

16 JUN 2016

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 08

PARA: NOTARIOS, REGISTRADORES Y CALIFICADORES DE LAS OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS.

DE: SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO.

ASUNTO: INSCRIPCIÓN Y LEVANTAMIENTO DE LAS DECLARATORIAS DE DESARROLLO, CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA Y BIENES EN DESUSO.

ESCRITURAS DE CONSTITUCIÓN DE URBANIZACIÓN Y CESIONES URBANÍSTICAS AL DISTRITO CAPITAL.

Respetados Señores Notarios, Registradores y Calificadores:

En cumplimiento de las funciones asignadas a la Superintendencia de Notariado y Registro, en el Decreto 2723 de 2014, artículos 11 ordinal 11.3 y 19, para su conocimiento y aplicación, el Despacho del Superintendente de Notariado y Registro, a través de la presente instrucción procede a impartir las siguientes orientaciones en relación con el tema del asunto:

Mediante la Resolución No. 6339 de 2015¹, esta Superintendencia creó los siguientes Códigos Registrales:

CÓDIGO	NATURALEZA JURÍDICA.
0900	OTROS
0950	DECLARACIÓN DE DESARROLLO O CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA (arts. 52 y siguientes de la Ley 388 de 1997, adicionados por el artículo 64 de la Ley 1537 de 2012, Decretos Distritales 161 de 1999 y 502 de 2003).
0951	LEVANTAMIENTO DE DECLARACIÓN DE DESARROLLO O CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA (arts. 52 y siguientes de la Ley 388 de 1997, adicionados por el artículo 64 de la Ley 1537 de 2012, Decretos Distritales 161 de 1999 y 502 de 2003).

El artículo 52 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 64 de la Ley 1537 de 2012, disponen para los propietarios de los predios que no ejerzan la función

¹ Diario Oficial No. 49.606 del 16 de agosto de 2015. Circular 480 de 2015 de la Superintendencia Delegada para el Registro de Instrumentos Públicos.

social, en términos de su urbanización (desarrollo) o construcción prioritaria, o su rehabilitación para aquellos que se encuentren subutilizados o en desuso, la posibilidad de que los Distritos y Municipios pueden llegar a afectarlos mediante su identificación y declaratoria como de: Desarrollo Prioritario, Construcción Prioritaria y Bienes en Desuso.

Una vez realizada la declaratoria, esta le debe ser notificada a cada uno de los propietarios, de acuerdo con las formalidades de los artículos 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, quienes pueden ejercer los recursos de ley frente a la misma. Si la declaratoria queda en firme, los titulares del dominio cuentan con los siguientes términos para ejercer su función social:

1. Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, cuentan con tres (03) años para ser urbanizados.
2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, cuentan con dos (02) años para ser urbanizados.
3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, cuentan con dos (02) años para ser construidos.
4. Las edificaciones que sean de propiedad pública municipal o distrital o de propiedad privada abandonadas, subutilizadas o no utilizadas en más de un 60% de su área construida cubierta que no sean habilitadas y destinadas a usos lícitos, según lo previsto en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen, dentro de los dieciocho (18) meses, contados a partir de su declaratoria, de acuerdo con los estudios técnicos, sociales y legales que realice la entidad encargada por el alcalde municipal o distrital.

Una vez se encuentre en firme la declaratoria, está actuación administrativa no impide en manera alguna al propietario la realización de los actos propios de su condición de señor y dueño, tales como la venta, o la constitución o levantamiento de afectaciones, limitaciones o gravámenes propios del giro ordinario de sus actividades. Por el contrario, el fin de la declaratoria una vez se encuentra notificada es que la misma sea la causa por la cual el propietario realiza tales actuaciones en miras a cumplir con la función social² señalada por el ente territorial, dentro de los plazos fijados por la Ley.

² Urbanización, construcción o rehabilitación.

