



Bogotá, D.C. 21 FEB. 2011

COPIA

Señor  
**ANANGEL VIVAS GONZÁLEZ**  
Carrera 9 No 74 -08 Oficina 305  
Bogotá

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T.  
21/2/2011 16:41:57 FOLIOS:4 ANEXOS:0  
AL CONTESTAR CITE: 1200-E2-2892  
TIPO DOCUMENTAL: OFICIO  
REMITE: OFICINA ASESORA JURIDICA  
DESTINATARIO: ANANGEL VIVAS GONZALEZ

Asunto: Consulta No. 4120-E1-2892 sobre subdivisiones e inscripción de la escritura pública.

Respetado Señor Vivas:

Me refiero al asunto de la referencia, por medio del cual consulta (i) si se considera infracción urbanística realizar una división de un predio sin la correspondiente licencia de subdivisión; (ii) que sucede con las escrituras registradas con posterioridad a la ley 810 de 2003 sin verificar el cumplimiento de la licencia de subdivisión y (iii) cuál sería la sanción urbanística aplicable para quienes cometan estas conductas y la sanción desde el punto de vista del derecho civil para las subdivisiones inscritas omitiendo la previa licencia.

En atención al mismo, me permito manifestar las siguientes consideraciones:

Sea lo primero señalar que de acuerdo con el artículo 6 del Decreto 1469 de 2010 "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..." la licencia de subdivisión es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, así:

**"Artículo 6°. Licencia de subdivisión y sus modalidades. Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.**

*Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.*

Son modalidades de la licencia de subdivisión:

En suelo rural y de expansión urbana:

1. *Subdivisión rural. Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes. (...)*

En suelo urbano:

2. *Subdivisión urbana. Es la autorización para dividir materialmente uno o varios predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano. Para efectos de lo dispuesto en el artículo 5° del **Decreto 4065 de 2008**, solamente se podrá expedir esta modalidad de licencia cuando se presente alguna de las siguientes situaciones:*

- a) *Se pretenda dividir la parte del predio que esté ubicada en suelo urbano de la parte que se localice en suelo de expansión urbana o en suelo rural;*
- b) *Existan reglas especiales para subdivisión previa al proceso de urbanización contenidas en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. (...)*

Parágrafo 4°: No se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública. En estos casos, la división material se realizará con fundamento en lo ordenado en la sentencia judicial o con el registro topográfico que elabore la entidad pública que ejecute la respectiva obra.

Parágrafo 5°. Las subdivisiones de predios hechas por escritura pública debidamente inscrita en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con anterioridad a la expedición de la Ley 810 de 2003, no requerirán de licencia de subdivisión, en cualquiera de sus modalidades, para adelantar ningún trámite. Los predios cuya subdivisión se haya efectuado antes de la entrada en vigencia de la mencionada ley, y que cuenten con frente y/o área inferior a la mínima establecida por la reglamentación urbanística, podrán obtener licencia de construcción siempre y cuando sean desarrollables aplicando las normas urbanísticas y de edificación vigentes. (...)." (subrayas fuera de texto)

De conformidad con lo señalado en el artículo transcrito, resulta claro que, para dividir uno o varios predios, se requiere contar con la correspondiente licencia de subdivisión, salvo para las excepciones allí señaladas de manera expresa.

Ahora bien, el artículo 1 de la Ley 810 de 2003<sup>1</sup> regula lo concerniente a las

<sup>1</sup> Ley 810 de 2003. ARTÍCULO 1o. El Artículo 103 de la Ley 388 de 1997 quedará así: Artículo 103.



infracciones urbanísticas, determinando de manera general que en los eventos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el alcalde o su delegado, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieren dado lugar a la medida.

En el caso del Distrito Capital, la competencia para adelantar las medidas frente a la inexistencia de licencias urbanísticas, corresponde a los alcaldes locales, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Distrito Capital.

Ahora bien, en relación con el registro de las escrituras públicas de dichas subdivisiones, es deber de los Notarios y Registradores no inscribir ninguna escritura pública de división de terrenos sin que se acredite previamente el otorgamiento de la respectiva licencia urbanística, en virtud de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 810 de 2003<sup>2</sup>, so pena de la responsabilidad a que haya lugar

Infracciones urbanísticas. Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas. (...) En los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el alcalde o su delegado, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieren dado lugar a la medida. En el caso del Distrito Capital, la competencia para adelantar la suspensión de obras a que se refiere este artículo, corresponde a los alcaldes locales, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Distrito Capital. (subrayado fuera de texto) #ARTÍCULO 2o. El artículo 104 de la Ley 388 de 1997 quedará así: Artículo 104. Sanciones urbanísticas. El artículo 66 de la Ley 9ª de 1989 quedará así: Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones a los responsables que a continuación se determina, por parte de los alcaldes municipales y distritales, el gobernador del departamento de San Andrés y Providencia o el funcionario que reciba la delegación, quienes las graduarán de acuerdo con la gravedad y magnitud de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren: (...) 3. Multas sucesivas que oscilarán entre diez (10) y veinte (20) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metro cuadrado de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los trescientos (300) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994. (...)” (subrayado fuera de texto) #

<sup>2</sup> “ARTÍCULO 7o. OBLIGACIÓN DE NOTARIOS Y REGISTRADORES. Los notarios y registradores de instrumentos públicos no procederán a autorizar ni a inscribir respectivamente, ninguna escritura de división de terrenos o parcelación de lotes, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la respectiva licencia urbanística, que deberá protocolizarse con la escritura pública correspondiente, salvo los casos de cumplimiento de una sentencia judicial. (...) PARÁGRAFO. El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones, requisitos y características de esta modalidad especial de licencia urbanística. Igualmente reglamentará el monto de las expensas aplicables a este tipo de actuación, en los municipios y distritos donde hubiere la figura del curador urbano.” (subrayas fuera de texto)



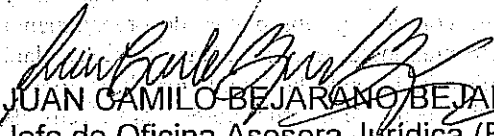


por el incumplimiento de sus deberes en ejercicio de la función pública que desempeñan.

Por último, en relación con la sanción desde el punto de vista del derecho civil cuando se verifique que no se contaba con la respectiva licencia de subdivisión previamente a su registro, es preciso indicar que en cada caso particular el interesado deberá analizar la información con que cuenta para determinar la interposición de las acciones civiles a que haya lugar.

El presente concepto se emite en virtud de lo dispuesto en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

  
JUAN CAMILO BEJARANO BEJARANO  
Jefe de Oficina Asesora Jurídica (E)

Elaboró: Alexandra Montenegro

