

**EDUARDO PADILLA HERNÁNDEZ**  
Profesor Universitario de pregrado y postgrado

# **DERECHO URBANO**

**Ley 9ª de 1989, Ley 388 de 1997**

**Comentarios, Jurisprudencia, Tutelas, Leyes,  
Decretos Reglamentarios**

**Modelos**

**Diccionario Urbanístico**

**CUARTA EDICIÓN**



**LIBRERÍA EDICIONES DEL PROFESIONAL LTDA.**

## ÍNDICE GENERAL

PRÓLOGO .....	XVII
PRÓLOGO DEL DOCTOR REMBERTO TORRES RICO (TRATADISTA Y CATEDRÁTICO DE DERECHO DE POLICÍA) .....	XIX
PRÓLOGO A LA CUARTA EDICIÓN .....	XXIII
INTRODUCCIÓN A LA SEGUNDA EDICIÓN .....	XXV
1. CIUDAD Y URBANISMO SU EVOLUCIÓN HISTÓRICA .....	XXV
2. LA EXPANSIÓN URBANA .....	XXV
3. EL PLANEAMIENTO URBANO –EL URBANISMO– .....	XXIX
PRESENTACIÓN A LA TERCERA EDICIÓN .....	XXXI
IMPORTANCIA DE LA REFORMA URBANA EN COLOMBIA .....	XXXIII
1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS LEGISLATIVOS .....	1
1.1. Precedentes legales de la Ley 9ª de 1989 .....	2
1.2. Ley 9ª de 1989 .....	3
1.3. Consideraciones acerca de la Ley 388 de 1997 .....	6
<b>LA REFORMA DE LA LEY 9ª DE 1989 POR LA LEY 388 DE 1997</b>	
LEY 9ª DE 1989 (enero 11) .....	11
La acción popular .....	14
Fundamento constitucional de la acción popular .....	16
Otras acciones para proteger los bienes de uso público .....	17
Indemnizaciones del artículo 1005 del Código Civil .....	17
Procedimiento .....	18
JURISPRUDENCIA .....	20
REFORMA URBANA /PÓLIZA DE VIVIENDA /POTESTAD REGLAMENTARIA-Límites .....	66
LEY 388 DE 1997 (julio 18) .....	101
<b>NORMAS QUE REGLAMENTAN LA LEY 388 DE 1997</b>	
LEY 152 DE 1994 (julio 15) .....	203
DECRETO 151 DE 1998 (enero 22) .....	220
DECRETO 540 DE 1998 (marzo 20) .....	223
DECRETO 879 DE 1998 (mayo 13) .....	229

DECRETO 1052 DE 1998 (junio 10) .....	242
DECRETO 1420 DE 1998 (julio 24) .....	275
DECRETO 1504 DE 1998 (agosto 4) .....	283
LEY 507 DE 1999 (julio 28) .....	292
LEY 546 DE 1999 (diciembre 23) .....	294
DECRETO 2320 DE 2000 (noviembre 9) .....	322
LEY 708 DE 2001 (noviembre 29) .....	323
LEY 810 DE 2003 (junio 13) .....	328
DECRETO 1788 DE 2004 (junio 3) .....	336
LEY 902 DE 2004 (julio 26) .....	338
DECRETO 2181 DE 2006 (junio 29) .....	342

### NUEVO RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

LEY 675 DE 2001 (agosto 3) .....	359
----------------------------------	-----

### MODELOS

1.- SOLICITUD DE CONCEPTO DE USO .....	393
2.- CONCEPTO DE USO DE UNA OFICINA DE PLANEACIÓN .....	395
3.- CONCEPTO DE USO DE OFICINA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL .....	398
4.- CURADURÍA URBANA .....	401
5.- REVOCATORIA DIRECTA EN MATERIA URBANÍSTICA .....	404
6.- DILIGENCIA DE DESCARGOS QUE SE RINDE EN UN PROCESO ANTE UNA ALCALDÍA .	408
7.- RESOLUCIÓN DE UNA ALCALDÍA PARA CIERRE DE UN ESTABLECIMIENTO .....	410
8.- ALCALDÍA DE BOGOTÁ, D.C. – REQUERIMIENTO DE DOCUMENTOS PARA ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO .....	414
9.- DERECHO DE PETICIÓN .....	416
10.- DEMANDA DE EXPROPIACIÓN .....	418

