

## INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL



Resolución 536 del 22 de enero de 2021 Superintendencia Notaria y Registro.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 2

### Se asignan turnos para la prestación del servicio público notarial los días sábados

Resolución 610 del 27 de enero de 2021 Superintendencia de Notariado y Registro.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 3

### Acciones y actuaciones urbanísticas, y el momento en el cual se causa el hecho generador de la plusvalía

Sentencia 2020CE-SUJ-4-006 Consejo de Estado.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 4

## NORMATIVIDAD VIGENTE

### Tarifas por concepto del ejercicio de la función notarial para el 2021



Foto: Freepik.es

#### RESOLUCIÓN 536 DEL 22 DE ENERO DE 2021 SUPERINTENDENCIA NOTARIA Y REGISTRO.

Con ocasión a lo establecido por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, en lo que se refiere a que el porcentaje del índice de precios al consumidor a fin del año del 2020 es del uno punto sesenta y uno (1,61) por ciento, la Superintendencia de Notaria y Registro actualizó las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial para la vigencia 2021.

Sobre el particular, algunas de las nuevas tarifas, fueron establecidas n conforme a los siguientes valores:

- **Actos sin cuantía:** Causará la suma de sesenta y dos mil setecientos pesos (\$ 62.700).
- **Actos con cuantía:** Cuando la cuantía sea igual o inferior a ciento setenta y seis mil ochocientos pesos (\$ 179.600), la suma de veintiún mil trescientos pesos (\$21.300).
- **Fiducia Mercantil:** Las escrituras públicas contentivas del negocio jurídico de fiducia mercantil y que impliquen transferencia de bienes, se tendrá como acto con cuantía
- **Fiducia de administración:** En el mandato fiduciario con fines estrictamente de administra-

ción, se tendrá como cuantía del acto, el valor estipulado como remuneración para el fiduciario.

- **Leasing:** Cuando las obligaciones emanadas de lo declarado consistan en prestaciones periódicas de plazo determinable con base en los datos consignados en el instrumento, los derechos notariales se liquidarán teniendo en cuenta la cuantía total de tales prestaciones. Si el plazo fuere indeterminado la base de la liquidación será el monto de la misma en cinco (5) años.
- **Sistema especializado de financiación de vivienda:** En la constitución o modificación de hipoteca para la adquisición de vivienda individual con crédito a favor de un participante en el sistema especializado de financiación de vivienda, causará derechos notariales equivalentes al 70% de la tarifa ordinaria aplicable.
- **Hipotecas abiertas con límite de cuantía:** Los derechos notariales se liquidarán con base a la cuantía.
- **Hipotecas sin límite de cuantía:** Los derechos notariales se liquidarán con base en la constan-



cia en la que se fijará de manera clara y precisa el cupo o monto del crédito aprobado que garantiza la respectiva hipoteca.

- **Compraventa e hipoteca de Vivienda de Interés Social:** Se causarán derechos notariales equivalentes a la mitad de los ordinarios señalados en la tarifa.
- **Constitución o modificación de gravámenes hipotecarios en Vivienda de Interés Social subsidiable y no subsidiable:** Para garantizar un cré-

dito de vivienda individual de interés social no subsidiable, los derechos notariales se liquidarán al 40% de la tarifa ordinaria aplicable y para las subsidiables, al 10% de la tarifa ordinaria aplicable.

- **Copias:** Las copias auténticas que según la Ley debe expedir el Notario de los instrumentos y demás documentos que reposen en el protocolo de la Notaría causarán derechos por cada hoja utilizada por ambas caras, un valor de tres mil novecientos pesos (\$3.900)

## Se asignan turnos para la prestación del servicio público notarial los días sábados

### RESOLUCIÓN 610 DE DEL 27 DE ENERO DE 2021. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

Mediante la Resolución 610 de 2021, la Superintendencia de Notariado y Registro estableció el sistema de turnos para la prestación del servicio público los sábados, en los círculos notariales del país en donde existe más de una notaría. Los nuevos turnos serán implementados a partir del primer sábado del mes de febrero de 2021.

Por otra parte, se establece que:

1. Cuando la Superintendencia de Notariado y Registro autorice la suspensión en la prestación del servicio para una o varias de las notarías que se encuentren de turno el correspondiente sábado, éstas no están obligadas a reponerlo.
2. Las disposiciones adoptadas no modifican la jornada habitual para la prestación del servicio público de cada despacho notarial dispuesta por la Dirección de Administración Notarial.



