

▶ LEGISLACIÓN Y NORMATIVA DE INTERÉS

Se imparte instrucciones sobre la inscripción de la medida cautelar de embargo en bienes inmuebles en los que se encuentre constituido fidecomiso civil. Instrucción Administrativa No. 19 de 2018. Superintendencia de Notariado y Registro.

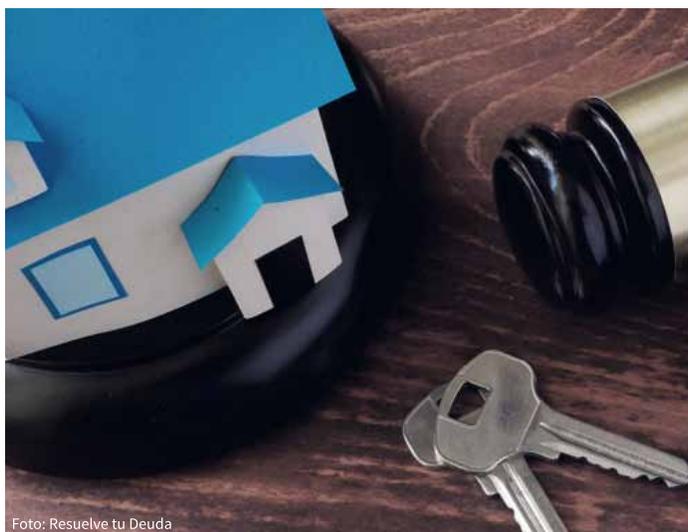


Foto: Resuelve tu Deuda

La Superintendencia de Notariado y Registro expidió la Instrucción Administrativa No. 19 de 2018, dirigida a los Registradores de Instrumentos Públicos del país, en materia de inscripción de la medida cautelar de embargo respecto de bienes inmuebles en los que se encuentre constituido fidecomiso civil.

Así las cosas, informó que al existir disparidad de criterios por parte de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos frente a la solicitud de inscripción de medidas cautelares de embargo respecto de bienes inmuebles sobre los que se en-

>>

CONTENIDO

▶ INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL

Se imparte instrucciones sobre la inscripción de la medida cautelar de embargo en bienes inmuebles en los que se encuentre constituido fidecomiso civil. Instrucción Administrativa No. 19 de 2018. Superintendencia de Notariado y Registro.

Pag. 1

El Consejo de Estado se pronunció sobre la caducidad de las sanciones impuestas en razón a infracciones urbanísticas. Sentencia 25000-23-24-000-2009-00299-01 de 2018. Consejo de Estado.

Pag. 3

La Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios recordó que, en edificaciones de tres o más pisos, es requisito para la conexión de los servicios de acueducto y alcantarillado, contar con sistemas de utilización eficiente. Concepto 413 de 2018. Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios.

Pag. 6

EL IGAC y la Alcaldía de Florencia aunarán esfuerzos para combatir la desactualización catastral de la ciudad. Comunicado 14 de agosto de 2018. Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Pag. 8



<<

cuentran constituido fideicomiso civil, resulta necesario modificar la Instrucción Administrativa No. 06 del 2017, en el sentido de aclarar las partes intervinientes de dicha figura; así como precisar contra quien no procede el embargo.

En primera instancia, se refirió a la propiedad fiduciaria, la cual está sujeta al gravamen de pasar a otra persona por el hecho de verificarse una condición, punto en el que preciso que la constitución de la propiedad fiduciaria se llama fideicomiso, nombre que se da también a la cosa constituida en propiedad fiduciaria. Recordando que la traslación de la propiedad a la persona en cuyo favor se ha constituido el fideicomiso, se llama restitución.

Respecto a las personas que intervienen en la constitución del fideicomiso civil, señaló:

- **El constituyente:** Persona que instituye o crea el fideicomiso.
- **Fiduciario:** Persona que recibe la cosa con la carga de la restitución. Se llama propietario fiduciario hasta el día en que se cumpla la condición.
- **Fideicomisario:** Persona a quien debe hacerse la restitución que es la traslación de la propiedad a la persona en cuyo favor se ha constituido el fideicomiso. Tiene la expectativa de ser dueño de la cosa mientras la condición está pendiente.

Que de tal forma:

- ✓ La propiedad fiduciaria tienen los siguientes elementos: i) El constituyente, ii) El fiduciario, iii) El fideicomisario, iv) La cosa fideicomitada, v) La condición y, vi) La restitución.
- ✓ Una vez cumplida la condición el derecho del fiduciario se extingue y nace el del fideicomisario, para lo cual el fiduciario debe transferir al fideicomisario el dominio de la cosa.
- ✓ En virtud de lo dispuesto en el artículo 794 inc. 1 del C.C., después de cumplirse la condición, el fiduciario puede reclamar la restitución de la cosa, y una vez efectuada la misma, el fideicomisario se convierte en dueño absoluto de la cosa.
- ✓ El dominio que se llama también propiedad, y no es más que el derecho real de una cosa para gozar y disponer de ella, facultando al propietario para establecer una condición desde su constitución como limitación al dominio; la cual puede ser libremente revocada por el propietario antes de su cumplimiento.



