

ARTÍCULO 15. OBJETO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.

Cuando el Notario redacte el instrumento, deberá averiguar los fines prácticos y jurídicos que los otorgantes se proponen alcanzar con sus declaraciones, para que queden fielmente expresados en el instrumento; indicará el acto o contrato con su denominación legal si la tuviere, y al extender el instrumento velará porque contenga los elementos esenciales y naturales propios de aquel, y las estipulaciones especiales que los interesados acuerden o indique el declarante único, redactado todo en lenguaje sencillo, jurídico y preciso.



Normas concordantes.

N.C. DE CONTRATOS CIVILES Y SUS ELEMENTOS.

Código Civil.

“Artículo 1502. Requisitos para obligarse. Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:

1o.) Que sea legalmente capaz.

2o.) Que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.

3o.) Que recaiga sobre un objeto lícito.

4o.) Que tenga una causa lícita.

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra.”

“Artículo 1503. Presunción de capacidad. Toda persona es legalmente capaz, excepto aquéllas que la ley declara incapaces.”

“Artículo 1504. Incapacidad absoluta y relativa. Artículo modificado por el artículo 57 de la ley 1996 de 2019. El nuevo texto es el siguiente: son absolutamente incapaces los impúberes. Sus actos no producen ni aún obligaciones naturales, y no admiten caución. Son también incapaces los menores púberes. Pero la incapacidad de estas personas no es absoluta y sus actos pueden tener valor en ciertas circunstancias y bajo ciertos respectos determinados por las leyes. Además de estas incapacidades hay otras particulares que consisten en la prohibición que la

ley ha impuesto a ciertas personas para ejecutar ciertos actos.”

“Artículo 1521. Enajenaciones con objeto ilícito. Hay un objeto ilícito en la enajenación:

1o.) De las cosas que no están en el comercio.

2o.) De los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona.

3o.) De las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello.”

“Artículo 1523. Objeto ilícito por contrato prohibido. Hay así mismo objeto ilícito en todo contrato prohibido por las leyes.”

“Artículo 1524. Causa de las obligaciones. No puede haber obligación sin una causa real y lícita; pero no es necesario expresarla. La pura liberalidad o beneficencia es causa suficiente.

Se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato; y por causa ilícita la prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público.

Así, la promesa de dar algo en pago de una deuda que no existe, carece de causa; y la promesa de dar algo en recompensa de un crimen o de un hecho inmoral, tiene una causa ilícita.”

“Artículo 1740. Concepto y clases de nulidad. Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes.

La nulidad puede ser absoluta o relativa.”

“Artículo 1741. Nulidad absoluta y relativa. La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.

Hay así misma nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.

N.C. LEASING.

Decreto 1069 de 2015.

“Artículo 2.2.6.13.2.5.1. Leasing. Los derechos notariales en el contrato de leasing se liquidarán, así: 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.

Cuando el beneficiario, usuario o tomador ejerza la opción de compra, se tomará como base para la liquidación de los derechos notariales el saldo que le reste por pagar, el cual deberá estipularse en el contrato de leasing constituido.

(Decreto 188 de 2013, artículo 22)”

“Artículo 2.2.6.13.2.5.2. Contrato de leasing sin escritura pública. En aquellos eventos en que el contrato de leasing no se hubiere celebrado por escritura pública, si posteriormente, por la opción de compra, hubiere transferencia de bienes, el acto jurídico contenido en la escritura pública respectiva causará derechos notariales que se liquidarán teniendo en cuenta el valor del acto o, tratándose de inmuebles, así: cuando la cuantía del acto o contrato convenida por las partes sea inferior a la del avalúo catastral, al autoavalúo o al valor del remate, los derechos se liquidarán con base en el concepto de los mencionados que presente el mayor valor.

(Decreto 188 de 2013, artículo 23)”

N.C. FIDUCIA.

Decreto 1069 de 2015.

“Artículo 2.2.6.13.2.4.1. Fiducia mercantil. En las escrituras públicas contentivas del negocio jurídico de fiducia mercantil y que impliquen transferencia de bienes, se tendrá como acto con cuantía y se cobrará de conformidad con lo dispuesto en el literal b) del artículo 2.2.6.13.2.1.1., de este capítulo.

Parágrafo 1. La cuantía del acto será la correspondiente al valor de los bienes transferidos. En caso de no expresarse dicho valor, se tomará en cuenta el avalúo catastral o el autoavalúo.

(Decreto 188 de 2013, artículo 19)”

“Artículo 2.2.6.13.2.4.2. Fiducia en garantía. La escritura pública de fiducia en garantía causará por derechos notariales los ordenados para las hipotecas. Cuando se trate de escrituras públicas de restitución de bienes se causarán los derechos propios de la cancelación hipotecaria, previstos en este capítulo.

(Decreto 188 de 2013, artículo 20)”

“Artículo 2.2.6.13.2.4.3. Fiducia de administración. En el mandato fiduciario con fines estrictamente de administración, se tendrá como cuantía del acto, el valor estipulado como remuneración para el fiduciario.

Parágrafo 1. Cuando en el contrato se prevea la remuneración del fiduciario mediante pagos periódicos y se exprese además un plazo determinado o determinable, los derechos notariales se liquidarán sobre el valor de la remuneración que corresponda a la duración del contrato. En caso de que el contrato sea de término indefinido y la remuneración se pacte en cuotas periódicas, los derechos se liquidarán sobre el valor de las cuotas que correspondan a cinco años.

Parágrafo 2. Cuando en el contrato la remuneración del fiduciario sea indeterminada, la cuantía del acto será la correspondiente al valor de los bienes. En caso de no expresarse dicho valor, se tomará en cuenta el avalúo catastral o el autoavalúo. Cuando la remuneración del fiduciario sea parte determinada y parte indeterminada, se procederá en igual forma.

(Decreto 188 de 2013, artículo 21)”

Código Civil.

“Artículo 794. Propiedad fiduciaria. Se llama propiedad fiduciaria la que está sujeta al gravamen de pasar a otra persona por el hecho de verificarse una condición.

La constitución de la propiedad fiduciaria se llama fideicomiso. Este nombre se da también a la cosa constituida en propiedad fiduciaria. La traslación de la propiedad a la persona en cuyo favor se ha constituido el fideicomiso, se llama restitución.”

N.C. DE BALDÍOS.

Concepto del 14 de febrero de 2018 de Agencia Nacional de Tierras (ANT) Fraccionamiento de predios antes de la ley 160 de 1994.

“El tema que ocupa hoy la atención de esta Oficina, tal como se expuso en líneas anteriores, es el interrogante planteado respecto a la obligación de solicitar a la Agencia Nacional de Tierras autorización para el fraccionamiento de un lote de terreno adjudicado por el INCORA con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 160 del 5 de agosto de 1994.

*Frente al interrogante planteado, es pertinente señalar que, en aras de garantizar la seguridad jurídica y los derechos adquiridos, por regla general las normas tienen efecto retrospectivo. La Honorable Corte Constitucional en la Sentencia T-110 del 22 de febrero de 2011. MP. Luis Ernesto Vargas Silva, señala: *la aplicación retrospectiva de una norma jurídica comporta la posibilidad de afectar situaciones fácticas y jurídicas que se han originado con anterioridad a su vigencia, pero que aún no han finalizado al momento de entrar a regir la nueva norma, por encontrarse en curso la aludida situación jurídica*

Así las cosas. para el presente análisis es necesario hacer hincapié en el contenido del artículo 28 de la Ley 153 de 1887, que señala que Todo derecho real adquirido bajo una ley y en conformidad con ella, subsiste bajo el imperio de otra; pero en cuanto a su ejercicio y cargas, y en lo tocante a su extinción, prevalecerán las disposiciones de la nueva ley (Negrilla fuera de texto

Conforme a tal disposición, se identifica que si bien, la preexistencia de un derecho, adquirido en vigencia de una normatividad anterior, debe ser respetado por la nueva Ley; el mismo puede ser limitado en su ejercicio por una nueva Ley siempre y cuando no se desconozca la existencia de este

*Ahora bien, en el Lineamiento 01-2018, P. 33, emitido por la Agencia Nacional de Tierras se señala que en el artículo 51 de la Ley 135 de 1961: *No se contempló de manera expresa la prohibición a los adjudicatarios de fraccionar sus predios por debajo de una determinada extensión. Pese a ello el que estuviesen condicionados desde el mismo inicio a la figura de la UAF implicaba que el predio tuviera condiciones suficientes para dar cumplimiento a los atributos de la figura.”*

Instrucción administrativa No. 08 de 2013 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

“Asunto: Control de legalidad para evitar la acumulación de predios inicialmente adjudicados como baldíos.