Foto: Freepik.es

## JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA

### Acciones y actuaciones urbanísticas, y el momento en el cual se causa el hecho generador de la plusvalía



#### SENTENCIA 2020CE-SUJ-4-006 CONSEJO DE ESTADO.

En el marco de una acción de nulidad y restablecimiento del derecho instaurada contra la Secretaría de Planeación de Bogotá, el Consejo de Estado adoptó sentencia de unificación por medio de la cual zanja dudas presentadas respecto de las acciones y las actuaciones urbanísticas, y el momento en el cual se causa el hecho generador de la plusvalía.

En sede de primera instancia, el tribunal negó las pretensiones presentadas por demandante aduciendo que en su consideración, el hecho generador de la participación en la plusvalía se perfeccionó con la licencia de urbanismo y el englobe de unos predios, en tanto que esas actuaciones administrativas permitieron materializar la mayor edificabilidad autorizada por la acción urbanística, compuesta por el Plan de Ordenamiento Territorial y sus instrumentos reglamentarios. En este sentido, el tribunal determinó que las acciones urbanísticas antes mencionados son las herramientas de ejecución de las políticas y directrices señaladas en el POT.

Por encontrarse inconforme el accionante con el fallo proferido por el Tribunal Administrativo, este, interpuso recurso de apelación reprochando la posición del tribunal al considerar que la autorización específica a que hace referencia el artículo 74 de Ley 388 de 1997

sea la expedición de la licencia de construcción, en cuanto que, por disposición legal, la autorización específica para desarrollar usos más rentables o aumentar potencial edificatorio de un predio solo puede darse por el ejercicio de la función pública del ordenamiento territorial, esto es, a través del POT.

Sobre el particular, la parte demandada, reitero su posición afirmando que, el englobe, frente al cual la Ley 388 de 1997 no estableció norma o procedimiento específico, como sí lo hizo la normativa local a través de los artículos 7° del Decreto Distrital 084 de 2004 y 14 del Decreto 059 de 2007, si constituye el hecho generador que se concretó con el englobe y con la licencia para construir.

Así las cosas, el Consejo de Estado decide sobre la legalidad de los actos demandados, de conformidad con los cargos de apelación formulados por la parte demandante contra la sentencia del tribunal que negó la nulidad. De tal forma, el problema jurídico de la acción radicó en determinar cuál es la autorización específica a la que hace referencia el artículo 74 de Ley 388 de 1997, y si el hecho generador de la participación en plusvalía se da con la expedición de la licencia de construcción. Por lo cual, el Consejo de Estado, entro a determinar si ¿se configuró el hecho generador de la participación en plusvalía liquidada



en los actos demandados? , y de ser así, estudiar si la expedición de estos actos desconoció el procedimiento fijado para liquidar dicho gravamen.

La Sala Inicia recordando que la plusvalía es un instrumento urbanístico que permite capturar los aumentos de valor de la tierra, concretamente, los que se producen por una decisión administrativa sobre el uso del suelo.

En concordancia con lo anterior, precisa que las acciones urbanísticas deben estar contenidas o autorizadas en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen. Así mismo, señaló que debe diferenciarse las acciones urbanísticas de las actuaciones urbanísticas, dado que estas últimas, se concentran en la gestión y ejecución de medidas orientadas por el plan de ordenamiento, correspondiendo a la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Actos administrativos que no pueden equipararse a las acciones urbanísticas, por cuanto no tienen la cualidad de ordenar el territorio. Por lo que, no toda acción urbanística consolidará el hecho generador de la participación en plusvalía, pues dependerá de que esa decisión administrativa genere la destinación del inmueble a un uso más rentable o incremente el aprovechamiento del suelo.

En tal sentido, y conforme al caso en concreto, el Consejo de Estado indicó que:

1. La licencia de construcción y el trámite de englobe de predios, no tienen la naturaleza de ordenar el territorio ni complementar dichas normativas, sino que sirven para concretar las modificaciones que se pretendan realizar sobre los predios.

2. A pesar de que, en el caso objeto de estudio, se presentó un aumento de los parámetros de edificabilidad de la zona en la que se encontraban los inmuebles objeto del litigio, lo cierto es que para el momento en que empezó a regir dicha disposición aún no se había adoptado la participación en plusvalía.

