



Bogotá D.C.,

ASUNTO: 2022ER0071741 Implementación y control – licencias urbanísticas – Procedimiento – Titulares (Soportes) - Documentos.

Cordial saludo,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recibió la comunicación del asunto, con las inquietudes que se transcriben y resuelven a continuación:

***“¿Para la revisión de un proyecto de construcción cual es el documento idóneo para verificar el área del predio, el del certificado de tradición y libertad o la del documento o declaración privada del impuesto predial o identificación del predio?”***

Para dar respuesta a este interrogante, es importante precisar que de conformidad con la Resolución No 1025 de 2021 *“Por medio de la cual se modifica la Resolución 0462 de 2017, relacionada con los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes”* en su artículo 1 dispuso:

***“Artículo 1. Documentos.*** *Toda solicitud de licencia urbanística deberá acompañarse de los siguientes documentos:*

***1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes calendario al momento de presentación de la solicitud. Cuando el predio no se haya desenglobado o se encuentre en trámite el otorgamiento o registro de la escritura pública de protocolización de la licencia de subdivisión, se podrá aportar el certificado del predio de mayor extensión***

(...)

***5. Copia del documento o declaración privada del impuesto predial del último año en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio. Este requisito no se exigirá cuando exista otro documento oficial con base en el cual se pueda establecer la dirección del predio objeto de solicitud. (...)*** (Subrayado fuera de texto)

Por lo anterior, para la revisión de un proyecto de construcción, se requiere del certificado de libertad y tradición, como también copia o declaración privada, este último es



necesario solo si no existe otro documento donde se pueda establecer la dirección del predio objeto de la solicitud, es decir, que la declaración de impuesto predial unificado es un documento que se orienta a la determinación de la nomenclatura oficial de un predio.

Así mismo, se debe indicar que el numeral 7 del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 182 del Decreto Ley 019 de 2012, establece que *“El Gobierno Nacional establecerá los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias, según su clase. En todo caso, las licencias urbanísticas deberán resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por las normas nacionales que reglamentan su trámite, y los municipios y distritos no podrán establecer ni exigir requisitos adicionales a los allí señalados”*.

En el mismo sentido, el artículo 191 del Decreto Ley 019 de 2012 reiteró que *“Para solicitar una licencia de urbanización, parcelación y subdivisión, las entidades municipales y distritales no podrán exigir requisitos o documentos adicionales a los establecidos en la Ley y en sus reglamentos”*.

De esta manera, la radicación, estudio y expedición de licencias urbanísticas deberá realizarse exclusivamente con los requisitos y documentos que determine el Gobierno Nacional, dentro de lo cual el área inicial de los predios corresponderá a la señalada en el certificado de tradición y libertad, sin perjuicio de lo cual se debe aclarar que el artículo 2.2.6.1.2.3.3. del Decreto 1077 de 2015 señala lo siguiente:

***“ARTICULO 2.2.6.1.2.3.3 Efectos de la licencia. De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5° del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia.***

***La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble, o al poseedor solicitante en los casos de licencia de construcción”***. (Subraya por fuera del texto original).

Conforme a lo expuesto, no es competencia del curador urbano el pronunciamiento sobre aspectos de la titularidad o alcance del derecho de dominio, lo que incluye la definir el área oficial de los predios.

Así las cosas, en el evento en que no coincidan las áreas reales, con las señaladas en el certificado de tradición y libertad y/o en la información catastral será responsabilidad del solicitante verificar la necesidad de realizar la respectiva actualización de cabida y linderos.