Como es de su conocimiento, la función notarial implica hacer un estricto control de legalidad a cada uno de los documentos que se otorguen en las notarías, de conformidad con la naturaleza del acto para determinar que se acomoden de una parte a la manifestación de voluntad de los comparecientes y de otra, a las disposiciones legales.

En este orden de ideas, el presente instructivo, se realiza con el fin de orientarlos en cuanto a la forma de hacer el control de legalidad sobre las prohibiciones y limitaciones que se consagran en la Ley 160 de 1994, respecto del tema de predios que han sido adjudicados inicialmente como baldíos.

PROHIBICIONES DE ADJUDICATARIOS Y DE TERCEROS ADQUIRENTES DE BALDÍOS

En el artículo 72 de la ley 160 de 1994, se establecen las siguientes prohibiciones:

ARTÍCULO 72. *No se podrán efectuar titulaciones de terrenos baldíos en favor de personas naturales o jurídicas que sean propietarias o poseedoras, a cualquier título, de otros predios rurales en el territorio nacional.*

Con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el inciso anterior, en el momento de presentar la solicitud de titulación el petitionerio deberá manifestar, bajo la gravedad del juramento, si es o no propietario o poseedor de otros inmuebles rurales en el territorio nacional.

Serán absolutamente nulas las adjudicaciones que se efectúen con violación de la prohibición establecida en este artículo.

La acción de nulidad contra las resoluciones de adjudicación de baldíos podrá intentarse por el INCORA, por los Procuradores Agrarios o cualquier persona ante el correspondiente Tribunal Administrativo, dentro de los dos (2) años siguientes a su ejecutoria o desde su publicación en el "Diario oficial", según el caso.

La procedencia de esta acción se hará constar en todas las resoluciones de titulación de baldíos que expida el INCORA.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los incisos anteriores, el INCORA podrá revocar directamente, en cualquier tiempo, las resoluciones de adjudicación de tierras baldías proferidas con violación a lo establecido en las normas legales o reglamentarias vigentes sobre baldíos.

En este caso no se exigirá el consentimiento expreso y escrito del respectivo titular. En lo demás, el procedimiento de revocación se surtirá con arreglo a las prescripciones del Código de lo Contencioso Administrativo.

Para la aplicación de las prohibiciones previstas en el presente artículo, se tendrán en cuenta, además, las adjudicaciones de terrenos baldíos efectuadas a sociedades de las que los interesados formen parte, lo mismo que las que figuren en cabeza de su cónyuge, compañero permanente e hijos menores que no hayan obtenido habilitación de edad.

Ninguna persona podrá adquirir la propiedad sobre terrenos inicialmente adjudicados como baldíos, si las extensiones exceden los límites máximos para la titulación señalados por la Junta Directiva para las Unidades Agrícolas Familiares en el respectivo municipio o región. También serán nulos los actos o contratos en virtud de los cuales una persona aporte a sociedades o comunidades de cualquier índole, la propiedad de tierras que le hubieren sido adjudicadas como baldíos, si con ellas dichas sociedades o comunidades consolidan la propiedad sobre tales terrenos en superficies que excedan a la fijada por el Instituto para la Unidad Agrícola Familiar.

Quien siendo adjudicatario de tierras baldías las hubiere enajenado, no podrá obtener una nueva adjudicación antes de transcurridos quince (15) años desde la fecha de la titulación anterior.

Los terrenos baldíos adjudicados no podrán fraccionarse en extensión inferior a la señalada por el INCORA como Unidad Agrícola Familiar para la respectiva zona o municipio, salvo las excepciones previstas en esta Ley.

Los Registradores de Instrumentos Públicos se abstendrán de registrar actos o contratos de tradición de inmuebles, cuyo dominio inicial provenga de adjudicaciones de baldíos nacionales, en los que no se protocolice la autorización del INCORA cuando con tales actos o contratos se fraccionen dichos inmuebles.

La declaratoria de caducidad de los contratos relacionados con baldíos y la reversión al dominio de la Nación se harán sin perjuicio de los derechos de terceros.

Las prohibiciones y limitaciones señaladas en los incisos anteriores deberán consignarse en los títulos de adjudicación que se expidan.”

(...)

“Con el fin de realizar el correspondiente control de legalidad, y evitar que con los actos y contratos se acumulen predios adjudicados inicialmente como baldíos, en contravención de las disposiciones agrarias vigentes, el Notario deberá indagar sobre la naturaleza jurídica de los predios objeto del negocio, y para ello deberá tomar declaración juramentada al comprador donde manifieste que al momento de celebrar el contrato de (compraventa, donación, cesión, apode social, fiducia en propiedad, escisión, fusión, o englobe, entre otros que transfieran el derecho de dominio), no es propietario de ningún otro predio proveniente de adjudicación de baldíos/o la Sociedad que representa no es titular del derecho de dominio de otros predios provenientes de adjudicación de baldíos en el respectivo Municipio o región.

Esperamos que tengan en cuenta estas recomendaciones, y que adviertan a los comparecientes sobre las consecuencias legales de la acumulación de Unidades Agrícolas Familiares UAF, y la responsabilidad penal que conlleva la falta de veracidad de las declaraciones juramentadas.”

Nota: Leer sentencia del Consejo de Estado del 2023 que se encuentra en la parte de J.P Baldíos.

N.C DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Decreto 1783 de 2021.

“Artículo 2.2.6.1.1.4. Licencia de urbanización. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las leyes y demás reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional.

Se podrá solicitar licencia de urbanización sobre suelos de expansión urbana una vez adoptado el respectivo plan parcial y durante el término de su vigencia.”

Jurisprudencias.

J.P. DE BALDÍOS.

Consejo de Estado Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Tercera subsección C. Consejero Ponente: Guillermo Sánchez Luque, 28 de febrero de 2023. Radicado No. 11001-03-26-000-2017-00036-00 (59063).

“El 8 de octubre de 2013, en Instrucción Administrativa n.º 08, la Superintendencia de Notariado y Registro –SNR– fijó las directrices para los notarios del país, sobre la forma en que se debe hacer el control de legalidad para evitar la acumulación de predios inicialmente adjudicados como baldíos. El demandante pide la nulidad de este acto administrativo, por considerar que se expidió con infracción de las normas en que debía fundarse y falta de competencia.

El 31 de marzo de 2017, Carlos Mario Idárraga formuló demanda de nulidad contra la Superintendencia de Notariado y Registro –en adelante SNR–. Pidió que se declarara la nulidad de la Instrucción Administrativa n.º 08 del 8 de octubre de 2013, suscrita de forma conjunta por el superintendente delegado para el Notariado y el delegado para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, que instruyó a los notarios sobre la forma cómo debían hacer el control de legalidad sobre las prohibiciones y limitaciones que establece la Ley 160 de 1994, en relación con los actos y contratos que recaigan sobre bienes baldíos.”

(...)

“El 20 de septiembre de 2017 se admitió la demanda y se ordenó su notificación a la entidad demandada y al Ministerio Público. La SNR propuso la excepción de ineptitud sustantiva de la demanda pues el demandante no desarrolló el concepto de la violación de cada causal. Sostuvo que la toma de la declaración juramentada que la SNR «sugiere» a los notarios, busca lograr el acceso progresivo a la propiedad de la tierra que ordena la Constitución y evitar la concentración de la propiedad rural. Señaló que los artículos 15, 17, 21 y 33 del Decreto 960 de 1970 exige a los notarios hacer control del contenido de las declaraciones de las partes que extienden el acto o contrato y no autorizar el instrumento público cuando llegue a la convicción de que el acto o contrato sería absolutamente nulo. En ese sentido, el artículo 72 de la Ley 160 de 1994 prohíbe la transferencia de la propiedad de inmuebles que han sido adjudicados como baldíos, si con esos actos o contratos se supera la superficie de la Unidad Agrícola Familiar, en adelante UAF.”

(...)