Foto:Consultorsalud

Por lo anterior, precisa el propietario fiduciario no es el dueño del bien inmueble pues, éste solamente tiene un encargo de trasladar el derecho real de dominio al beneficiario al momento de acaecer la condición, razón por la cual este acto se publica por los códigos -03 Limitaciones y afectaciones-, específicamente con el código de especificación registral -0313 Constitución de Fideicomiso Civil-.

Seguidamente, aclara que si bien la Instrucción Administrativa 06 de 2017 menciona la inembargabilidad de los objetos que el deudor posee fiduciariamente, es necesario precisar a qué deudor se refiere el numeral 8 del artículo 1677 del Código Civil, el cual no puede ser otro que el fiduciario o propietario fiduciario, que como ya se dijo, no puede disponer del bien inmueble sino cuando se cumpla la condición y únicamente a favor del beneficiario.

>>



<<

Es así como, el propietario fiduciario no puede responder por sus obligaciones personales con los bienes que posee fiduciariamente, puesto que como se mencionó anteriormente él mismo no es el titular del derecho de dominio de dicho bienes, adquiriendo de tal forma el inmueble la calidad de inembargable. No obstante, en el evento en que el deudor sea propietario pleno de un inmueble, este sí puede ser embargado por sus acreedores, independientemente de que se haya constituido la fiducia, puesto que el bien no ha salido de su patrimonio, mientras no se efectuó la restitución.

Finalmente, la entidad reitero que las solicitudes de inscripción de medidas cautelares de embargo solo son procedentes cuando recaen sobre el derecho real de dominio y no sobre la propiedad fiduciaria.

► JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA

El Consejo de Estado se pronunció sobre la caducidad de las sanciones impuestas en razón a infracciones urbanísticas. Sentencia 25000-23-24-000-2009-00299-01 de 2018. Consejo de Estado.

La Sección Quinta de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia del 4 de octubre de 2012 proferida por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca que accedió a las pretensiones de la demanda, asunto que se desarrolló bajo los siguientes hechos:

- El 14 de julio de 2005, la Alcaldía Local de Usaqué, parte demandada, ordenó el sellamiento de las obras adelantadas para la construcción de tres casas ubicadas en la parcelación Floresta de la Sabana en la ciudad de Bogotá.
- Los terrenos en que se desarrollaban las edificaciones son propiedad de la sociedad constructora y la entidad fiduciaria, partes demandantes. Las tres casas en construcción ocupaban el 0.10% del total del área de dicha propiedad.
- El 25 de julio de 2005, la parte demandada inició un procedimiento administrativo sancionatorio en contra de los demandantes, por presunta vulneración del régimen urbanístico de la ciudad, puesto que las construcciones se llevaban a cabo sin licencia de construcción y en un área reconocida como reserva forestal.
- El 20 de octubre de 2006, la parte demandada expidió la Resolución 151, mediante la cual declaró como infractores urbanísticos a los demandantes, imponiendo una multa de \$ 83.966.400, concediéndose un término de 60 días para la demolición voluntaria de la obra.
- El 6 de febrero de 2007, la entidad fiduciaria formuló recurso de reposición y apelación contra la Resolución 151 de 2006, argumentando la violación al debido proceso, el principio de contradicción, la presunción de inocencia, el alcance del contrato de fiducia y la ausencia de responsabilidad.
- El 16 de marzo de 2007, la parte demandada expidió la Resolución 53 de 2007, por la cual confirmó la Resolución 151 de 2006.



Foto: Blue Tree Home Inspection

>>



<<

- El 30 de septiembre de 2008, se resolvió el recurso de apelación, por lo que mediante Resolución 1476 de 2006, se confirmó en todos sus aspectos la Resolución 151 de 2006.
- Los demandantes formularon demanda de nulidad y restablecimiento del derecho con el fin de que se declarara la nulidad de la Resolución 151 de 2006, la Resolución 053 de 2007 y la Resolución 1473 de 2008.