Culminados los plazos señalados para cada caso (urbanizar, construir o rehabilitar), la entidad que los declaró dará inicio a la enajenación forzosa mediante pública subasta de los predios declarados conforme con el procedimiento señalado en el artículo 450 y siguientes del Código General del Proceso, cuando estos no hayan ejercido la función social. La adjudicación del inmueble al postor que salga beneficiado en la subasta se inscribe en el folio de matrícula por solicitud de la autoridad competente sustentada en el acta de adjudicación de la subasta mediante el código registral 0108 - **“ADJUDICACIÓN EN REMATE”**.

El efecto de la enajenación forzosa en pública subasta es distinto al de la declaratoria, respecto de los predios declarados. Mientras la inscripción de la enajenación forzosa en el folio de matrícula conlleva la salida del inmueble del comercio y la imposibilidad que se otorguen licencias urbanísticas sobre dicho inmueble, la mera declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria o de bienes en desuso, conlleva únicamente para el propietario, la advertencia que el no desarrollo urbanístico del inmueble dentro del término de ley, contado desde la notificación de la declaratoria, podrá llevarlo a perder su propiedad en un eventual procedimiento de enajenación forzosa.

Es por lo anterior, que mientras el código registral 0446 - **“INICIACIÓN DEL PROCESO DE ENAJENACIÓN FORZOSA”** - se encuentra clasificado dentro del grupo de **“MEDIDAS CAUTELARES”**, los códigos 0950 - **“DECLARACIÓN DE DESARROLLO O CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA”** y 0951 **“LEVANTAMIENTO DE DECLARACIÓN DE DESARROLLO O CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA”** corresponden al grupo **“OTROS”** de la Resolución No. 1695 de 2001 de esta entidad.

En igual sentido, mientras la anotación bajo el código 0951 **“LEVANTAMIENTO DE DECLARACIÓN DE DESARROLLO O CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA”**, podrá inscribirse cuando la autoridad que realizó la 0950 lo solicite sustentada en el acto administrativo correspondiente; la anotación basada en el código registral 0446 - **“INICIACIÓN DEL PROCESO DE ENAJENACIÓN FORZOSA”** solo podrá dejar de surtir sus efectos, cuando la misma autoridad administrativa que ordenó la enajenación o una autoridad judicial solicite la inscripción de una decisión judicial o administrativa cuya anotación en el folio se tipifique en el código 0842 **“CANCELACIÓN PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA”**.

En igual sentido ha de tenerse en cuenta que mientras esté inscrita en un folio de matrícula inmobiliaria, la anotación bajo el código registral 0950 - **“DECLARACIÓN DE DESARROLLO O CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA”** podrán registrarse con posterioridad todos los actos propios del ejercicio del derecho de propiedad privada, tales como la venta, enajenación o transferencia de derechos reales en cualquiera de sus modalidades, o la constitución o levantamiento de

afectaciones, limitaciones o gravámenes por parte del titular del dominio o de terceros legítimamente acreditados para ello en virtud de un acuerdo de voluntades o por orden judicial o administrativa.

Es por lo anterior y bajo el principio de publicidad registral, ha de entenderse siempre para efectos de la calificación, que los efectos de las anotaciones bajo el código registral 0950 – “*DECLARACIÓN DE DESARROLLO O CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA*” son meramente informativos y no constituyen en ningún caso afectación, limitación o gravamen alguno de la propiedad. El fin principal de estas anotaciones es el de dar publicidad frente a terceros de buena fe que eventualmente deseen adquirir derechos del inmueble, para que en el ejercicio de la libertad negocial tengan conocimiento de la existencia de las declaratorias que pesan sobre tales bienes y puedan consultar sus efectos y alcance con la autoridad municipal o distrital competente.

Bajo el código registral 0950 – “*DECLARACIÓN DE DESARROLLO O CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA*” se podrán inscribir también las declaratorias de desarrollo y construcción prioritaria de las Unidades de Actuación Urbanística y de las Unidades de Gestión Urbanística, a las cuales hace referencia el artículo 40 de la Ley 388 de 1997.