“La Instrucción Administrativa No. 08 de del 8 de octubre de 2013 –del superintendente delegado para el Notariado y el superintendente delegado para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras– dirigió a los notarios del país directrices sobre el control de legalidad para evitar la acumulación de predios inicialmente adjudicados como baldíos. Consideró que la función notarial implica hacer un control estricto de legalidad de los actos y contratos que se otorguen ante

el notario y, por ello, era necesario orientarlos con respecto a la forma de hacer el control de legalidad sobre las prohibiciones o limitaciones que consagra la Ley 160 de 1994, respecto de los predios que han sido adjudicados como baldíos. En particular, en relación con la prohibición del inciso 9 del artículo 72 de la Ley 160 de 1994, según la cual ninguna persona podrá adquirir la propiedad sobre terrenos inicialmente adjudicados como baldíos, si las extensiones exceden los límites máximos para la titulación señalados por la Junta Directiva (del Incora) para las UAF en el respectivo municipio o región.”

(...)

“El acto administrativo es una declaración unilateral de la voluntad que se expide en ejercicio de la función administrativa, que produce efectos jurídicos por sí misma en la situación que se trate, es decir, que tiene aptitud para crear, modificar o extinguir situaciones jurídicas generales o particulares y, por ende, es vinculante.

Las circulares de servicio o instrucciones administrativas son actos de la Administración que tienen como finalidad impartir instrucciones o directrices que pueden ser internas o externas, según si se dirige a funcionarios de una entidad u organismo del Estado o a terceros ajenos a la Administración, en relación con actividades o servicios sometidos al control y vigilancia estatal. Sobre el control judicial de estos actos la jurisprudencia ha fijado dos criterios, el primero puede calificarse como un «control restringido» y el segundo como un «control amplio».”

(...)

La Sala acoge el control restringido o condicionado de las circulares de servicio. De modo que, las circulares solo tienen control judicial si revisten el carácter de acto administrativo, esto es, si de ellas se desprende una manifestación de voluntad de la Administración que produce efectos jurídicos por cuanto crea, suprime o modifica una situación jurídica. (...)

Por ello, es necesario verificar el carácter de acto administrativo de la Instrucción Administrativa n.º 08 de 2013, para determinar si es susceptible de control jurisdiccional. Esta instrucción, dirigida a todos los notarios del país, tiene como asunto o tema el «control de legalidad para evitar la acumulación de predios inicialmente adjudicados como baldíos». La Instrucción recuerda a los notarios el deber que tienen de hacer un estricto control de legalidad de los documentos y declaraciones ante ellos presentados para verificar que se ajusten a la ley (arts. 17 y 21 DL. 960 de 1970). Luego cita el artículo 72 de la Ley 160 de 1994, para resaltar la prohibición de adquirir la propiedad sobre terrenos inicialmente adjudicados como baldíos, si su extensión supera el límite fijado para la UAF. Prohibición que se extiende a los actos y contratos en virtud de los cuales una persona aporte a sociedades la propiedad de tierras que le hubieren sido adjudicadas como baldíos, si con dicho aporte la sociedad receptora consolida una extensión superior a la fijada para la UAF.

Hasta ese punto, la Instrucción Administrativa n.º 08 solo reproduce el contenido de normas legales. Sin embargo, al final del documento se expone un acápite sobre la forma en que los notarios deben hacer el control de legalidad de los negocios en los que se transfiera la propiedad sobre un inmueble rural, que expresamente señala:

El notario deberá indagar sobre la naturaleza jurídica de los predios objeto del negocio, y para ello deberá tomar declaración juramentada al comprador donde manifieste que al momento de celebrar el contrato de (compraventa, donación, cesión, aporte social, fiducia en propiedad, escisión, fusión, o englobe, entre otros que transfieran el derecho de dominio), no es propietario de ningún otro predio proveniente de adjudicación de baldíos o la sociedad que representa no es titular del derecho de dominio de otros predios provenientes de adjudicación de baldíos en el respectivo municipio o región (f. 107 c. ppal).

La Instrucción Administrativa n.º 08 les pide a los notarios que indaguen sobre la «naturaleza jurídica» de los predios objeto del negocio, deber que tiene fundamento en el artículo 17 del Decreto Ley 960 de 1970, que dispone que el notario revisará las declaraciones que le presenten las partes para establecer si se ajustan a las normas legales. (...)

Aunque al final del instructivo, los superintendentes delegados señalan que esperan de los notarios que tengan en cuenta esas «recomendaciones», ello no significa que en efecto sean «consejos» que puedan ser desatendidos por los notarios. Como bien lo manifestó el Ministerio Público, la conducta renuente frente a las instrucciones de la SNR constituye falta disciplinaria grave, pues implica el desconocimiento del deber previsto en el artículo 62.3 de la Ley 734 de 2002, que dispone como deber de los notarios no desatender las recomendaciones e instrucciones de la SNR, en lo relacionado con el desempeño de la función notarial y prestación del servicio, contenidas en los actos administrativos dictados dentro de la órbita de su competencia.”

(...)

“La Corte Constitucional, al declarar la exequibilidad del inciso 9 del artículo 72 de la Ley 160 de 1994, consideró que las limitaciones previstas eran coherentes con el objetivo constitucional de promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios (art. 64 CN) y el de evitar la concentración inequitativa de la propiedad rural, en el marco de la competencia del artículo 150.18 CN, que faculta al Congreso para dictar normas sobre apropiación o adjudicación y recuperación de tierras baldías.”

(...)

“Al notario le corresponde la redacción de los instrumentos en que se consignen las declaraciones emitidas ante él y velará por la legalidad de tales declaraciones y pondrá de presente las irregularidades que advierta, sin negar la autorización del instrumento en caso de insistencia de los interesados, salvo lo previsto para la nulidad absoluta (art. 6). Al redactar el instrumento, el notario tiene el deber de averiguar los fines prácticos y jurídicos que los otorgantes se proponen alcanzar con sus declaraciones y las revisará para establecer si se acomodan a la finalidad de los comparecientes y a las normas legales (arts. 15 y 17). (...)

(...)

“La primera parte de la Instrucción Administrativa n.º 08 de 2013 recuerda a los notarios que la función que ejercen implica realizar un estricto «control de legalidad» de cada uno de los documentos que se otorguen en las notarías, de conformidad con la naturaleza del acto para determinar que se acomoden de una parte a la manifestación de voluntad de los comparecientes y de otra, a las disposiciones legales. En este primer aspecto, el acto demandado se ajusta a lo dispuesto por el Estatuto de Notariado, que impone al notario la obligación de realizar un «control de legalidad» para evitar que los actos y contratos que se otorguen ante él no sean contrarios a la ley y no estén viciados de nulidad absoluta (arts. 6, 15 y 17 y art. 3 D. 2148 de 1983).”

(...)

“Sin embargo, al final del instructivo se advierte a los notarios que al momento de hacer el «control de legalidad» deberán indagar sobre la «naturaleza jurídica» de los predios objetos del negocio y «para ello deberá tomar declaración juramentada al comprador donde manifieste que al momento de celebrar el contrato» no es propietario de ningún otro predio proveniente de adjudicación de baldíos o la sociedad que representa no es titular del derecho de dominio de otros predios provenientes de adjudicación de baldíos en el respectivo municipio o región.”

(...)

En virtud de la prohibición contenida en el artículo 84 CN, le está vedado a toda autoridad pública agregar requisitos, exigencias o trámites adicionales a los establecidos de manera general por la reglamentación del derecho o actividad correspondiente⁷. De ahí que, la Instrucción Administrativa n.º 08 de 2013, proferida por la SNR, incurrió en infracción de las normas en que debía fundarse, al adicionar una exigencia que no previó el artículo 72 de la Ley 160 de 1994. Por ello, solo se declarará la nulidad del aparte que exige el notario tomar declaración juramentada al comprador de un inmueble rural. Al configurarse la causal de infracción de las normas en que debía fundarse, no es necesario que la Sala estudie los demás cargos propuestos por el demandante.”

Sentencia SU-288 de 2022. Magistrado Ponente: Antonio José Lizarazo.

“Al revisar los fallos constitucionales de instancia, la Sala Plena encontró que existen dos grandes tendencias de decisión. Algunos aplican el precedente establecido en la Sentencia T-488 de 2014 y, por lo tanto, declaran la existencia de defectos orgánicos, sustantivos y/o fácticos (según el caso) en las sentencias civiles que declararon la pertenencia sobre bienes rurales.

