



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Bogotá D.C., 4 de marzo de 2009.

1200-E2-018145

Señor

MARCELINO SANCHEZ CASTRO

Personero delegado para el Medio Ambiente y el Desarrollo urbano
Personería de Bogotá
Carrera 7ª No. 21-24
Bogotá

Ref. Consulta No. 4120-E1-18145 del 20 de febrero de 2009

Respetado Señor:

Por medio de la presente, me permito, de manera atenta, responder la consulta de la referencia en la cual solicita la inclusión de temas relacionados con el pronunciamiento del curador urbano respecto de afectación de derechos reales sobre inmuebles objeto de solicitud de licencia urbanística, no sin antes hacer la siguiente precisión.

El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial señala la política en materia ambiental, habitacional, de desarrollo territorial, de agua potable y saneamiento básico, usos del suelo y de ordenamiento territorial; en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin tratarse de una aplicación al caso particular y concreto.

Aclarado lo anterior, respecto de la naturaleza jurídica del curador urbano, los artículos 101 de la Ley 388 de 1997 y 66 del Decreto 564 de 2006, señalan que el curador urbano es un particular que ejerce funciones públicas y al cuál le está asignada la función de expedir las licencias de urbanismo o construcción, basándose para ello, en la normatividad vigente en materia de urbanismo y reglamentación de licencias para construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación de terrenos urbanos y de expansión urbana y rural.

En relación con los efectos de la licencia urbanística, el Decreto 564 de 2006 en su artículo 29 dispone que “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 licencia, en los términos y condiciones expresados en la misma.”

Así mismo señala que 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.

REPUBLICA DE COLOMBIA

Ministerio del Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial
Calle 37 No. 8-40 - Piso 3 (571) 3323434 Ext. 210 o 452, Bogotá, Colombia



Libertad y Orden

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia

Teniendo en cuenta lo señalado se observa que el estudio realizado por el curador urbano respecto de una solicitud de licencia se limita a la revisión del cumplimiento de la normativa urbanística y de construcción vigente.

Es así como respecto de temas relacionados con la propiedad o la afectación de derechos reales, se tendrá que acudir ante la jurisdicción civil, con el fin de que sea esta la encargada de resolver las controversias a que haya lugar.

Por último, en cuanto a la solicitud de inclusión del tema en el Estatuto del Curador Urbano, es preciso señalar que este escapa la materia de regulación del mismo, razón por la cual no es procedente su inclusión.

Cordialmente,

ELSA JUDITH GARAVITO GÓMEZ

Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: SLRP
Revisó CFC

REPUBLICA DE COLOMBIA

Ministerio del Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial
Calle 37 No. 8-40 - Piso 3 (571) 3323434 Ext. 210 o 452, Bogotá, Colombia