3. En vigencia de un mismo POT, se puede emitir varias acciones urbanísticas, pero la acusación del instrumento urbanístico dependerá, que tal acción urbanística surja en vigencia del acuerdo que adopte la participación en plusvalía.

4. Si bien, en el caso objeto de estudio, con la adopción de un decreto se constituyó una nueva acción urbanística en la zona donde se encontraban los inmuebles objeto de la demanda, el sector no tubo aumento de los índices de edificabilidad, pues se mantuvieron los fijados en la acción urbanística inmediatamente anterior.

5. No hubo un incremento en los índices de la edificabilidad, toda vez que no se causó el hecho generador del instrumento urbanístico discutido.

6. Un englobe no perfeccionó el hecho generador, ni hace parte de la participación en plusvalía.

Conforme lo anterior, la Sala determina que prospera el cargo de apelación formulado por los demandantes, lo que es suficiente para anular los actos acusados y revocar la providencia de primera instancia. Así mismo, reconoce a título del restablecimiento del derecho la declaración de no adeuda concepto alguno relacionado con la participación en plusvalía liquidada .

## Reconocimiento del siniestro por parte de las aseguradoras en el marco de la póliza denominada "todo riesgo de construcción"



Foto: Freepik.es

### SENTENCIA SC3839-2020. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.

La Corte Suprema de Justicia adoptó Sentencia SC3839-2020. Dentro del proceso, se pretendía el reconocimiento por parte de la aseguradora del siniestro, afectando la póliza denominada "todo riesgo de construcción". Las pretensiones de la parte de mandante fueron fundadas respecto a que: i) se declarara la existencia del contrato de seguros, ii) existió un siniestro que es indemnizable, y que, por consecuencia, iii) se condenara a la aseguradora a pagar declarándose civilmente responsable de los daños y perjuicios causados.

En primera instancia, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín desestimó en su totalidad las pretensiones de la mandante argumentando que: i) el constructor debe garantizar en la obra la existencia de diseños, para todos los elementos estructurales y no estructurales, los cuales deben ser realizados por personal idóneo según las normas colombianas de diseño y construcción sismo-resistente y además, ii) las partes pactaron como exclusión del amparo, por los daños o pérdidas que, en su origen o extensión, directa o indirectamente, se causen, la existencia de cálculos o diseños erróneos.

No conforme con la decisión del Tribunal, la parte deméntate presentó el recurso extraordinario de ca-

sación, bajo la premisa que la sentencia del tribunal pudo ser violatoria de la Ley sustancial por vía directa al no aplicarse en debida forma, en consideración de la parte demandante, los artículos 1061 (cláusulas de garantía) del Código de Comercio, y el artículo 37 de la Ley 1480/11 (Estatuto del Consumidor). Lo anterior, en cuanto que este afirmó que no se necesitaba que la empresa de seguros hubiere suministrado la información rigurosa sobre la existencia y contenido de las cláusulas de garantía en que apoyó su decisión de nulidad del contrato.

Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia en sede de casación, respecto al recurso planteado por la parte del demandante, preciso que, al únicamente ser invocado la violación de una Ley sustancial por vía directa, es objeto de la misma verificar si esta presunta violación alteraba el sentido del fallo, mas no calificar los hechos, pruebas y el sentido de la sentencia.

Conforme lo anterior, la Corte ratificó la sentencia expedida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín que determinó que el siniestro provocado fue causado por cálculos o diseños erróneos en la fase inicial del proyecto inmobiliario, lo que constituyó una exclusión contemplada por la póliza de seguros contratada.



En concordancia con lo anterior, se determinó que la cláusula de garantía sirvió de soporte para declarar el contrato de seguro nulo, toda vez que el constructor debe garantizar en la obra la existencia de diseños, elementos estructurales y no estructurales, los cuales, deben ser realizados por personal idóneo según las normas colombianas de diseño y construcción sismo-resistente.

Conforme lo anterior, se precisa que la infracción a esta obligación (garantizar en la obra la existencia de diseños) ocurrió en un hecho anterior al inicio de la relación jurídica con la empresa aseguradora, puntualmente, la fase de diseño del proyecto inmobiliario, por lo cual, de conformidad con el código de comercio tal situación lleva a la anulabilidad del contrato.

