



Bogotá D.C. 22 de mayo de 2009.

1200-E2-041159

Señor
JUAN REINALDO SUAREZ MEDINA
Curador Urbano No.1
Calle 95 No.23-20
Ciudad

ASUNTO: Radicación 4120-E1-41159- Efectos de la licencia urbanística.

En atención a la consulta de la referencia, en la cual realiza una serie de preguntas relacionadas con el contenido del inciso 2 del artículo 29 del Decreto 564 de 2006, en la cual presenta las siguientes inquietudes:

1. *“¿En que –sic- sentido se debe entender el contenido del inciso segundo del artículo 29 del Decreto 564 de 2006?”*
2. *“El gravamen hipotecario sobre el predio objeto de la solicitud, es un impedimento para expedir licencias?”*
3. *“Existen otros procedimientos para proteger el bien hipotecado de los cuales pueden hacer uso los acreedores hipotecarios, teniendo en cuenta lo anterior ¿es procedente que los acreedores hipotecarios se opongan a la expedición de Licencias de Construcción aun sin tener objeciones de tipo urbanístico?”*

Sea lo primero aclarar que de conformidad con lo establecido en el Decreto 216 de 2003 le compete al Ministerio de Ambiente, Vivienda, y Desarrollo Territorial formular la política nacional en relación con el desarrollo territorial y expedir las regulaciones en esa materia y emitir conceptos de manera general y abstracta sobre el alcance de los mismos, sin que pueda pronunciarse sobre la aplicación de las normas en asuntos particulares y específicos, como el que plantea en su comunicación, refiriéndose a la intervención de los acreedores hipotecarios dentro del trámite de las licencias urbanísticas.

Aclarado lo anterior, se hará referencia al régimen jurídico de las licencias urbanísticas y del derecho real de hipoteca que se pueden constituir sobre los bienes inmuebles.

1. Licencias Urbanísticas

El régimen jurídico que les aplica al otorgamiento de las licencias urbanísticas se encuentra regulado en el capítulo XI de la Ley 388 de 1997 y en sus decretos reglamentarios.

El artículo 99 de la Ley 388 de 1997, establece que las licencias urbanísticas son las autorizaciones previas para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, entre otras actividades, en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales,



que expiden los municipios y distritos especiales o los curadores urbanos, según sea del caso, las cuales se otorgan con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan y las demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional, en concordancia con lo establecido en el artículo 1 del Decreto 564 de 2006

Por su parte, el artículo 29 del Decreto 564 de 2006 establece que las licencias urbanísticas determinan “(...) 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.” Aclarando que la misma, “(...) no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales¹ ni de la posesión² 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.”

Así las cosas, los curadores urbanos con el fin de establecer la viabilidad o no de la expedición de una licencia urbanística, debe previamente analizar el proyecto a la luz de las normas urbanísticas y de edificación vigentes y, como se dejó visto la decisión de otorgar o no dicha licencia no conlleva pronunciamiento alguno sobre los derechos reales o posesión del inmueble o inmuebles objeto del trámite.

2. Derecho real de hipoteca

El régimen jurídico del derecho real de hipoteca está previsto en el título XXXVII del Código Civil que lo define como un derecho de prenda constituido sobre inmuebles, sin dejar de permanecer en poder del deudor, en los términos del artículo 2432 del Código Civil; este contrato deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria, como lo dispone el artículo 2434 del mismo código.

Por otra parte, el Código de Procedimiento Civil en el título XXVII, Capítulo VII establece las disposiciones especiales para adelantar el proceso ejecutivo con título hipotecario o prendario.

El presente concepto se emite en los términos del artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

ELSA JUDITH GARAVITO GÓMEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Mónica M. Muñoz B.
Revisó: Claudia F. Carvajal M
Fecha: 20 de mayo de 2009.

¹ Código Civil Artículo 665 “Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona. Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales” (negrilla fuera del texto).

² Código Civil. Artículo 762. “La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”