### ANEXOS JURISPRUDENCIALES

PLANES DE DESARROLLO .....	425
CURADORES URBANOS .....	425
ESPACIO PÚBLICO, DERECHO AL TRABAJO Y VENDEDORES INFORMALES .....	425
PLANES DE DESARROLLO TERRITORIAL .....	425
ESPACIO PÚBLICO .....	426
ORDENAMIENTO TERRITORIAL .....	426
LEY GENERAL DE VIVIENDA. ....	426
BIENES DE USO PÚBLICO Y BIENES FISCALES .....	426
PROCESO DE FORMACIÓN CATASTRAL .....	427
USO DEL SUELO URBANO .....	427

PLAYAS Y ZONAS DE BAJAMAR .....	427
CRÉDITOS DE VIVIENDA .....	427
CURADORES URBANOS .....	427
ACCIÓN DE EXTINCIÓN DE DOMINIO .....	428
URBANIZACIÓN ILEGAL Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES SIN AUTORIZACIÓN LEGAL	428
ESPACIO PUBLICO-CIERRE DE CALLES .....	430
LEY ORGÁNICA-Concepto .....	436
LEY ORGÁNICA DEL PLAN DE DESARROLLO/PLAN DE DESARROLLO DEPARTAMENTAL- Modificaciones/PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL-Modificación/PREVALENCIA. DE LA LEY ORGÁNICA .....	436
CONCEJO MUNICIPAL-Carácter Administrativo/REPÚBLICA UNITARIA .....	437
PLAN DE DESARROLLO-Modificaciones .....	437
SUSPENSIÓN PROVISIONAL-Exclusión en procesos de expropiación .....	438
SUSPENSIÓN PROVISIONAL-Ley señala razones para su procedencia .....	438
EXPROPIACIÓN-Procedencia por vía administrativa .....	438
ENTIDADES TERRITORIALES-Inexistencia de soberanía tributaria .....	438
AUTONOMÍA DE ENTIDADES TERRITORIALES-Contenido .....	439
IMPUESTO PREDIAL-Inconstitucionalidad por desconocimiento de autonomía municipal ..	439
MULTA POR INCUMPLIMIENTO DE ÓRDENES O REQUERIMIENTOS PARA URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA-Destinación .....	439
MULTA POR INFRACCIÓN A LAS NORMAS SOBRE URBANIZACIÓN DE TERRENOS SIN . LICENCIA .....	440
RECURSOS PARA FONDOS DE VIVIENDA-Inconstitucionalidad por desconocimiento de autonomía municipal .....	440
ÁREAS DE INTERÉS PÚBLICO-Adquisiciones .....	440
PLUSVALÍA-Naturaleza/PLUSVALÍA-Destinación de recursos .....	440
CESIONES GRATUITAS-Destinación .....	441
INCONSTITUCIONALIDAD POR CONSECUENCIA .....	441
SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO EN PROYECTO DE PLAN DE ORDENAMIENTO. TERRITORIAL Y PROYECTO DE PLAN PARCIAL EN MATERIA AMBIENTAL- Afectación de derechos constitucionales por aplicación ante morosidad de autoridad para expedir concepto/PROYECTO DE PLAN DE ORDENAMIENTO TERRI- TORIAL Y PROYECTO DE PLAN PARCIAL-Control ecológico no elimina ni hace inoperante eficacia y celeridad de función administrativa/RESPONSABILIDAD DE . SERVIDOR PÚBLICO-Omisión en ejercicio de funciones. ....	441
FUNCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL-Alcance .....	442
ORDENAMIENTO TERRITORIAL-Regulación por ley orgánica .....	442
DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS ENTRE LA NACIÓN Y LAS ENTIDADES TERRITORIALES ..	443
RESERVA DE LEY ORGÁNICA EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL/LEY ORGÁNICA- Requisitos de existencia .....	443

LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL-Debe ocuparse de comunidades indígenas/COMUNIDAD INDÍGENA-Autonomía .....	443
CRÉDITO PARA VIVIENDA-Compensación/CRÉDITO PARA VIVIENDA-Reliquidación ...	443
ENTIDAD FINANCIERA-Devolución de dineros a deudores por reliquidaciones/ DEUDORES HIPOTECARIOS-Devolución de dineros pagados en exceso .....	444
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL-Importancia .....	445
EXPROPIACIÓN-Principios fundamentales .....	445
EXPROPIACIÓN-Definición .....	445
EXPROPIACIÓN-Intervención de ramas del poder público .....	445
INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN-Debe ser justa .....	446
INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN-Limitación no puede llegar hasta el punto de no reconocer ningún valor al particular EXPROPIACIÓN-Indemnizaciones simbólicas o irrisorias no son justas INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN-Fijación del valor/ INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN-Valor justo .....	446
INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN-Cálculo del resarcimiento .....	446
INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN-Alcance del valor justo/INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN-Funciones que cumple .....	446
INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN .....	447
INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN-Alcance del carácter previo y justo/INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN-.....	447
PROPIEDAD-Función social/INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN-Posibilidad de reducción del valor por función social de la propiedad/INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN-Regulación de forma de pago e instrumentos de cancelación por función social de la propiedad INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN-No es siempre restitutiva/ INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN-.....	447
INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN-Medios de pago .....	447
INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN-Función restitutiva para vivienda familiar INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN-Características para pago por medios distintos al dinero en efectivo .....	448
INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN-Carácter justo .....	448
INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN EN EL DERECHO INTERNACIONAL-Carácter ...	448
ESPACIO PÚBLICO-Protección por el Estado .....	449
SERVICIO PÚBLICO DE TRANSPORTE-Definición por el legislador .....	449
ESPACIO PÚBLICO-Calidad de vida, convivencia y encuentro .....	450
DEMOCRACIA PARTICIPATIVA EN ESPACIO PÚBLICO-Materialización .....	450
ESPACIO PÚBLICO-Derecho de carácter colectivo/ESPACIO PÚBLICO-Deberes del Estado por rango colectivo .....	451
ESPACIO PÚBLICO-Significado en la Constitución/ESPACIO PÚBLICO-Convivencia de una comunidad .....	451
ESPACIO PÚBLICO-Ampliación del concepto .....	451
ESPACIO PÚBLICO-Valor social del libre acceso/ESPACIO PÚBLICO-Vulneración de derechos por trastorno .....	451