En tal sentido, se concluye que, el contrato de seguro estaba viciado de nulidad, por el incumplimiento de una garantía relacionada con hechos anteriores a su celebración, y la destrucción del proyecto inmobiliario asegurado, fue el resultado de errores en el diseño y el cálculo, supuestos, expresamente excluidos de la cobertura contratada, conforme a las cláusulas establecidas dentro de la póliza todo riesgo construcción.

El hecho enunciado, convirtió en ineficaz e irrelevante la reclamación del demandante, toda vez que existe una exclusión expresa en el contrato de seguro todo riesgo de construcción con respecto a los daños o pérdidas que, en su origen o extensión, directa o indirectamente, se causen por cálculos o diseños erróneos.



Foto: Freepik.es

## SABÍAS QUE...

### Enero de 2021 es el segundo mejor enero de la historia en ventas de vivienda

#### COMUNICADO DE PRENSA DEL 04 DE FEBRERO DE 2020. MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO.

A pesar de los cierres y medidas de confinamiento en algunas ciudades por el segundo pico de la pandemia, las cifras que se conocieron de ventas de vivienda para el primer mes del 2021, muestran que los niveles de ventas permanecen por encima de los promedios de los últimos años. Además, los resultados reflejan que las iniciaciones de vivienda se siguen recuperando y que los excelentes resultados en materia de ventas en 2020 se están traduciendo en el inicio de nuevas obras.

Estos resultados reafirman que el sector vivienda se sigue consolidando como gran protagonista de la recuperación económica del país. El acumulado de los



Foto: Freepik.es

últimos doce meses en ventas muestra una expansión de 7,6% en la vivienda de interés social y una variación de -0,1% en el segmento No VIS. Con estas últimas cifras, el segmento No VIS completa 5 meses consecutivos con ventas por encima de las 5 mil unidades y consolida una senda de recuperación desde septiembre 2020. Estos buenos resultados se explican, en gran medida, por la política de los 200 mil subsidios para compra de vivienda lanzada por el Presidente Iván Duque, la cual avanza a muy buen ritmo.

Por otro lado, en enero las iniciaciones de vivienda alcanzaron 13.383 unidades de vivienda, con una expansión de 3,7% frente a las iniciaciones de enero de 2020, otra señal inequívoca de recuperación del sector. Se resalta, en particular, el comportamiento del segmento No VIS, donde las iniciaciones aumentaron 13%.



## Condiciones de uso

La Cámara Colombiana de la Construcción procura que los datos suministrados en la serie titulada "Informe Jurídico", publicada en su página web y/o divulgada por medios electrónicos, mantengan altos estándares de calidad. Sin embargo, no asume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier otra índole, por la integridad, veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia, contenido y/o usos que se den a la información y a los documentos que aquí se presentan.

La Cámara Colombiana de la Construcción tampoco asume responsabilidad alguna por omisiones de información o por errores en la misma, en particular por las discrepancias que pudieran encontrarse entre la versión electrónica de la información publicada y su fuente original.

La Cámara Colombiana de la Construcción no proporciona ningún tipo de asesoría. Por tanto, la información publicada no puede considerarse como una recomendación para la realización de operaciones de construcción, comercio, ahorro, inversión, ni para ningún otro efecto.

Los vínculos a otros sitios web se establecen para facilitar la navegación y consulta, pero no implican la aprobación ni responsabilidad alguna por parte de la Cámara Colombiana de la Construcción, sobre la información contenida en ellos. En consideración de lo anterior, la Cámara Colombiana de la Construcción por ningún concepto será responsable por el contenido, forma, desempeño, información, falla o anomalía que pueda presentarse, ni por los productos y/o servicios ofrecidos en los sitios web con los cuales se haya establecido un enlace.

Se autoriza la reproducción total o parcial de la información contenida en esta página web o documento, siempre y cuando se mencione la fuente.

### Presidente Ejecutiva:

Sandra Forero Ramírez

### Directora Jurídica y de Regulación Técnica:

Natalia Robayo Bautista

### Coordinación de Estudios Jurídicos:

Camilo Daza Vega

### Investigadores Jurídicos:

Diana Amaya Rodríguez

Camilo Labrador Moreno

Juan Felipe Portela Urazan

### Diagramación:

Carlos A. Gómez R.

