

SNR2018EE 056718 ✓

**Consulta 3530 de 2018 ante la Oficina Asesora Jurídica
de la Superintendencia de Notariado y Registro****Para:** SeñoraCra 97 C No. 71-30 Sur Int 26 Ap 601
Bogotá. D. C.**Asunto:** Exigencia Licencia en Declaración de Construcción
Escrito con radicado **SNR2018ER37574**
CR-003 Derecho Urbano e Inmuebles

En atención al escrito remitido por el doctor Sergio Andrés Agon Martínez Director de Vigilancia y Control Notarial y posteriormente por el doctor Jairo Ivan Piñeres Rodríguez Director técnico de Registro radicado con el número de la referencia, por medio del cual usted elevó consulta a esta Superintendencia así: "El numeral 3 de la Instrucción Administrativa 07 de 2018 establece que "todos los actos que impliquen mutaciones en los predios requieren en virtud de la ley licencia urbanística para su autorización por parte del Notario e inscripción en registro"

En el mismo numeral la instrucción menciona algunos de los actos en que se debe aportar licencia para ser otorgados. Decimos algunos toda vez que el texto indica "los actos deben surtir el anterior formalismo son entre otros: (...)

Dentro de estos actos no se incluye los actos de "Declaración de Construcción" pero no siendo una enumeración taxativa sino enunciativa se genera la duda de si es o no obligación del Notario exigir al usuario la licencia de construcción para otorgar una escritura de declaración de construcción.

Esta inquietud de interpretación surge además porque no existe una norma legal que establezca que el Notario debe exigir este requisito y con base en el principio de legalidad no lo podría exigir.

Esto fue reconocido por la Superintendencia de Notariado y Registro al resolver un recurso de apelación interpuesto contra una nota devolutiva en la cual la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Norte negó el registro de un acto de declaración de construcción por no haberse protocolizado en la escritura pública la licencia de construcción. En dicha decisión, el Director de Registro considero que el único caso en

Pág. No. 1



SNR2018EE 056718

que el notario debe exigir al usuario una licencia es para los actos de división material, toda vez que es el único acto que el legislador lo exige (artículo 7 de la Ley 810 de 2003) Se adjunta copia de este pronunciamiento.

Teniendo en cuenta lo anterior se hace la siguiente consulta:

1. ¿Es obligación de los notarios exigir a los usuarios la licencia de construcción para el otorgamiento de escrituras que contengan actos de declaración de construcción?
2. ¿ Pueden los registradores negar el registro de una escritura pública mediante la cual se declare una construcción por no estar protocolizada en ella la licencia de construcción?.

Marco Jurídico

- Decreto 1077 de 2015
- Ley 1579 de 2012
- Ley 388 de 1997
- Ley 810 de 2003

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, me permito manifestar que en ejercicio del derecho de petición en la modalidad de consulta, la Superintendencia de Notariado y Registro emite un concepto u opinión general sobre las materias a su cargo en los términos descritos en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015 que sustituyó en lo pertinente el C.P.A.C.A., razón por la cual, las respuestas dadas en esta instancia no son de carácter vinculantes ni comprometen la responsabilidad de la Entidad, lo cual indica que no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país.

El Decreto 1077 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda Ciudad y Territorio en sus artículos 2.2.6.1.1.1 y 2.2.6.1.1.2 contempla la definición y clases de licencias así:

“Artículo 2.2.6.1.1.1 Licencia Urbanística. Modificado por el artículo 2º. del Decreto Nacional 2218 de 2015, Modificado por el artículo 2º. Del Decreto Nacional 1203 de 2017. Es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.

Pág. No. 2



SNR2018EE 056718

La expedición de la licencia urbanística implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo.

Parágrafo. Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones.

Se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de la misma. Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas, arquitectónicas y estructurales y no se afecten espacios de propiedad pública.

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva.

ARTÍCULO 2.2.6.1.1.2 Clases de licencias. Las licencias urbanísticas serán de:

1. Urbanización.
2. Parcelación.
3. Subdivisión.
4. Construcción.
5. Intervención y ocupación del espacio público.

Por otra parte el artículo 2º. del Decreto 1197 de 2016 que modificó el artículo 2.2.6.1.1.7 de la Ley 1077 de 2015 señala:

“Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Cultural, y demás normatividad que regule la materia. las licencias de construcción se concretarán manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

1. Obra nueva. Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área libre por autorización de demolición total.
2. Ampliación. Autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar. La edificación



Pág. No. 3



SNR2018EE 056718

que incremente el área construida podrá aprobarse adosada o aislada de la construcción existente, pero en todo caso, la sumatoria de ambas debe circunscribirse al potencial de construcción permitido para el predio o predios objeto de la licencia según lo definido en las normas urbanísticas.