La inscripción de las declaratorias de desarrollo y construcción prioritaria de las Unidades de Actuación Urbanística y de las Unidades de Gestión Urbanística bajo el código registral 0950 – “*DECLARACIÓN DE DESARROLLO O CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA*”, tiene los mismos efectos de las declaratorias del artículo 52 de la Ley 388 de 1997; por lo tanto conlleva únicamente para el propietario, la advertencia que el no desarrollo urbanístico del inmueble dentro del término de ley, contado desde la notificación de la declaratoria, podrá llevarlo a perder su propiedad en un eventual procedimiento de enajenación forzosa.

En tal sentido ha de tenerse en cuenta que mientras esté inscrita en un folio de matrícula inmobiliaria, la anotación bajo el código registral 0950 de las declaratorias de desarrollo y construcción prioritaria de las Unidades de Actuación Urbanística y de las Unidades de Gestión Urbanística, podrán registrarse con posterioridad todos los actos propios del ejercicio del derecho de propiedad privada, tales como la venta, enajenación o transferencia de derechos reales en cualquiera de sus modalidades, o la constitución o levantamiento de afectaciones, limitaciones o gravámenes por parte del titular del dominio o de terceros legítimamente acreditados para ello en virtud de un acuerdo de voluntades o por orden judicial o administrativa.

Es importante anotar que las declaratorias que se realicen en el marco del artículo 40 de la Ley 388 de 1997, son distintas a la figura urbanística de la delimitación de unidades de actuación urbanística, contemplada en el artículo 42 de la misma Ley,

por lo tanto se inscriben en el folio mediante códigos registrales distintos. La autoridad administrativa que solicite la inscripción de las declaratorias de desarrollo y construcción prioritaria de las Unidades de Actuación Urbanística y/o de las Unidades de Gestión Urbanística, o la delimitación de las unidades de actuación urbanística deberá determinar tanto en su solicitud como en el acto administrativo correspondiente si la anotación se debe hacer bajo el código registral 0950 – “DECLARACIÓN DE DESARROLLO O CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA”, o bajo el código 0914 – “DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA”.

Finalmente, se señala que conforme al artículo 42 de la Ley 388, la anotación bajo el código 0914 únicamente conlleva la imposibilidad de que los predios cobijados bajo tal registro pueden ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la unidad de actuación; por tal motivo no impide todos los actos propios del ejercicio del derecho de propiedad privada, tales como la venta, enajenación o transferencia de derechos reales en cualquiera de sus modalidades, o la constitución o levantamiento de afectaciones, limitaciones o gravámenes.

DERECHOS QUE CAUSA.

En Bogotá D. C., la solicitud de inscripción bajo los códigos 0950 – “DECLARACIÓN DE DESARROLLO O CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA”, 0951 “LEVANTAMIENTO DE DECLARACIÓN DE DESARROLLO O CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA”, 0446 - “INICIACIÓN DEL PROCESO DE ENAJENACIÓN FORZOSA” y 0842 “CANCELACIÓN PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA” será hecha por la Secretaría Distrital del Hábitat, en cumplimiento al Decreto Distrital 285 de 2010 y el artículo 67 del Acuerdo Distrital 489 de 2012.

Cuando se trate de las declaratorias de desarrollo y construcción prioritaria de las Unidades de Actuación Urbanística y/o de las Unidades de Gestión Urbanística a las cuales hace referencia el artículo 40 de la Ley 388 de 1997, la solicitud de inscripción podrá ser realizada por la Secretaría Distrital de Planeación o por la del Hábitat.

En todo caso, el derecho registral que las inscripciones bajo los códigos 0950, 0951, 0446 y 0842 se ajusta en el Distrito Capital a lo establecido para el ejercicio de la función registral en la Resolución 727 de 2016, por tanto constituyen actuaciones registrales exentas. El documento que soporta la inscripción será una copia del acto administrativo correspondiente emitido por el Gobierno Distrital.

Para efectos de la inscripción, el Gobierno Distrital, representado por cualquiera de las dos entidades antes enunciadas, remitirá las dos copias que impone el Estatuto del Registro de Instrumentos Públicos.