PROPIEDAD PRIVADA EN ESPACIO PÚBLICO-Limitaciones en general/PROPIEDAD HORIZONTAL EN ESPACIO PÚBLICO-Limitación en especial/UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA EN ESPACIO PÚBLICO-No invasión ni exclusión .....	452
ESPACIO PÚBLICO-Limitación transitoria y razonable en casos especiales .....	452
ESPACIO PÚBLICO-Regulación razonable varía según circunstancias/ESPACIO PÚBLICO-Alcance de la regulación legislativa .....	452
ESPACIO PÚBLICO-Margen de regulación por legislador/ESPACIO PÚBLICO-Margen de regulación por autoridades administrativas/ESPACIO PÚBLICO-Razones para que margen de regulación no sea ilimitado o absoluto .....	453
ESPACIO PÚBLICO-Criterios inteligibles de disposiciones legales para la acción administrativa/LEY-Expresiones vagas/ESPACIO PÚBLICO-Expresiones vagas de la ley que no orientan a la administración y los jueces .....	453
ESPACIO PÚBLICO EN UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA POR EXTENSIÓN-Cerramiento lo afecta/ESPACIO PÚBLICO EN UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA POR EXTENSIÓN-Condicionamiento de cerramiento sin señalar criterios que impidan apropiación y exclusión .....	454
PROPIEDAD HORIZONTAL-Naturaleza jurídica .....	454
PROPIEDAD HORIZONTAL-Nacimiento de derecho de dominio sobre bienes comunes ...	454
RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Titulares de propiedad en común son los propietarios de unidades privadas/ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS-Decisiones sobre derecho de dominio sobre áreas y bienes comunes .....	455
LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Finalidad en materia de bienes privados y comunes.	455
RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Derechos de moradores/RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Presentación de peticiones y posibilidad de ser oídos los moradores.	455
DERECHOS ADQUIRIDOS-Constitución traza pautas de actividad normativa del legislador y labor interpretativa del juez .....	456
PROPIEDAD-Obligaciones para el Estado y los particulares .....	456
DERECHO DE PROPIEDAD-Reserva de ley en regulación no es ilimitada .....	456
RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Transición/RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Alteración de condiciones jurídico patrimoniales existentes .....	456
RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Participación porcentual conforme al coeficiente de propiedad RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Derechos y deberes de copropietarios con base en criterio de coeficiente de propiedad RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Sistema de voto ponderado en toma de decisiones DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA-Facultad legislativa de reglamentación de ejercicio RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Competencia legislativa para reglamentación RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Objeto de la ley y del contenido ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS-Definición de relaciones internas y no vinculación directa con interés social o utilidad pública INTERÉS GENERAL-Referencia al interés de la sociedad colombiana/COPROPIETARIOS-Criterio del coeficiente de propiedad .....	457
CONTADOR PÚBLICO-Labor implica riesgo social .....	457
EDIFICIO O CONJUNTO DE USO COMERCIAL O MIXTO EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD. HORIZONTAL-Asunción de expensas necesarias por bienes comunes .....	457

PROPIEDAD HORIZONTAL-Constitución .....	458
DERECHO DE PARTICIPACIÓN-No circunscrita al campo electoral/DERECHO DE PARTICIPACIÓN-Alcance .....	459
DEMOCRACIA PARTICIPATIVA EN MATERIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Alcance DERECHO DE PARTICIPACIÓN-No es absoluto .....	459
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Designación de administrador no desconoce participación .....	459
PROPIEDAD HORIZONTAL-Régimen normativo especial .....	459
RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Carácter especial .....	460
EXPENSAS COMUNES EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Establecimiento legislativo de solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario/EXPENSAS COMUNES EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Fundamento de la solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario .....	460
DERECHO A LA PROPIEDAD HORIZONTAL-Definición .....	461
LIBERTAD DE CONFIGURACIÓN LEGISLATIVA EN MATERIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Amplitud .....	461
COEFICIENTES DE COPROPIEDAD EN MATERIA DE CONTRIBUCIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES DEL EDIFICIO O CONJUNTO-Criterio utilizado por el legislador .....	461
COEFICIENTES DE COPROPIEDAD EN MATERIA DE RESPONSABILIDAD EN LAS EXPENSAS COMUNES-Trato diverso justificado entre propietarios .....	462
COEFICIENTES DE COPROPIEDAD EN MATERIA DE CONTRIBUCIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES-Medio adecuado para propósitos constitucionalmente admisibles .....	462
TERMINOLOGÍA USUAL URBANÍSTICA .....	463
Diccionario Urbanístico .....	463
ÍNDICE DE ENTIDADES .....	479
ÍNDICE DE JURISPRUDENCIAS .....	481
ÍNDICE DE NORMAS LEGALES .....	487
ÍNDICE ALFABÉTICO .....	489