3. *Adecuación.* Es la autorización para cambiar uso de una edificación o parte de ella, garantizando a permanencia total o parcial del inmueble original.

4. *Modificación.* Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.

5. *Restauración.* la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de con el fin conservar y revelar sus valores estéticos, históricos y simbólicos. Se fundamenta en el respeto por su integridad y autenticidad. Esta modalidad de licencia incluirá las liberaciones o demoliciones parciales de agregados de los bienes de interés cultural aprobadas por parte de la autoridad competente en los anteproyectos que autoricen su intervención.

6. *Reforzamiento Estructural.* Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismorresistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento colombiano de construcción sismorresistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Esta modalidad de licencia se podrá otorgar sin perjuicio del posterior cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, actos de legalización y/o el reconocimiento de edificaciones construidas sin licencia, siempre y cuando en este último caso la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de a solicitud de reforzamiento y no se encuentre en ninguna de las situaciones previstas en el artículo 65 del presente decreto. Cuando se tramite sin incluir ninguna otra modalidad de licencia, su expedición no implicará aprobación de usos ni autorización para ejecutar obras diferentes a las del reforzamiento estructural.

7. *Demolición.* Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción”.

Conforme a la legislación antes referenciada, se tiene que para desarrollar una construcción se establece como requisito la expedición de licencia ante la autoridad correspondiente.

Por otra parte, la Instrucción Administrativa 07 de 2018 orientó a Curadores Urbanos, Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos sobre el procedimiento de validación

Pág. No. 4



SNR2018EE 056718
de licencias urbanísticas en actos sujetos a registro que afecten unidades inmobiliarias, la cual señala en alguno de sus apartes:

"ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Lo consignado en la presente instrucción procederá ante los siguientes actos expedidos por los curadores urbanos:

- 1. Licencia de Construcción*
 - a) Obra Nueva*
 - b) Ampliación*
 - c) Modificación*
 - 2. Licencia Subdivisión y sus modalidades*
 - a) Subdivisión Urbana*
 - b) Subdivisión Rural*
 - c) Reloteo*
 - 3. Licencia de Urbanización y sus modalidades*
 - a) Desarrollo*
 - b) Reurbanización*
 - c) Saneamiento*
 - 4. Licencia de Parcelación*
 - 5. Acto de Reconocimiento de Existencia de Edificaciones"*
- (...)*

dx

Pág. No. 5



SNR2018EE 056718

Ahora bien, de la normatividad transcrita resulta preciso anotar que el legislador no incluyó dentro de las modalidades de licencias una relacionada con el Reconocimiento de Construcción, teniendo en cuenta que se trata de un acto administrativo que s posterior a la ejecución de las obras, mientras que la licencia de construcción obedece necesariamente a una autorización previa, expedida por la autoridad competente que busca la legalización de la edificación para evitar sanciones urbanísticas.

En consecuencia tanto para los actos de naturaleza de declaración de construcción así como en el caso de reconocimiento de edificaciones, se requiere del acto administrativo de reconocimiento para lo cual debe reunir los mismos requisitos exigidos para la Licencia de Construcción, que si bien no se expresa de manera directa en la Instrucción Administrativa como requisito para el otorgamiento de la escritura y su posterior inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos se tiene que en nuestra legislación están señalados como requisitos para realizar la construcción o reconocimiento respectivamente.

Ahora bien, la Ley 810 de 2003 en su artículo 7º. señaló la obligación que le asiste a los notarios y registradores de exigir licencia para ciertos actos para lo cual cito:

“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. También se abstendrán de autorizar o inscribir, respectivamente cualquier escritura de aclaración de linderos sobre cualquier inmueble que linde con zonas de bajamar, parques naturales o cualquier bien de uso público sin contar con la autorización expresa de la autoridad competente.”

Si bien es cierto que el artículo 7º. de la Ley 810 de 2003 no establece la obligación de notarios y registradores frente a la exigencia de la licencia en actos de construcción, no es menos cierto que el Decreto 1077 de 2015 expresamente señala en su artículo como requisito para este acto la expedición de licencia.

Así las cosas, por estar establecido en el Decreto 1077 de 2015 como requisito, resulta necesario para el otorgamiento de la escritura de declaración de construcción y su posterior inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, contar con el correspondiente acto administrativo expedido por la autoridad competente.

En los anteriores términos se da respuesta a sus interrogantes, seguiremos atentos a cualquier inquietud adicional.

Pág. No. 6



Atentamente,



DANIELA ANDRADE VALENCIA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

SNR2018EE 056718

Reviso y Aprobó: Esperanza Venegas/Coordinadora del Grupo de Registro
Proyectó: María Claudía Araque Araque /Profesional Especializado (e)



Pág. No. 7

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)328-21-21
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>

