales del Estado y bienes de uso público. Distinción**
 Corporación: Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera
 Consejera ponente: Dra. Olga Inés Navarrete Barrero
 Sentencia: Marzo 9 de 2000
 Referencia: Expediente 5733
 Decisión: *Confirma sentencia*392
- 16- EXPROPIACIÓN E INDEMNIZACIÓN. En virtud del principio de igualdad ante las cargas públicas, la consagración de la función social de la propiedad y la implicación de limitaciones al ejercicio de la propiedad privada, supone de una parte, la definición previa por parte del legislador, de los motivos de utilidad pública o interés social que justifican la afectación del derecho del particular, y, en segundo lugar, el reconocimiento de una compensación pecuniaria a título de indemnización para el ciudadano afectado**
 Corporación: Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera
 Consejera ponente: Dra. Olga Inés Navarrete Barrero
 Sentencia: Marzo 9 de 2000
 Referencia: Expediente 5733
 Decisión: *Confirma sentencia*392
- 17- ESPACIO PÚBLICO. Es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, 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. La destinación al uso común del espacio público pue-**

de ser reglamentada por la autoridad en el ejercicio de sus competencias policivas, pues esa reglamentación constituye un mecanismo para la protección de su integridad, de manera que dicho uso común puede, bajo ciertas circunstancias, ser limitado, de acuerdo con la ley y los reglamentos administrativos

Corporación: Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera

Consejero ponente: Dr. Manuel Santiago Urueta Ayola

Sentencia: Marzo 23 de 2000

Referencia: Expediente 5504

Decisión: *Revoca sentencia y deniega pretensiones* 394

- 18- PLANEACIÓN URBANA Y EXPROPIACIÓN.** *En materia de planeación urbana el legislador, con la expedición de la Ley 9ª de 1989, reguló lo relativo a la adquisición de bienes, bien por la vía de la negociación directa, bien por la vía de la expropiación. La declaratoria de utilidad pública o de interés social constituye el presupuesto fundamental para legitimar el ejercicio del poder público que se traduce en la facultad para expropiar la propiedad privada. Pero el ejercicio de tal facultad debe darse de conformidad con muy precisos parámetros. Tal declaratoria debe responder a los motivos que haya señalado el legislador, mientras que la determinación de los bienes sobre los que recae dicha declaratoria corresponde a la autoridad administrativa. Procedencia de la declaratoria de utilidad pública o de interés social de bienes, consagrada en la Ley 9ª de 1989, teniendo en cuenta la naturaleza que ostentan los bienes fiscales*

Corporación: Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera

Consejera ponente: Dra. Olga Inés Navarrete Barrero

Sentencia: Abril 6 de 2000

Referencia: Expediente 5805

Decisión: *Confirma fallo* 395

- 19- BIENES DE USO PÚBLICO Y BIENES FISCALES.** *Diferenciación. Ambos pertenecen a la Hacienda Pública y son de similar naturaleza, hallándose su diferencia en su destinación o manera de utilizarlos y en su régimen legal, como que en los primeros el uso pertenece a los habitantes del país y están a su servicio permanente, mientras que los segundos sirven al Estado como instrumentos materiales para la prestación de los servicios públicos, aunque pueden tomarse también como una especie de reserva patrimonial disponible para fines de utilidad común. Respecto de estos últimos, el Estado los posee y administra a la manera como lo hacen los particulares sobre los bienes de su propiedad, pero el régimen que los rige es de derecho público*

Corporación: Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera

Consejero ponente: Dr. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo

Sentencia: Octubre 12 de 2000

Referencia: Expediente 6107

Decisión: *Confirma sentencia* 399

- 20- EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA.** *Por razones de interés social. Como un instrumento ideado por el legislador para adelantar la reforma urbana. Referencia a la inconstitucionalidad sobreviniente respecto de expropiación sin indemnización por razones de equidad*

Corporación: Corte Constitucional

Magistrado ponente: Dr. Alfredo Beltrán Sierra

Sentencia: Marzo 5 de 2002 (C-158)

