

Novedades inmobiliarias y urbanísticas en Colombia

Febrero 2024

La edición de febrero de nuestra 'newsletter', dedicada a los temas más relevantes del sector inmobiliario y urbanístico en Colombia, con novedades jurisprudenciales.

Planificación y desarrollo urbano en Bogotá D.C.

Nueva fecha límite para la regularización de estaciones radioeléctricas en Bogotá

El 2 de febrero de 2024, la Alcaldía Mayor de Bogotá profirió el [Decreto 052 de 2024](#), por medio del cual extendió el plazo hasta el 31 de marzo de 2025, para la regularización de las estaciones radioeléctricas en Bogotá D.C.

Notarial y registral

Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) impartió lineamientos para el cargue de documentos en el Repositorio de Licencias Urbanísticas

La SNR expidió la [Circular 010 de 2024](#), por medio de la cual emitió lineamientos para el cargue de documentos en el Repositorio de Licencias Urbanísticas, enfatizando y aclarando, entre otras cosas, que solo se deben cargar licencias y actos de reconocimiento, no modificaciones, prórrogas o revalidaciones de licencias vigentes y que no se deben cargar las otras actuaciones que expide el curador urbano.

Financiación de vivienda

Vivienda al alcance de todos: el Proyecto de Ley 029 de 2023 (PL-019) pasa a tercer debate

El proyecto de ley 029 de 2023 por el cual se reducen las barreras para la adquisición de vivienda por medio de los créditos hipotecarios y se dictan otras disposiciones tiene como objeto “incluir la posibilidad para los usuarios de incorporar los gastos de escrituración y registro dentro de los préstamos hipotecarios, así como establecer la responsabilidad de los bancos de cubrir los costos de los avalúos técnicos y estudios de títulos. Además, se busca crear planes de socialización para dar a conocer los beneficios existentes en materia de financiación de vivienda”. El proyecto incluye la reducción de las tarifas de notariado y registro para préstamos hipotecarios de vivienda VIS y no VIS.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT) asignó 1.424 subsidios del programa Mi Casa Ya

Teniendo de presente el cumplimiento de los requisitos establecidos en la [Resolución 101 del 16 de febrero de 2024](#) expedida por el [MVCT](#) “por medio de la cual se establecen los modelos de operación del programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - Mi Casa Ya”, el MVCT asignó 1.424 subsidios, logrando una inversión cercana a los \$45.708 millones.

Proyectos de inversión

Se amplió el plazo para el cierre del registro en el banco de proyectos de inversión de obras por impuestos (BPI)

El Ministerio de Hacienda y Crédito Público profirió el [Decreto No. 0165 del 14 de febrero de 2024](#), para ampliar de manera transitoria el plazo del cierre del BPI de obras por impuestos para el año 2024. El decreto en cita estableció que, únicamente para la vigencia del año 2024, se considerarán aptos los proyectos que estén viabilizados y registrados a través del Sistema Unificado de Inversiones y Finanzas Públicas (SUIFP) en el BPI, con corte hasta el 5 de marzo de 2024. Además, el BPI tendrá dos cortes para verificar los requisitos de elegibilidad: 11 de marzo y 1 de agosto de 2024.

Planeamiento territorial

El Departamento Nacional de Planeación (DNP) introdujo el Sistema de Planeación Territorial (SisPT)

El 9 de febrero de 2024, el [DNP](#) presentó el SisPT que ayudará a las administraciones locales con la provisión de insumos para la formulación de sus planes de desarrollo y herramientas para la formulación y seguimiento de tales planes.

Jurisprudencia

La Corte Suprema de Justicia se pronuncia frente al levantamiento de medidas cautelares en el marco de la extinción de dominio de bienes de Justicia y Paz y el tipo de buena fe requerido para una efectiva oposición de terceros

La Sala Penal de la Corte Suprema de Justicia, recordó mediante providencia de [7 de febrero de 2024](#) que, de conformidad con el artículo 17C de la Ley 975 de 2005, quienes tengan derechos sobre bienes sujetos a medidas cautelares en procesos de extinción de dominio en el marco de los procesos de Justicia y Paz pueden iniciar un incidente de oposición con la finalidad de demostrar: i) que es un tercero de buena fe exenta de culpa, ii) que su derecho tiene prevalencia, iii) que las medidas cautelares sobre el bien deben ser levantadas y que, en todo caso, en el incidente de oposición, el interesado debe acreditar una actuación con buena fe calificada y no simple.

La Corte Suprema de Justicia señala que el valor de la cláusula penal es susceptible de indexación

Reiterada jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia había señalado que la cláusula penal no estaba sujeta a indexación bajo el entendido de que se trata de una penalización civil y, por lo tanto, su aplicación dependía de si las partes lo previeron en el respectivo contrato, lo anterior según lo expuesto en la SC 23 jun. 2000, rad. C-4823, y la SC 18 dic.2009, rad. 2001-00389-01.

No obstante, mediante sentencia [SC-395 de 2023](#), la Sala Civil expresó que la regla de negar la indexación de la cláusula penal y considerar que los contratantes ya incluyen el valor de la inflación en la misma, implica desconocer la realidad material y con ello los principios de equidad, justicia y reparación material. Por ende, la Sala Civil halló la necesidad de cambiar la regla jurídica expresando "(...) la cláusula penal es susceptible de ser indexada, por regla general, a partir de

que el deudor sea constituido en mora, pues desde ahí queda compelido a pagar tal obligación, como lo informa el artículo 1595 ibidem, según la naturaleza de la prestación, es decir, positiva o negativa (...)."

La simulación relativa en los contratos y las tres formas que han sido admitidas por la jurisprudencia y la doctrina

La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, mediante la sentencia [SC455-2023](#), se pronunció sobre la definición de simulación en los contratos, determinando la diferencia entre la simulación absoluta y relativa, y refiriéndose a las tres formas de simulación relativa que son admitidas tanto por la doctrina como por la jurisprudencia.

Respecto a la definición, el máximo tribunal estableció que la simulación tiene un elemento interno y uno externo bajo el siguiente entendido "(...) la simulación corresponde a la discordancia entre la voluntad real de los contratantes (elemento interno) y la declaración que de ella públicamente hacen (elemento externo) en procura de aparentar la existencia de un negocio al cual ellos no reconocen efecto alguno (...)". Adicionalmente, la Sala, en términos de la simulación relativa, expresó que "(...) los contratantes parte de un negocio existente, pero al declararlo de manera pública aparece modificado en cuanto a su naturaleza, condiciones o participes". Por lo anterior, la simulación relativa puede versar únicamente sobre i) la naturaleza del contrato, ii) el contenido del contrato y iii) la interposición de personas en el acto jurídico.

Contacta con nuestros profesionales



Melissa Castro

Asociada principal

melissa.castro@garrigues.com



Carolina Pérez Forero

Asociada sénior

carolina.perez.forero@garrigues.com



Natalia Díaz

Asociada sénior

natalia.diaz@garrigues.com

Más información:

[Inmobiliario](#)

GARRIGUES

Avenida Calle 92 No. 11-51 Piso 4

Bogotá D.C. (Colombia)

T +57 601 326 69 99

bogota@garrigues.com

Síguenos en:



© 2024 J&A Garrigues, S.L.P. | La información de esta página es de carácter general y no constituye opinión profesional ni servicio de asesoramiento legal o fiscal.

garrigues.com