Otros jueces y tribunales, en cambio, afirman que siguen el precedente (en especial de tutela) establecido por la Corte Suprema de Justicia, específicamente, en la Sentencia STC-1776 de

2016. Este es un primer motivo para dictar una decisión de unificación por parte de la Sala Plena de la Corte Constitucional. En segundo lugar, en las sentencias contra las cuales se dirigen las acciones de tutela, dictadas por jueces civiles en procesos de pertenencia, se evidencia que estos funcionarios no aplican ni interpretan de manera uniforme las disposiciones del régimen especial de baldíos, razón por la que adoptan decisiones diferentes y en algunos casos contradictorias. El enorme impacto social que tiene esta diversidad de posiciones, en un tema de especial trascendencia para la equidad y la justicia social, constituye otra razón para la adopción de esta decisión de unificación.

Estas son algunas de las divergencias evidenciadas en las decisiones de los jueces civiles:

(i) Sobre la naturaleza de la participación en el proceso de pertenencia de la autoridad de tierras. En algunos casos, los jueces la vinculan como litisconsorte necesario, en otros, como litisconsorte facultativo, y en unos más es llamada con fines probatorios, es decir, para que aporte información sobre la existencia de procesos agrarios relacionados con los inmuebles pretendidos, sobre su naturaleza baldía o privada, o para que conteste un cuestionario. En otros casos la entidad no es vinculada ni informada del proceso e, incluso, ciertos jueces le han llamado la atención por intervenir sin que se le haya solicitado. (ii) Sobre el curso de acción asumido por la autoridad de tierras. La autoridad de tierras, por su parte, tampoco actúa de manera uniforme en los procesos de pertenencia. En algunos casos se abstiene de intervenir; en ciertas ocasiones se declara incompetente para pronunciarse; en otros, afirma que no cuenta con un inventario de baldíos; y en unos más se limita a informar que los predios no son objeto de procedimientos agrarios en curso. (iii) Sobre el contenido, alcance e interpretación del régimen de baldíos. Es posible encontrar posiciones diversas en torno al régimen legal aplicable y su interpretación y, en especial, acerca de la vigencia del artículo 1º de la Ley 200 de 1936 y su relación con el artículo 48 de la Ley 160 de 1994. Estas discusiones conducen a que distintos jueces, con fundamento en las mismas disposiciones, en ciertos casos accedan a declarar la prescripción adquisitiva, aplicando la presunción de propiedad privada por la ocupación con explotación económica; mientras que en otros decidan negarla, por persistir dudas sobre la naturaleza privada del predio. (iv) Sobre la prueba de la propiedad privada de los bienes rurales. Algunos jueces admiten que la presunción de propiedad privada prevista en el artículo 1º de la Ley 200 de 1936 permite adquirir por prescripción de dominio los predios ocupados con cultivos, a pesar de que no cuentan con título originario o títulos traslaticios de dominio debidamente inscritos; y otros exigen probar la naturaleza privada del bien con tales antecedentes registrales, en los términos del artículo 48 de la Ley 160 de 1994.”

Doctrinas.

D.C.

Acto jurídico, hecho jurídico, negocio jurídico y contratos (cuadro del autor).

Ilustración 47 Actos, hechos, negocios jurídicos y contratos- cuadro del autor.



El acto jurídico es la declaración o manifestación de voluntad, amparada por el derecho positivo y con capacidad de producir efectos jurídicos.



Hecho jurídico es todo acaecimiento de la naturaleza o del comportamiento humano que, según el legislador, puede generar consecuencias jurídicas.



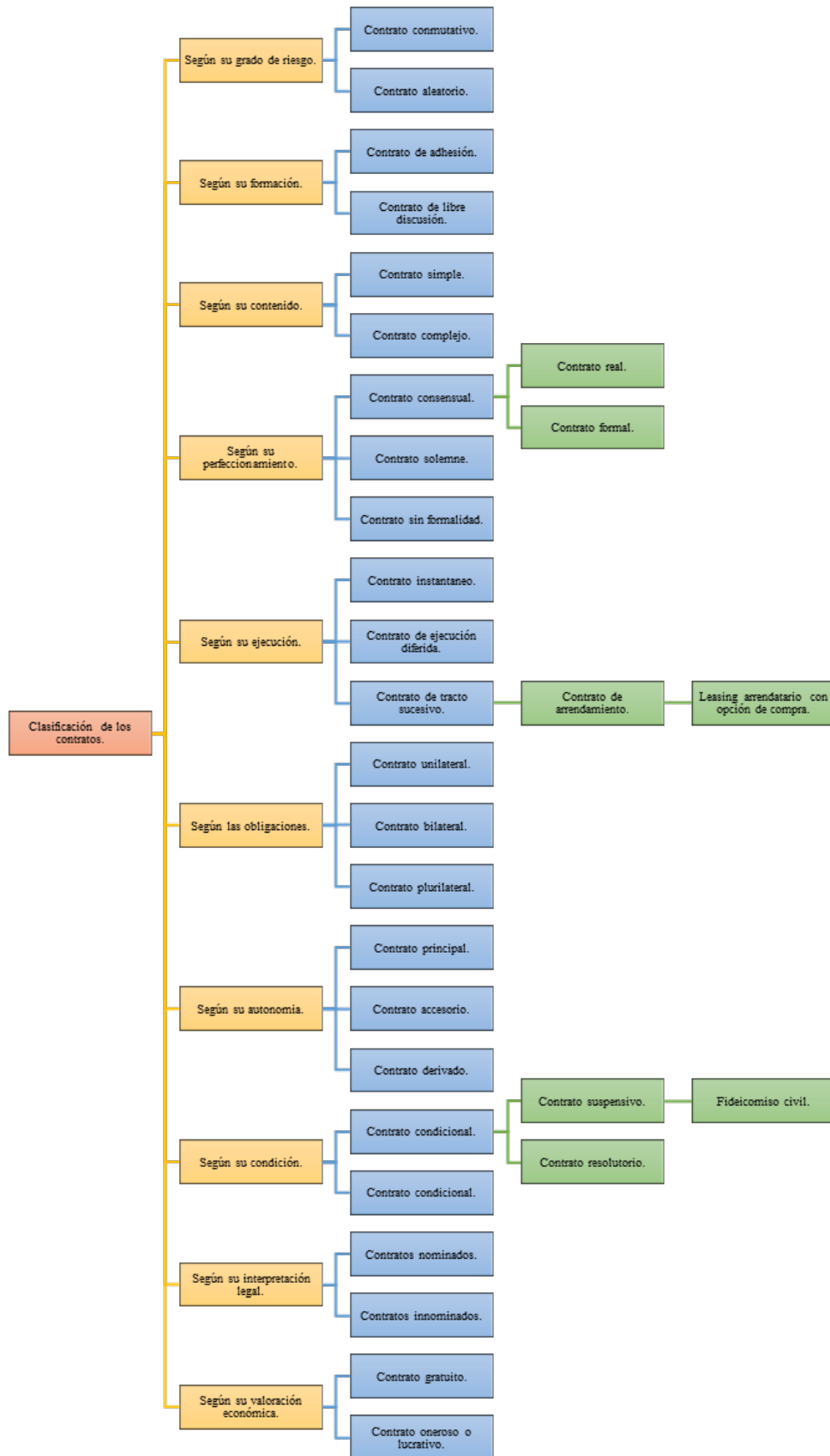
El negocio jurídico es un acuerdo voluntades entre dos o más personas, con el propósito de producir un efecto jurídico determinado, como pueden ser la creación, modificación o extinción de situaciones jurídicas preexistentes.



El contrato es un acuerdo de voluntades entre dos o más partes, que se obligan recíprocamente a cumplir las estipulaciones pactadas. Los contratos pueden confeccionarse de forma escrita o verbal, con igual validez legal para ambas estructuraciones, aunque su diferencia radica en aspectos probatorios.

Clasificación de los contratos (cuadro del autor).

Ilustración 48 Clasificación de los contratos- cuadro del autor.



Elementos de los contratos (cuadro del autor).

Ilustración 49 Elementos de los contratos- cuadro del autor.



La capacidad legal es un atributo de la personalidad jurídica, que consiste en la aptitud que tiene una persona para adquirir derechos y obligaciones sin la autorización de otra, y para poder ejercerlos de forma autónoma.



El consentimiento es la declaración de voluntad, expresa o tácita, de un sujeto de derecho, por medio de la cual se vincula jurídicamente, aceptando un derecho o contrayendo una obligación.