Referencia: Expediente D-3709

Decisión: *Inexequibles las expresiones: "Para los efectos previstos en el último inciso del artículo 30 de la Constitución Política", "de equidad" y "sin indemnización" contenidas en el inciso primero del artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, y la expresión "siendo, entendido que no habrá lugar a indemnización alguna" del parágrafo del artículo 98 de la Ley 388 de 1997; y, Exequible el resto del contenido normativo del citado artículo 53 de la Ley 9ª de 1989 y su parágrafo, con el cual fue adicionado por el artículo 98 de la Ley 388 de 1997* 400

- 21- ESPACIO PÚBLICO.** *Sentido y alcance de la protección constitucional al espacio público. El espacio público como límite a los intereses particulares. Necesidad de que el legislador defina el ámbito de acción de las autoridades responsables de la regulación del espacio público. El legislador no puede permitir, así sea indirectamente, la afectación permanente del espacio público por vía de cerramientos que equivalgan a una apropiación privada de lo destinado al uso común. Referencia a las unidades inmobiliarias cerradas por asimilación. El cerramiento del espacio público por parte de un grupo de propietarios privados para su beneficio particular representa, prima facie, una afectación pema-*

nente y grave del espacio público. Dicho cerramiento se traduce 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

Corporación: Corte Constitucional

Magistrado ponente: Dr. Manuel José Cepeda Espinosa

Sentencia: Abril 16 de 2002 (C-265)

Referencia: Expediente D-3721

Decisión: Inexequibilidad del inciso tercero del artículo 64 de la Ley 675 de 2001..... 402

ÍNDICE SUPLEMENTO JURISPRUDENCIAL SOBRE RÉGIMEN JURÍDICO DE LA VIVIENDA

- 1- SISTEMA UPAC. Regulación de las actividades financieras de las corporaciones de ahorro y vivienda, el sistema de valor constante, el manejo de los recursos captados del público y el de los préstamos en UPAC para adquisición de vivienda. Las disposiciones que en la actualidad regulan las aludidas materias están contenidas en decretos con fuerza de ley, expedidos por el Presidente de la República en ejercicio de facultades extraordinarias después de iniciada la vigencia de la Constitución de 1991, y no en leyes marco. Era la voluntad del Constituyente la de que todo lo relativo al sistema UPAC se incorporara en leyes de la naturaleza mencionada y que, después, ellas fueran desarrolladas por el Gobierno. No obstante, lo que se hizo no obedeció al aludido mandato, y las reglas pertinentes, contra el querer de la Constitución, están consagradas en un decreto con fuerza de ley dictado por el Presidente de la República en desarrollo de facultades extraordinarias, expresamente prohibidas en el artículo 150, numeral 10, de la Carta Política**
 Corporación: Corte Constitucional
 Magistrado ponente: Dr. José Gregorio Hernández Galindo
 Sentencia: Septiembre 16 de 1999 (C-700)
 Referencia: Expediente D-2374
 Decisión: Inexequibilidad de algunas normas de los Decretos 1730 de 1991 y 663 de 1993..... 441
- 2- LEY GENERAL DE VIVIENDA. Análisis de la Ley 546 de 1999**
 Corporación: Corte Constitucional
 Magistrado Ponente: Dr. José Gregorio Hernández Galindo
 Sentencia: Julio 26 de 2000 (C-955)
 Referencia: Expedientes D-2823 y 2828
 Decisión: Exequibilidad e inexequibilidad de algunas normas de la Ley 546 de 1999..... 454
- 3- LEY GENERAL DE VIVIENDA. Constitucionalidad de la atribución de responsabilidad económica al Estado por concepto de las reliquidaciones. Inconstitucionalidad de los artículos 19 (parcial), 35, 36, 37 de la Ley 546 de 1999**
 Corporación: Corte Constitucional
 Magistrado ponente: Dr. José Gregorio Hernández Galindo
 Sentencia: Agosto 30 de 2000 (C-1140)
 Referencia: Expedientes D-2777 y otros
 Decisión: Exequibilidad e Inexequibilidad de algunas normas de la Ley 546 de 1999..... 486
- 4- PERITOS AVALUADORES. La Superintendencia de Industria y Comercio, al reglamentar lo concerniente a la integración y actualización de la lista de peritos avaluadores, sólo podrá referirse a la parte operativa y administrativa de la misma; no podrá añadir requisitos o exigencias adicionales a las de la ley para ser inscrito, e inscribirá a todo aquél que, cumpliendo los requisitos legales, así lo solicite. El trámite para la inscripción de los peritos avaluadores en la lista deberá ser abierto y transparente, para garantizar el libre acceso de las personas al ejercicio de dicha ocupación**
 Corporación: Corte Constitucional
 Magistrado ponente: Dr. José Gregorio Hernández Galindo
 Sentencia: Septiembre 20 de 2000 (C-1265)
 Referencia: Expedientes D-2883 y otros
 Decisión: Exequibilidad e Inexequibilidad del artículo 50 de la Ley 546 de 1999..... 492
- 5- CRÉDITOS DE VIVIENDA. Solicitud de información, reliquidación y aplicación de alivios**
 Corporación: Consejo Superior de la Judicatura
 Magistrado ponente: Dr. Guillermo Bueno Miranda
 Sentencia: Noviembre 30 de 2000
 Referencia: Expediente 2000 9741-T
 Decisión: Modifica sentencia 494
- 6- SUSTITUCIÓN PENSIONAL. Respecto de servidores públicos. Sobre el artículo 47 del Decreto Ley 1045 de 1978 operó el fenómeno de la derogatoria tácita por regulación de la materia en el artículo 47 de la Ley 100 de 1993, en lo que se refiere a la pensión de sobrevivientes**
 Corporación: Corte Constitucional
 Magistrada ponente: Dra. Clara Inés Vargas Hernández
 Sentencia: Agosto 22 de 2001 (C-895)
 Referencia: Expediente D-3423
 Decisión: Inhibitoria 498