***“¿Cuando en el certificado de libertad y tradición uno de los propietarios falleció y aún no han realizado la apertura de la sucesión, es objeto de licencia?***

***¿y es posible que esta licencia sea solicitada por los herederos?***

***¿De qué manera se demuestra la calidad de poseedor para la solicitud de licencia de construcción y reconocimiento? “***

En relación con su consulta, se deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015, disposición en la que se determina la posibilidad de que los poseedores sean titulares de licencias urbanísticas, en los siguientes términos:

***“Artículo 2.2.6.1.2.1.5 Titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción. (...)***

***Parágrafo. Los poseedores sólo podrán ser titulares de las licencias de construcción y de los actos de reconocimiento de la existencia de edificaciones”.*** (Subrayas por fuera del texto original)

De acuerdo con la norma en cita, los poseedores sólo podrán tramitar licencias de construcción y actos de reconocimiento.

Ahora bien, respecto a lo atinente a la acreditación de poseedor cabe señalar que de conformidad con la jurisprudencia del Consejo de Estado en sentencia con Radicado No. 20001-23-31-000-1998-03648-01(21417) B, se establecen como mecanismos de prueba para acreditar la posesión los siguientes:

***“En cuanto a la prueba de la posesión, es claro que se puede hacer uso de los medios probatorios que el artículo 175 del Código de Procedimiento Civil tiene por establecidos, y adicionalmente, de las presunciones legales susceptibles de ser desvirtuadas, que el Código Civil consagra.”***

Es así, que los medios de prueba, del derogado artículo 175 del Código de Procedimiento Civil, hoy vigentes en el artículo 165 del Código General del Proceso, disponen:

***“ARTÍCULO 165. MEDIOS DE PRUEBA. Son medios de prueba la declaración de parte, la confesión, el juramento, el testimonio de terceros, el dictamen pericial, la inspección judicial, los documentos, los indicios, los informes y cualesquiera otros medios que sean útiles para la formación del convencimiento del juez. El juez practicará las pruebas no previstas en este código de acuerdo con las disposiciones que regulen medios semejantes o según su prudente juicio, preservando los principios y garantías constitucionales”***

Por lo tanto, si bien la normativa urbanística no contempla la forma en que se debe probar la posesión, de conformidad con la jurisprudencia mencionada, para acreditar dicha condición se puede acudir a los medios de prueba previstos en el artículo 165 del Código General del Proceso, entre los que se encuentran la declaración de parte, el juramento, el testimonio de terceros, el dictamen pericial, la inspección judicial, los documentos, los indicios y cualquier otro medio que sea útil para la formación del convencimiento.



Adicionalmente, se informa que la prueba sobre la calidad de poseedor que se allegue para solicitar la licencia de construcción o el reconocimiento de la edificación existente solamente se tendrá en cuenta para efectos de legitimar su vocación como titular de la solicitud, toda vez que, de acuerdo con el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, “...*la expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella*”.

Por otra parte, en relación con los casos en que exista más de un propietario, el inciso tercero del artículo 2.2.6.1.2.1.5. del Decreto 1077 de 2015 señala:

*“Los propietarios comuneros podrán ser titulares de las licencias de que trata este artículo, siempre y cuando dentro del procedimiento se convoque a los demás copropietarios o comuneros de la forma prevista para la citación a vecinos con el fin de que se hagan parte y hagan valer sus derechos”.*

De esta manera, en los eventos en que exista más de un propietario, se deberá convocar a los propietarios que no radican la licencia en la forma prevista para la citación de vecinos. En caso que uno de los propietarios haya fallecido se deberá aplicar lo dispuesto en el disposición citada conforme a las normas establecidas respecto de las sucesiones en el Código Civil.

El presente pronunciamiento, se emite en los términos del artículo 28<sup>1</sup> del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el marco de las competencias establecidas para esta Dirección por el Decreto Ley 3571 de 2011, relacionadas con las funciones de formulación de políticas y orientación de procesos de desarrollo territorial, con fundamento en las cuales se emiten conceptos de carácter general sin abordar asuntos particulares ni concretos.

Atentamente,

**EDGAR O. PICÓN PRADO**  
Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: L. Castro  
Revisó: B. Baez/ H. Rodríguez / E. Arredondo / J. Cabrera/ A. Martínez

<sup>1</sup> Sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.