El objeto lícito es el contenido del asunto jurídico, es decir, el derecho o la prestación sobre la que recae la obligación pactada, la cual tiene que ajustarse a las leyes.



La causa lícita consiste en la motivación que mueve al acto o contrato, la cual debe ser permitida por la ley y no ser contraria a las buenas costumbres o al orden público.

D.C. DE LEASING.

Tipos de leasing (cuadro del autor).

Ilustración 50 Tipos de leasing- cuadro del autor.



Leasing financiero o arrendamiento con opción de compra: Es un contrato mediante el cual una entidad financiera entrega un bien a un locatario para su uso y goce a cambio del pago de una renta durante un plazo determinado. Al final del contrato, el cliente podrá o no ejercitar la opción de compra.



Leasing operativo: Es el arrendamiento de un bien a mediano plazo sin opción de compra, donde el arrendador se compromete normalmente a prestar el servicio técnico que requiere el bien objeto del contrato y de cambio en caso de presentar fallas. El arrendatario por su parte debe pagar una renta periódica.



Lease-back: Es una operación similar al leasing, pero a la inversa, consistente en que el arrendatario le vende el bien al arrendador para que este a su vez se lo ceda en arrendamiento.

Características del leasing. Autor: Luis Eduardo Vélez, fecha: 13 de enero de 2020. Blog Rankia.

Cuotas: normalmente las cuotas de arrendamiento por concepto del leasing suelen ser fijas; pero existe la posibilidad, siempre que se establezca en el contrato, de pactarse cuotas variables con intereses. Siempre deben ser canceladas al término del período pautado, que es generalmente mensual y que, en caso de vencerse, tienen ciertos cargos por mora.

Valor residual: se refiere al valor que tendrá el bien al término de su uso, en este caso al tiempo del leasing. Cuando el valor residual es alto o semejante al valor inicial, la depreciación es menor.

Garantía: suele servir como tal el mismo bien objeto del leasing, aunque también se requieren, al momento de optar por esa opción, fiadores y fianzas, dependiendo de la entidad financiera.

Contrato: se suscribe un contrato entre la entidad financiera y el interesado en el bien, donde se establecen: cuotas de arrendamiento, períodos de cancelación, sanciones y, sobre todo, se precisa que el bien pertenece a la entidad financiera hasta que se haya cancelado en su totalidad.

Mantenimiento: aunque por lo general queda planteado en el contrato, es importante destacar que en el leasing el mantenimiento y las reparaciones requeridas por el bien, siempre corren por cuenta del arrendatario.

Leasing habitacional (comentario del autor).

Para comprar una vivienda en Colombia se presentan varias alternativas, como son, entre otras: a) contar con el dinero para adquirirla de contado; b) pagar la cuota inicial e ir cancelando las cuotas mensuales, en reemplazo del pago del alquiler; c) conseguir un crédito financiero a largo plazo en UVR o en pesos amortizados, según la modalidad que escoja dependiendo de su capacidad de endeudamiento; d) celebrar un leasing habitacional, el cual hace parte del leasing financiero donde el bien objeto es un inmueble con destino a vivienda.

Leasing puede recaer sobre un bien mueble o inmueble, que a su vez conforma cada una de las distintas variedades existentes del leasing (leasing financiero, leasing operativo y lease-back) que, como lo describí antes, cada una representa una solución sujeta a la necesidad del solicitante, que puede ser para adquirir vivienda, bodegas, vehículos, maquinarias, tecnologías, Etc., con opción de compra o para mero uso operativo.

Hace 20 años se acogió en Colombia el leasing habitacional, como una buena opción para respaldar la adquisición de vivienda de forma diferente al crédito financiero tradicional y darle una posible solución a la crisis social y económica generada por el colapso del sistema UPAC y brindarles una oportunidad a las personas con poca capacidad de endeudamiento.

Bienes que se pueden financiar mediante leasing (cuadro del autor).

Ilustración 51 Bienes que se pueden financiar mediante leasing- cuadro del autor.



Inmuebles: Oficinas, locales, bodegas, Etc.



Tecnología: Computadores, equipos de impresión, hardware y software.



Vehículos: Para transporte de carga y pasajeros.



Equipos productivos: Maquinaria industrial, plata de procesamiento, Etc.



Habitacional: Vivienda nueva, construida o en planos, o vivienda usada.

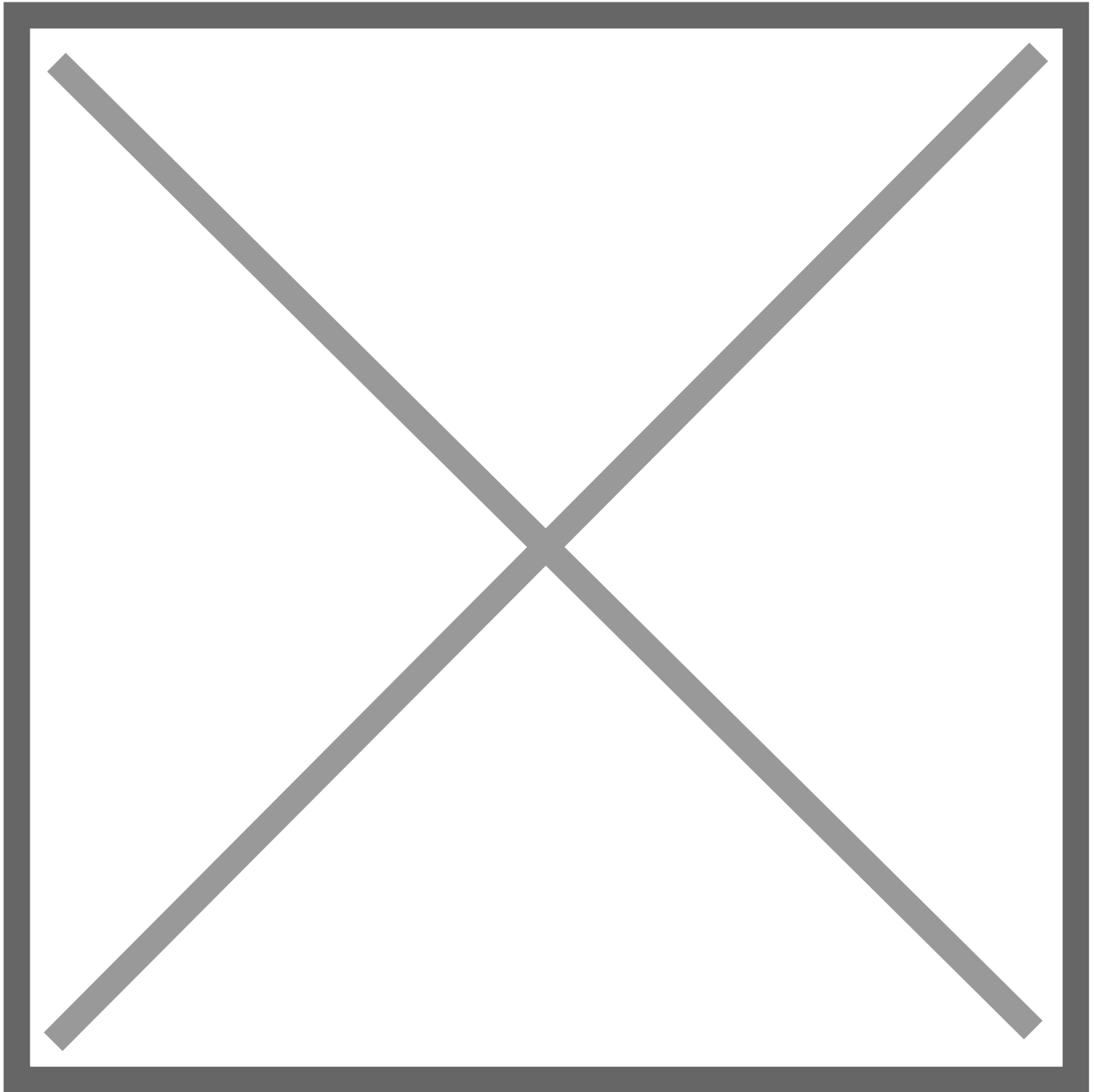


Ilustración 52 ¿Qué es el leasing? información extraída de: <https://www.larepublica.co/>

D.C. DE FIDUCIA.

El contrato de fiducia y el patrimonio autónomo. Autor: Juan Pablo Cárdenas Mejía.