ÍNDICE SUPLEMENTO JURISPRUDENCIAL SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL Y UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS

- 1- LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE UNA UNIDAD PRIVADA COMPRENDE LA CUOTA PRO INDIVISO SOBRE LOS BIENES COMUNES.** *Comprende también la cuota proindiviso sobre los bienes comunes.*
 Corporación: Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil
 Magistrado Ponente: Dr. Germán Giraldo Zuluaga
 Sentencia: Diciembre 7 de 1971 535
- 2- PROPIEDAD HORIZONTAL.** *Legitimación en la causa en el régimen de copropiedad. Demostración de su existencia.*
 Sentencia: Febrero 19 de 1985 536
- 3- CONJUNTO RESIDENCIAL.** *Deudor Moroso*
 Corporación: Corte Constitucional
 Magistrado Ponente: Dr. Hernando Herrera Vergara
 Sentencia: Febrero 23 de 1994 (T-074)
 Referencia: Expediente: No. 22897 537
- 4- CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN.** *Listas de deudores morosos de conjuntos residenciales. No puede alegar desconocimiento o vulneración de su buen nombre quien, por su conducta -en este caso la mora en el pago de las cuotas de administración- da lugar a que se ponga en tela de juicio su credibilidad. En este aspecto debe resaltarse que la lista fijada en el conjunto habitacional fue apenas el resultado objetivo y cierto de que algunos de los obligados por las normas comunes habían venido incumpliendo y dando lugar a las sanciones consiguientes. En cuanto hace al derecho a la intimidad de los accionantes, no fue violado ni amenazado por el acto de la administración, ya que la citada lista no fue divulgada al público en general sino que se circunscribió a los habitantes del edificio, quienes evidentemente tenían interés en conocer los nombres de aquellos que, en perjuicio de la comunidad, venían incumpliendo sus obligaciones para con ella.*
 Corporación: Corte Constitucional
 Magistrado Ponente: Dr. José Gregorio Hernández Galindo
 Sentencia: Mayo 10 de 1994 (T-228)
 Referencia: Expediente T-30518 538
- 5- EL FENÓMENO DEL AIRE.** *La legislación colombiana no regula sistemáticamente el fenómeno del aire. Es una proyección vertical del inmueble y es parte del contenido del derecho de dominio.*
 Corporación: Tribunal Superior de Medellín- Sala Civil
 Magistrado ponente: Dr. José Fernando Ramírez Gómez
 Sentencia: Marzo 7 de 1995 540
- 6- PROPIEDAD HORIZONTAL.** *Asamblea de copropietarios-límites. No se pone en duda que los propietarios de las unidades de dominio privado, a quienes se le impone una obligación por la asamblea general o de propietarios, con arreglo a las atribuciones previstas en las normas que regulan la propiedad horizontal, deben cumplirla, pero sin perjuicio de que puedan cuestionar su validez ante el juez civil utilizando el mecanismo del proceso verbal sumario y si es el caso, obtener el restablecimiento de los derechos que les hayan sido conculcados, pues cuando las decisiones de dicha asamblea rebasan el ámbito de sus facultades legales o estatutarias no pueden ser obligatorias, pese a que hayan sido adoptadas por mayoría. Derecho a la intimidad y a la libertad.*
 Corporación: Corte Constitucional
 Magistrado Ponente: Dr. Antonio Barrera Carbonell
 Sentencia: Julio 27 de 1995 (T-333)
 Referencia: Expediente T- 382321 541
- 7- PROPIEDAD HORIZONTAL.** *Legitimación en la causa*
 Corporación: Corte Constitucional
 Magistrado Ponente: Dr. Eduardo Cifuentes Muñoz
 Sentencia: Febrero 19 de 1996 (T-93772) 542