Al instrumentalizar la inscripción debe usted, señor Registrador Principal, tener en cuenta en las anotaciones lo que sigue:

Para las personas que intervienen en el acto, se observará:

CÓDIGO 0950 – “DECLARACIÓN DE DESARROLLO O CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA”:

DE: SECRETARÍA DE HÁBITAT - ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ.

A: (Se deja en blanco por tratarse de una anotación informativa no constitutiva de enajenación, gravamen, afectación o limitación).

Ó

DE: SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN - ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ.

A: (Se deja en blanco por tratarse de una anotación informativa no constitutiva de enajenación, gravamen, afectación o limitación).

CÓDIGO 0951 “LEVANTAMIENTO DE DECLARACIÓN DE DESARROLLO O CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA”:

DE: SECRETARÍA DE HÁBITAT - ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ

A: (Se deja en blanco por tratarse del levantamiento de una anotación informativa no constitutiva de enajenación gravamen, afectación o limitación).

✓
Ó

DE: SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN - ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ.

A: (Se deja en blanco por tratarse de una anotación informativa no constitutiva de enajenación, gravamen, afectación o limitación).

CÓDIGO 0446 - “INICIACIÓN DEL PROCESO DE ENAJENACIÓN FORZOSA”:

DE: SECRETARÍA DE HÁBITAT - ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ

A: Titular de derecho real de dominio

CÓDIGO 0842 "CANCELACIÓN PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA"

DE: SECRETARÍA DE HÁBITAT - ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ

A: Titular de derecho real de dominio,

Para la cuantía respecto de los códigos 0950, 0951, 0446 y 0842: No es necesario hacer referencia a ella. No es relevante para efectos de la inscripción o la aplicación del régimen de tarifas registrales.

COMUNICACIÓN DEL REGISTRO DE LAS DECLARATORIAS EN EL FOLIO.

De acuerdo al artículo 70 de la Ley 1437 de 2011, si el acto de inscripción hubiere sido solicitado por entidad o persona distinta de quien aparezca como titular del derecho, la inscripción deberá comunicarse a dicho titular por cualquier medio idóneo, dentro de los cinco (5) días siguientes a la correspondiente anotación. Por lo anterior, la entidad que solicite la inscripción de la anotación bajo los códigos registrales 0950 y 0951 será la encargada de comunicar al titular del derecho de la realización de dicha anotación dentro del término de ley.

**ESCRITURAS DE CONSTITUCIÓN DE URBANIZACIÓN Y CESIONES
URBANÍSTICAS ANTICIPADAS AL DISTRITO CAPITAL.**

El Decreto Distrital 588 de 2015 del Alcalde Mayor de Bogotá establece que la Escritura de constitución de urbanización, así como la entrega de cesiones deben ser suscritas tanto por quien haga las veces de urbanizador responsable, como por el Distrito Capital por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP.

Por tal razón es deber de los Notarios, en especial de los del Círculo de Bogotá, el verificar que las Escrituras Públicas de Titulación a favor del Distrito Capital, Constitución de Urbanización, Declaratoria de Propiedad Pública, Entregas Anticipadas de zonas de cesión, Entrega y Titulación de los Bienes Destinados al Uso Público Aprobados en los Procesos de Legalización de Asentamientos Humanos, siempre sean autorizadas y suscritas por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público.

En igual sentido, al instrumentalizar la inscripción debe usted, señor Registrador Principal, tener en cuenta que las Escrituras Públicas antes señaladas, deben ser suscritas tanto por quien haga las veces de urbanizador responsable, como por el

Distrito Capital. Si el título presentado en estos casos no cumple esta condición deberá ser devuelto con fundamento en el Decreto Distrital 588 de 2015.

Cordialmente,



LIBARDO RAFAEL SIERRA PACHECO
Superintendente de Notariado y Registro (e)

Revisó: Diana Leonor Buitrago Villegas. Superintendente Delegada para el Registro de Instrumentos Públicos. 3
Marcos Jaher Parra Oviedo – Jefe Oficina Asesora Jurídica. 1