“En principio el concepto de patrimonio autónomo es propio del contrato de fiducia, no obstante, si se examina el derecho colombiano se encuentra que el mismo reconoce la existencia de patrimonios autónomos también en hipótesis distintas al contrato de fiducia. En efecto, la ley 100 de 1993 contempla diversos patrimonios autónomos que no están

vinculados a un contrato de fiducia.

Así, la ley establece la existencia de un patrimonio autónomo en el régimen de prima media con prestación definida que era administrado por el ISS (artículo 20). Igualmente, al regular los fondos de pensiones del régimen de ahorro individual la ley estableció en su artículo 60 que “d. El conjunto de las cuentas individuales de ahorro pensional constituye un patrimonio autónomo propiedad de los afiliados, denominado fondo de pensiones, el cual es independiente del patrimonio de la entidad administradora “. Dichos fondos son administrados por sociedades administradoras de fondos de pensiones.”

(...)

“Es pertinente además anotar que la ley 100 de 1993 había contemplado la existencia de patrimonios autónomos que serían administrados por encargo fiduciario. En efecto, el artículo 122 de la citada ley previó que “las Cajas, Fondos o Entidades del sector público que no hayan sido sustituidos por el Fondo de Pensiones Públicas del Nivel Nacional, destinarán los recursos necesarios para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de sus correspondientes bonos pensionales y de las cuotas partes que les correspondan, mediante la constitución de patrimonios autónomos manejados por encargo fiduciario de acuerdo con las disposiciones que expida la Superintendencia Bancaria y las garantías que exija el Gobierno Nacional.”.”

Fiducia (comentario del autor).

La fiducia, hoy por hoy, es un mecanismo jurídico que ha logrado importante crecimiento en la vida civil y comercial de nuestra sociedad, pues su utilización en ambos ámbitos ha tenido un especial dinamismo, sobre todo en lo concerniente a la fiducia mercantil que contribuyó a modificar los sistemas de ahorro, inversión y financiación que estaban vigentes.

En el derecho colombiano se presenta una separación legislativa en el tratamiento jurídico de la fiducia, por un lado, está el fideicomiso civil definido por nuestro Código Civil, en su artículo 794, de la siguiente manera:

“Se llama propiedad fiduciaria la que está sujeta al gravamen de pasar a otra persona por el hecho de verificarse una condición.

La constitución de la propiedad fiduciaria se llama fideicomiso. Este nombre se da también a la cosa constituida en propiedad fiduciaria. La traslación de la propiedad a la persona en cuyo favor se ha constituido el fideicomiso, se llama restitución.”

El fideicomiso civil es entonces un contrato por medio del cual el propietario de un bien lo limita con la finalidad de que sea transferido a un tercero beneficiario, luego de cumplida una condición previa y expresamente determinada por el constituyente.

Por otra parte, el Código de Comercio define la fiducia mercantil, en su artículo 1226, así:

“Es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o mas bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.”

Del artículo transcrito podemos concluir que la fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona sea esta natural o jurídica (fideicomitente o fiduciante), transfiere a una sociedad (fiduciario- patrimonio autónomo) uno o varios bienes, que se obliga a administrarlos o enajenarlos de acuerdo a la voluntad del constituyente, en provecho de éste o de un tercero (beneficiario o fideicomisario).

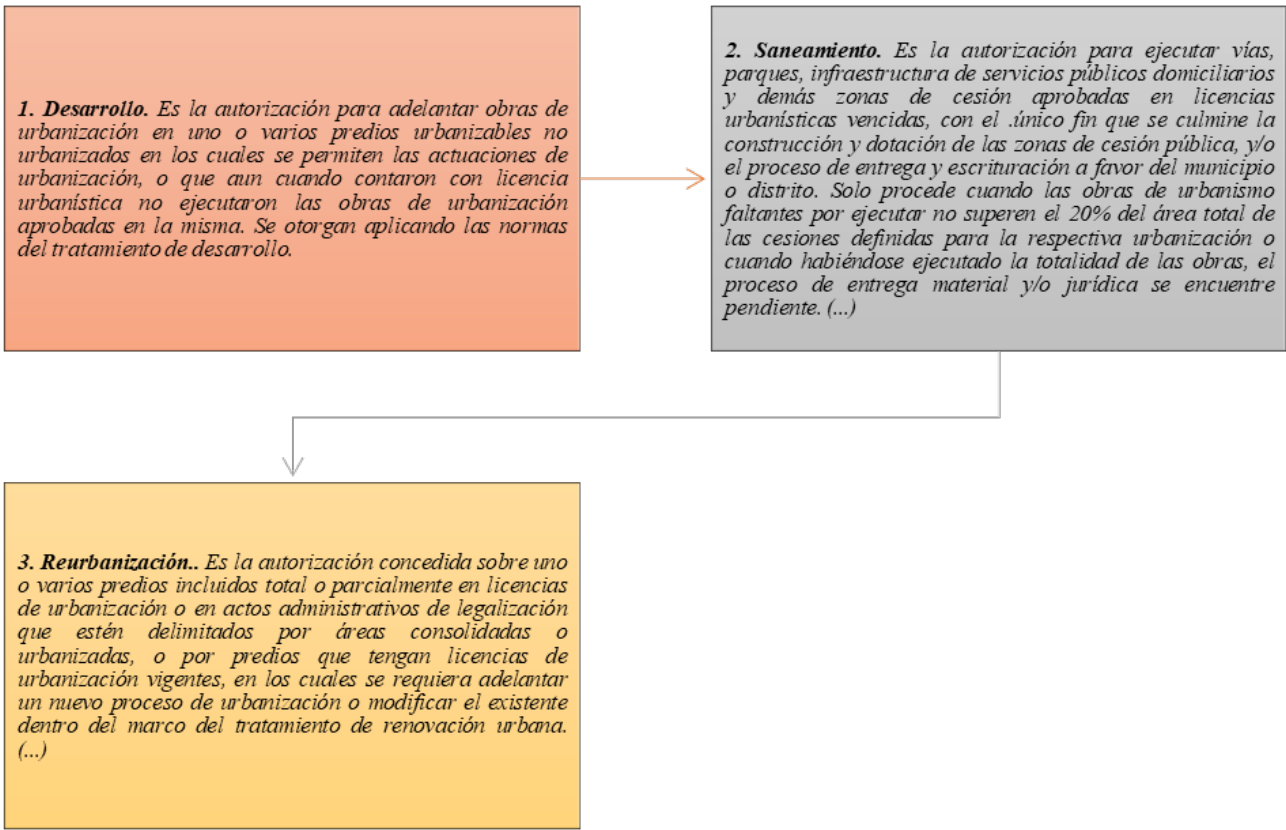
Para ambas fiducias si recaen sobre bienes inmuebles debe ser constituida mediante escritura pública, la cual debe ser registrada ante la Oficina de Instrumentos Públicos. Pero como diferencia de ellas, podemos establecer que en el fideicomiso civil una vez cumplida la condición establecida por el fideicomitente, el beneficiario adquiere la propiedad total de los bienes, mientras que en la fiducia mercantil el conjunto de bienes transferidos a la sociedad fiduciaria conforman un patrimonio autónomo, por lo que esta última no adquiere el dominio absoluto de dichos bienes. Dicho sea de paso, se precisa que la fiduciaria dentro de la fiducia mercantil debe reunir unas calidades especiales señaladas en la ley, puesto que el Código de Comercio establece que la sociedad fiduciaria debe ser una persona jurídica autorizada por la Superintendencia Financiera.

Características de la fiducia, fecha: 19 de enero de 2023. Blog de Ámbito Jurídico.

- 1. “Se funda en la confianza, razón por la cual el fideicomitente contrata a la sociedad fiduciaria para que con sus conocimientos profesionales y técnicos gestione la finalidad determinada en el negocio fiduciario.*
- 2. Puede ser consensual o solemne. Por regla general es solemne, esto es, debe constituirse mediante escritura pública, y será consensual en los casos que así lo autorice el Gobierno Nacional mediante norma de carácter general conforme lo prevé el artículo 16 de la Ley 35 de 1993.*
- 3. Es un contrato plurilateral, dado que intervienen tres partes, el fiduciante, la fiduciaria y el beneficiario.*
- 4. Es un negocio jurídico de colaboración, esto es, de aquellos en los cuales media una función de cooperación para alcanzar el fin que ha de determinar el advenimiento del contrato, y exige el deber de buena fe en relación con todos los intervinientes. Entre otros.”*

Artículo 2.2.6.1.1.4. Decreto 1783 de 2021. Son modalidades de la licencia de urbanización las siguientes (cuadro del autor).