- 8- CONVIVENCIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL.** *Limitaciones a la propiedad bajo el régimen de la propiedad horizontal. Solución de conflictos entre copropietarios. Derechos fundamentales y tenencia de animales domésticos.*
 Corporación: Corte Constitucional
 Magistrado ponente: *Dr. Hernando Herrera Vergara*
 Sentencia: *Enero 30 de 1997 (T-035)*..... 549
- 9- JUNTA ADMINISTRADORA DE URBANIZACIÓN.** *Proporcionalidad de medidas adoptadas. Racionalidad en protección de jardines. La construcción del cerramiento constituye una amenaza seria contra la integridad física y posiblemente la vida del actor y de los demás niños del conjunto, dadas las características de los materiales utilizados para llevarlo a cabo. Es así, como algunos testigos denunciaron el hecho de que una niña de la Urbanización se lesionó con las estacas de madera del referido cerco. No se puede desconocer el hecho de que los miembros de la Junta Administradora del conjunto tienen entre sus funciones, la facultad de disponer la ejecución de medidas destinadas a proteger los jardines y, en general, todos los bienes de la copropiedad, pero esta atribución debe ejercitarse dentro de cierta racionalidad, de modo que la medida adoptada guarde proporcionalidad con la finalidad y la utilidad que se busca, sin que sea admisible que ella pueda llegar a crear una situación de peligro o a generar un eventual perjuicio contra los miembros de la copropiedad. Ello quiere decir, que si bien la medida adoptada por la referida Junta, en cuanto buscaba proteger los jardines, cuenta con respaldo en los reglamentos, los medios utilizados -materiales inadecuados que ofrecen peligro para los residentes en el conjunto- pueden amenazar los derechos a la vida, a la salud y a la integridad física.*
 Corporación: Corte Constitucional
 Magistrado Ponente: *Dr. Antonio Barrera Carbonell*
 Sentencia: *Febrero 13 de 1997 (T-070)*
 Referencia: *Expediente T-106918*..... 553
- 10 - COPROPIEDAD.** *Demandante en su contra. Se dirige al administrador*
 Corporación: Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Laboral
 Magistrado Ponente: *Dr. Rafael Baquero Herrera*
 Sentencia: *Junio 10 de 1997 (Radicación 1101)*..... 555
- 11- PROPIEDAD HORIZONTAL.** *De servicio de televisión por suscripción. Prevalencia de autonomía individual frente administración de conjunto habitacional. Acción de tutela. Libertad de contratación de copropietarios frente a conjunto de vivienda. Cuando la contratación es impuesta, en especial si se limita a determinado oferente de televisión por suscripción, resultan violentados, aparte del derecho a la información, la autonomía personal y el derecho a la intimidad del individuo y de su familia, en cuanto el servicio no querido ni buscado penetra forzosamente en el ámbito de privacidad constitucionalmente protegido. Se reitera lo expuesto por la Corte en sentencias donde puso de presente, que las asambleas y juntas directivas o consejos de administración de edificios y conjuntos residenciales no pueden hacer valer sus decisiones por encima o en contra de los derechos constitucionales fundamentales de los copropietarios o residentes, obligándolos a suscribir contratos individuales o colectivos con determinada firma de televisión por suscripción, ni tampoco prohibiéndoles que lo hagan. Cada uno goza de libertad para decidir si se suscribe o no a la denominada televisión por cable y para seleccionar la empresa prestadora de tales servicios que más le convenga y agrade. Por supuesto, por tratarse de materias que desbordan el campo de las simples relaciones jurídicas emanadas de la propiedad horizontal, ubicando las controversias en el plano de la vulneración de derechos constitucionales fundamentales, tiene lugar la aplicación directa de la Constitución Política de manera preferente sobre los mecanismos procesales ordinarios, y se repite que es la acción de tutela el medio judicial idóneo para obtener su protección y para que el juez imparta las respectivas órdenes mediante las cuales se reivindique la libertad de contratación de los copropietarios o residentes frente a la pretendida imposición de quienes administran el respectivo conjunto de vivienda.*
 Corporación: Corte Constitucional
 Magistrado Ponente: *Dr. José Gregorio Hernández Galindo*
 Sentencia: *septiembre 25 de 1997 (SU-479)*
 Referencia: *Expediente T-131425*..... 555
- 12- PROPIEDAD HORIZONTAL.** *Controversias. Acción de tutela.*
 Corporación: Corte Constitucional
 Magistrado ponente: *Dr. Alejandro Martínez Caballero*
 Sentencia: *Agosto 31 de 1998 (T-454)*..... 557

- 13- CONJUNTOS RESIDENCIALES.** *Reglas jurisprudenciales cuando hay suspensión de algunos servicios de administración*
 Corporación: Corte Constitucional
 Magistrado ponente: Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra
 Sentencia: Mayo 17 de 2001 (SU-509)
 Referencia: Expedientes T-315866 y otros 557
- 14- PROPIEDAD HORIZONTAL.** *Desde su regulación legal, el derecho de dominio sobre los bienes comunes nace directamente del derecho que adquirieron los propietarios de los bienes privados. Es decir, de la propiedad de los bienes privados deviene el derecho de dominio de los bienes comunes, con todas las consecuencias que ello significa. En consecuencia, los titulares de la propiedad en común son los propietarios de las unidades privadas del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Por lo tanto, sólo a tales propietarios les corresponde adoptar, en conjunto y entre sí, en asamblea general de propietarios, las decisiones correspondientes al derecho de dominio sobre las áreas y los bienes comunes de que son titulares. Estas decisiones corresponden a la forma que consideren más eficiente para administrar tales bienes y las sanciones a imponer a quienes incumplan sus obligaciones, decisiones que, si bien se toman en conjunto, corresponden a la expresión del ejercicio de la propiedad, con ánimo de señor y dueño, con las limitaciones que establezcan la Constitución y la ley. Cuando se trate de la imposición de sanciones a los moradores del inmueble, aun cuando no sean propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, deberá siempre observarse respecto de estos el debido proceso interno, garantía constitucional que, en ningún caso, puede ser vulnerado. El reglamento, en todo caso, será de obligatorio cumplimiento tanto para propietarios como para los residentes que no lo son*
 Corporación: Corte Constitucional
 Magistrado ponente: Dr. Alfredo Beltrán Sierra
 Sentencia: Mayo 2 de 2002 (C-318)
 Referencia: Expediente D-3771
 Decisión: Exequibilidad de algunas normas de la Ley 675 de 2001 560
- 15- ESPACIO PÚBLICO.** *Sentido y alcance de la protección constitucional al espacio público. El espacio público como límite a los intereses particulares. Necesidad de que el legislador defina el ámbito de acción de las autoridades responsables de la regulación del espacio público. El legislador no puede permitir, así sea indirectamente, la afectación permanente del espacio público por vía de cerramientos que equivalgan a una apropiación privada de lo destinado al uso común. Referencia a las unidades inmobiliarias cerradas por asimilación. 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*
 Corporación: Corte Constitucional
 Magistrado ponente: Dr. Manuel José Cepeda Espinosa
 Sentencia: Abril 16 de 2002 (C-265)
 Referencia: Expediente D-3721
 Decisión: Inexequibilidad del inciso tercero del artículo 64 de la Ley 675 de 2001 563
- 16- PROPIEDAD HORIZONTAL.** *El derecho sobre los bienes privados. Facultades y obligaciones de los copropietarios, y de la asamblea respecto de las unidades independientes. El derecho sobre los bienes comunes. Facultades y obligaciones de los copropietarios y de la asamblea respecto de los bienes comunes. La reserva de ley en materia de propiedad en general, y de derecho a la vivienda en particular. Establecer un término para adecuar los reglamentos a las nuevas previsiones de la ley no quebranta el artículo 58 de la Constitución Política*
 Corporación: Corte Constitucional
 Magistrado ponente: Dr. Álvaro Tafur Galvis
 Sentencia: Junio 26 de 2002 (C-488)
 Referencia: Expediente D-3823
 Decisión: Exequibilidad (condicionada) de algunas expresiones del artículo 86 de la Ley 675 de 2001 567