Ilustración 53 Modalidades de licencias urbanísticas- Decreto 1783 de 2021.



Clases de licencias urbanísticas (información del cuadro extraída del ABC de las licencias urbanísticas).

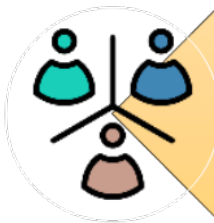
Ilustración 54 Clases de licencias urbanísticas-ABC de la ley.



"Urbanización: Es la autorización para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, que garanticen la dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones"



"Parcelación: Es la autorización para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el POT."



"Subdivisión: Es la autorización para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el POT. Esta licencia no se requiere cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación."



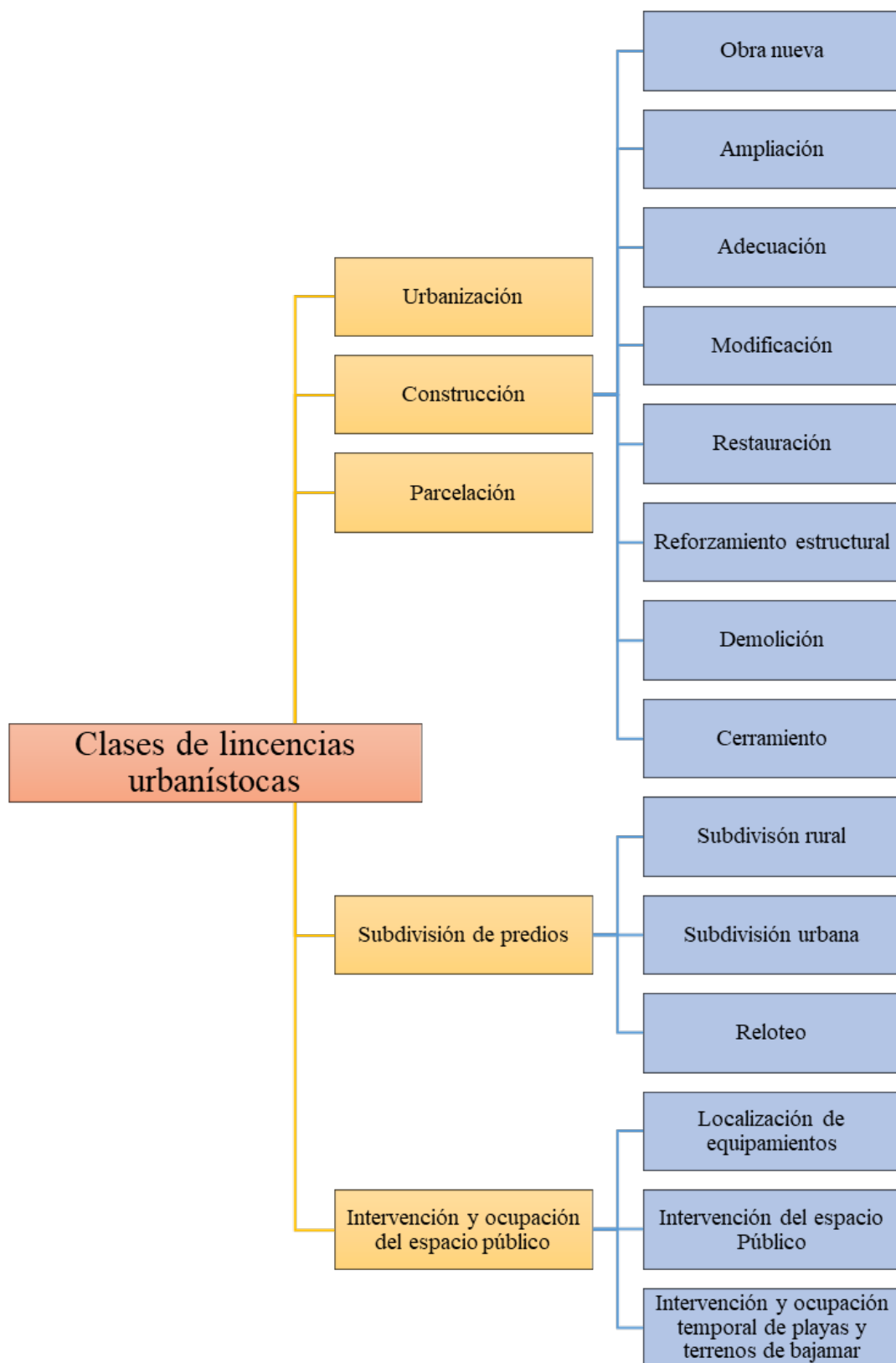
"Construcción: Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación."



"Intervención y ocupación del espacio público: Es la autorización previa para ocupar o para intervenir bienes de uso público incluidos en el espacio público."

Clases de licencias urbanísticas y sus subdivisiones (cuadro del autor).

Ilustración 55 Clases de licencias urbanísticas y sus subdivisiones- cuadro del autor.



Escala de tiempoDescripción generada automáticamente

Ilustración 56 ¿Qué vigencias tienen las licencias urbanísticas?-información extraída del ABC de la ley.



Requisitos.

Requisitos para solicitar licencias urbanísticas.

- Diligenciar el Formulario único nacional de solicitud de licencia (resolución 0984 de 2005).
- Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de la solicitud (expedido máximo con un mes de antelación).
- Si el solicitante es una persona jurídica, debe acreditar su existencia y representación legal mediante documento idóneo, cuya fecha de expedición no sea mayor a un mes.
- Si actúa por medio de apoderado, se debe anexar el poder debidamente otorgado.
- Copia del documento de pago del impuesto predial de los últimos 5 años, donde figure la dirección del predio. Si existe un acuerdo de pago, se requiere constancia de la Secretaría de Hacienda en la que se certifique que se está cumpliendo dicho acuerdo.
- Plano de localización e identificación del predio objeto de la solicitud.
- Relación de las direcciones de los inmuebles colindantes; es decir, los que tienen un lindero en común con el predio para el cual se solicita la licencia.
- Si el proyecto es para el desarrollo de vivienda de interés social, el titular manifestará de manera escrita, bajo la gravedad de juramento, tal condición, y de ello se dejará constancia en el acto administrativo que resuelva la solicitud de la licencia.



Procedimiento.

Procedimiento para solicitar licencia urbanísticas (información del cuadro extraído del ABC de licencias urbanísticas).

Ilustración 57 Procedimiento para solicitar licencias urbanísticas-ABC de la ley.

"Los documentos deben ser RADICADOS, es decir, recibidos oficialmente por la autoridad competente, la cual dejará constancia por escrito."

"Allegada la totalidad de los documentos en legal y debida forma, la autoridad citará a los vecinos colindantes para que hagan valer sus derechos. Los vecinos COLINDANTES son todos los propietarios, tenedores o residentes, de los predios que colindan con el predio de la solicitud."

"La autoridad encargada de estudiar tramitar y expedir la licencia deberá estudiar y revisar el proyecto desde el punto de vista de concordancia técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica, con el fin de verificar que cumpla con las normas urbanísticas de edificación y estructurales vigentes y de los estudios geotécnicos que garanticen, seguridad y sismo-resistencia."

"Después de realizar la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística, y arquitectónica del proyecto, la autoridad competente suscribirá un acta de observaciones y correcciones, e informará al solicitante, por una sola vez, sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que debe hacer al proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud de licencia."

"El plazo que tiene el solicitante para complementar y ajustar el proyecto es de 30 días calendario, el cual puede ser ampliado máximo por 15 días calendario, a solicitud de parte."

"La autoridad competente, tendrá un plazo máximo de 45 días hábiles para RESOLVER la solicitud de una licencia, contados a partir de la fecha en que la solicitud haya sido radicada en legal y debida forma. Si el tamaño del proyecto o la complejidad del mismo lo ameritan, el plazo de expedición de la licencia podrá prorrogarse mediante resolución motivada por una sola vez, hasta por la mitad del término establecido."

"Vencido este término sin que se hubiese pronunciado, se aplicará el silencio administrativo positivo establecido en el Código Contencioso Administrativo. La invocación del silencio se someterá al procedimiento establecido en el Código Contencioso-Administrativo."

"Las autoridades competentes dentro del término legal expedirán el acto administrativo motivado mediante el cual se apruebe o niegue la licencia."



Minutas.

Minuta del leasing.

Modelo de escritura pública de leasing.

Minutas de la fiducia.

Modelo de escritura pública de fideicomiso civil.

Modelo de contrato de fiducia mercantil.

SISMO RESISTENCIA (integración del autor).



Normas concordantes.

Decreto 2113 de 2019.

“Por el cual se incorpora al Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente NSR-10 el documento AIS-610-EP-2017 - Evaluación e Intervención de Edificaciones Patrimoniales de uno y dos pisos de Adobe y Tapia Pisada, y se dictan otras Disposiciones.

Que en este sentido se evidenció la necesidad de realizar una investigación técnica que estudiara las condiciones estructurales de los sistemas constructivos tradicionales, con el fin de generar para los bienes de interés cultural, opciones de reforzamiento estructural efectivas, coherentes y compatibles con su materialidad y sus condiciones constructivas, que dieran como resultado un documento técnico soportado en estudios internacionales para vincular y complementar el marco normativo vigente, representado por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismorresistentes NSR-10, fomentando la conservación del patrimonio cultural construido y a su vez, la protección y continuidad de los saberes y prácticas constructivas que componen el patrimonio cultural inmaterial y hacen parte de las memorias de nuestros pueblos.

Que se han tenido significativos avances del trabajo conjunto entre el Ministerio de Cultura, el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC), y la Asociación Colombiana de Ingeniería Sísmica (AIS), con el fin de aunar esfuerzos institucionales, logísticos y técnicos para la realización de investigaciones y estudios sobre el comportamiento estructural de los sistemas constructivos tradicionales de los bienes de interés cultural, lo cual tuvo como resultado el documento denominado “AIS-610-EP-2017 - Evaluación e Intervención de Edificaciones Patrimoniales de uno y dos pisos de Adobe y Tapia Pisada”.”



Doctrinas.

Desarrollo de la normativa sismo resistente colombiana en los 30 años desde su primera expedición. Autor: Luis Enrique García. Revista de ingeniería No. 41 de 2014 de la Universidad de los Andes.

“Estructura de la norma.

La primera norma de sismo resistencia colombiana se expidió por medio del Decreto 1400 de 1984. Este fue un decreto de facultades extraordinarias, expedido al amparo de la Ley 11 de 1983 que hablaba sobre la reconstrucción de Popayán; duró vigente 14 años. El pronóstico era que duraba vigente un mes porque aquí en Colombia los decretos de facultades extraordinarias

los demandaban hasta por el tamaño del marco. El contenido: lo primero era lo sísmico, aunque lo usual era que esto se tratara dentro de las cargas de diseño. En este caso, por temor a que fuera demandado pues la autorización de la ley era para hacer una norma antisísmica (término que se dejó de usar hace años, ahora es sismo resistente, nada actúa contra el sismo) se puso en esta norma; más adelante, venía lo que normalmente viene en los códigos: cargas, concreto estructural, mampostería estructural, edificaciones de uno y dos pisos -esto es algo único a nivel mundial, es un código para diseñar y construir casas de uno y dos pisos- luego las estructuras metálicas y por último las sanciones. Se trató definitivamente de un código de estructuras.”

(...)

“¿Cómo está compuesta la reglamentación de sismo resistencia colombiana?

Está compuesta por la Ley 400/97, el Reglamento NSR que se expide al amparo de esa ley y las resoluciones que expide una comisión que crea la misma ley. Además, la Ley 400/97 incluye una facultad reglamentaria al presidente para expedir por decreto, como se ha utilizado dos veces, la reglamentación de sismo resistencia: en enero de 1998, la NRS-98, la cual duró vigente hasta el 15 de diciembre de 2010 y la NSR-10 vigente en este momento, la cual ha tenido una serie de decretos reglamentarios que la actualizan, el último es de 2012. Esto es lo que está vigente como normativa sismo resistente en el país.

¿Qué contiene la ley 400/97?

Primero una serie de definiciones define qué es constructor, qué es una edificación, y otra serie de términos por ley. Con frecuencia se ven fallos de los tribunales que nunca consultan las definiciones que contiene la Ley 400/97. En seguida, vienen las responsabilidades y una serie de procedimientos para aprobar sistemas y materiales innovativos por medio de procedimientos relativamente sencillos. Luego, una cosa importantísima, la revisión de los diseños; muchos se quejan de la excesiva revisión, pero esto es mundial, hay que revisar y hay que hacerlo con gente competente. Eso no es que se muestren planos, se sellen y se construya, no debe ser así. Hemos tenido tragedias recientes gravísimas por simple falta de revisión. Más adelante, viene la obligación de la supervisión técnica de las construcciones, no solo lo que está en los planos, hay que ver que lo que se construya sea lo que es. Después define los profesionales afectados por eso. Les exige experiencia mínima y fija una manera para demostrar su idoneidad por medio de exámenes para demostrar que son competentes para las diferentes actividades profesionales cubiertas.

En este momento está listo el proyecto para empezar a llamar a los diferentes ingenieros que van cumpliendo los cinco años que se exigen, por ejemplo, para diseño estructural, a que presenten unos exámenes en que demuestren que conocen la normativa, no son solo de ingeniería. Próximamente empezarán a salir los decretos de convocatoria a estas pruebas, está en el plan del Ministerio de Vivienda y las conversaciones con el Instituto Colombiano para el Fomento de la Educación Superior (ICFES) están muy adelantadas, por lo que se llevara a cabo muy pronto. Estaremos viendo que van a llamar a los primeros grupos piloto para presentarse

al examen y no van a poder firmar en la curaduría si no demuestran que lo han hecho. Los afectados son los ingenieros civiles y arquitectos, en lo que respecta a elementos no estructurales y a la parte de sismo resistencia; ingenieros mecánicos en lo que ellos están facultados para hacer; los supervisores, los revisores de proyectos, los diseñadores de elementos estructurales y no estructurales, todos van a tener que tomar el examen. Estaba en la normativa desde 1998 pero hasta ahora se van a realizar las pruebas.

Además de lo anterior, la Ley 400/98 crea una comisión asesora, comisión bastante compensada porque asiste el gobierno y algunas asociaciones profesionales. La clave de la ley 400 es la potestad reglamentaria donde el Congreso autoriza al Presidente a actualizar la norma por decreto con un visto bueno de la Comisión. Finalmente, contiene responsabilidades y sanciones y las disposiciones finales que fueron las que obligaron a rehabilitar todos los hospitales y otras edificaciones indispensables y de atención a la comunidad del país en zonas de amenaza sísmica intermedia y alta. Adicionalmente, hay unas sanciones muy claras ante el incumplimiento de la ley, por ejemplo, el alcalde puede mandar demoler una edificación que no cumpla la reglamentación, entre otros aspectos.”

Reglamento colombiano de construcción sismo resistente NSR-10.

“A partir de desde comienzos de la década de 1990 y gracias al apoyo de la Dirección Nacional para la Prevención y Atención de Desastres, a través del Fondo Nacional de Calamidades y la activa participación de la Asociación Colombiana de Ingeniería Sísmica, se había iniciado los estudios correspondientes a una actualización de la reglamentación de sismo resistencia de 1984. Una vez aprobada la Ley 400 de 1997 se consignaron todas estas investigaciones en una actualización de la reglamentación de sismo resistencia la cual se denominó Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente – NSR-98. Esta actualización fue expedida por medio del Decreto 33 del 9 de Enero de 1998 con base en la autorización que al respecto concede la Ley 400 de 1997.

La actualización de la Reglamentación de sismo resistencia nacional se estructuró de una manera similar al Decreto 1400/84. El temario se dividió en Títulos, cada uno de los cuales agrupaba una temática particular. Los seis Títulos del Decreto 1400/84 se actualizaron y se incluyeron cinco Títulos totalmente nuevos. Además, dentro de algunos de los Títulos del Decreto 1400/84 se introdujeron Capítulos nuevos.

Posteriormente se expidieron tres decretos adicionales que hicieron parte del Reglamento NSR-98, a saber, el Decreto 34 de 1999, el Decreto 2809 del 2000 y el Decreto 52 de 2002.”

AIS 610-EP-17: Evolución e intervención de edificaciones patrimoniales de uno y dos pisos de adobe y tapia pesada (visitar contenido libre).