- 17- PROPIEDAD HORIZONTAL.** *Coefficientes de propiedad. Porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios. Integración y alcance de sus decisiones*
 Corporación: Corte Constitucional
 Magistrado ponente: Dr. Jaime Córdoba Triviño
 Sentencia: Julio 10 de 2002 (C-522)
 Referencia: Expediente D-3830
 Decisión: Exequibilidad de algunas normas de la Ley 675 de 2001581
- 18- PROPIEDAD HORIZONTAL.** *Expensas comunes necesarias. Desafectación de bienes comunes no esenciales. Quórum y mayorías. Obligación de nombramiento de un revisor fiscal en los conjuntos de uso comercial o mixto. Sanciones por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias que provengan de la ley o del reglamento de copropiedad. Publicación, en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto, de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. Juntas administradoras de las unidades inmobiliarias cerradas*
 Corporación: Corte Constitucional
 Magistrado ponente: Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra
 Sentencia: Septiembre 11 de 2002 (C-738)
 Referencia: Expediente 3988
 Decisión: Exequibilidad de algunas normas de la Ley 675 de 2001587
- 19- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** *Conjuntos de uso comercial o mixto. Exigencia del revisor fiscal que sea contador público*
 Corporación: Corte Constitucional
 Magistrado Ponente: Dr. Eduardo Montealegre Lynett
 Sentencia: Agosto 20 de 2002 (C-670)
 Referencia: Expediente D-3899
 Decisión: Inexequibilidad de la expresión "titulado", contenida en el artículo 56 de la Ley601
- 20- PROPIEDAD HORIZONTAL.** *En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad*
 Corporación: Corte Constitucional
 Magistrado ponente: Dr. Jaime Araújo Rentería
 Sentencia: Mayo 22 de 2003 (C-408)
 Referencia: Expediente D-4337
 Decisión: Exequibilidad del inciso 4º del artículo 29 de la Ley 675 de 2001605
- 21- IMPUESTO PREDIAL Y PROPIEDAD HORIZONTAL.** *El impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo*
 Corporación: Corte Constitucional
 Magistrado ponente: Dr. Alfredo Beltrán Sierra
 Sentencia: Octubre 15 de 2003 (C-944)
 Referencia: Expediente D-4592
 Decisión: Exequibilidad del parágrafo 1º del artículo 16 de la Ley 675 de 2001606