Como cargos de la acción interpuesta, los demandantes propusieron la falsa motivación, la violación al debido proceso por ausencia de individualización de la falta, la violación del derecho a la igualdad, ausencia de legitimación por pasiva y adujeron la violación de los artículos 13, 29, 58, 83 y 90 de la Constitución Política; 38 del CCA; 66 de la Ley 9ª de 1989; 104 de la Ley 388 de 1997; y 2ª de la Ley 810 de 2003, argumentado que:

- La Resolución 151 de 2006 incurrió en falsa motivación por error de hecho y de derecho.
- Los actos administrativos demandados sancionan a los demandantes de manera solidaria, sin establecer la responsabilidad de cada uno de ellos.
- La autoridad administrativa demandada disponía de tres años para imponer la sanción a que hubiere lugar por las irregularidades urbanísticas, explicaron que la presunta infracción en la que recayeron tuvo lugar en el mes de julio de 2005, por lo que la administración tenía hasta el mes de julio de 2008 para llevar a cabo el procedimiento administrativo sancionatorio.
- La expedición de los actos administrativos censurados conllevaba el quebrantamiento del derecho a la igualdad y el principio de neutralidad, toda vez que, en la urbanización Floresta de la Sabana se iniciaron otras obras al mismo tiempo que las iniciadas por los demandantes y ninguna fue sancionada.
- La sociedad fiduciaria no ostenta el título de propietaria de los predios en los que se desarrollaba la construcción, siendo simplemente la vocera del patrimonio autónomo al que el bien pertenecía, por lo que no era procedente su sanción.



Foto: Depositphotos

La entidad demandada se opuso a la prosperidad de las pretensiones elevadas por los accionantes, alegando que los alcaldes locales en el Distrito Capital tienen como principal función la de velar por el estricto cumplimiento de las normas sobre desarrollo urbano, uso del suelo y reforma urbana.

Asimismo, señalo que las obras de construcción, modificación, ampliación y demolición de inmuebles requieren obligatoriamente de licencia de construcción, lo que no ocurrió en el caso concreto, por cuanto las edificaciones que se desarrollaban en los terrenos de propiedad de los demandantes no contaban con las autorizaciones respectivas.

Por otra parte, concluyó que los actos administrativos censurados fueron dictados al tenor de lo dispuesto en las normas urbanísticas aplicables al caso concreto y que el lugar donde se llevó a cabo la intervención es parte del plan de manejo ambiental de la Reserva Forestal Bogotá Protectora Bosque Oriental de Bogotá, motivo por el que la sanción impuesta se encuentra justificada.

Conforme lo precedente, el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, en sentencia del 4 de octubre de 2012 accedió a las suplicas de la demanda manifestando que la facultad sancionadora del demandado se encontraba caducada para el momento en que quedó ejecutoriada la Resolución 1475 de 2008, esto, toda vez que de confor-

>>



<<

midad con el artículo 38 del CCA, el término oportuno para la imposición de sanciones administrativas era de 3 años contados a partir de la ocurrencia o conocimiento del hecho que conlleva la infracción.

Sobre el particular, precisó que el plazo de tres (3) años previsto en el artículo 38 del C.C.A contempla no solo la expedición y notificación del acto administrativo inicial que decida la respectiva actuación, sino también cada una de las decisiones que resuelvan los recursos de la vía gubernativa. Afirmó que la autoridad administrativa accionada conoció de la presunta infracción el 14 de julio de 2005, por lo que la actuación administrativa sancionatoria adelantada en contra de los demandantes debió quedar ejecutoriada el 14 de julio de 2008, no obstante, el procedimiento contra los actores concluyó con la expedición de la Resolución 1476 del 30 de septiembre de 2008, la cual, adquirió firmeza el 3 de abril de 2009.



Foto: La Nación

En relación con las suplicas de los demandantes consistentes en prescribir a la autoridad demandada autorización para continuar con el desarrollo de las obras selladas y el pago de los perjuicios sufridos, el alto tribunal negó dicha solicitud, toda vez que éstos habían desarrollado las construcciones sin licencia.

El fallo de primera instancia fue apelado por la parte demandada, quien argumentó que, conforme a lo señalado por la jurisprudencia, del Consejo de Estado y el artículo 52 de la Ley 1437 de 2011, el término de 3 años para el ejercicio de la potestad sancionatoria de la administración debe comprender la expedición y notificación del acto administrativo que impone la sanción y no la resolución de los recursos administrativos que se formulan en su contra.

En trámite de segunda instancia, el Consejo de Estado a la luz de lo establecido por la Ley 810 de 2003 y la Ley 388 de 1997, en lo que se refiere a control urbano, señaló que le correspondía determinar si, a la luz de los argumentos expuestos en el recurso de apelación, el fallo de 4 de octubre de 2012, proferido por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, debe ser revocado.

Precisado lo anterior, la Sala indicó que conforme a lo señalado por el artículo 2 de la Ley 810 de 2003, norma aplicable en la época en que se desarrollaron los hechos, el ejercicio de la facultad sancionadora de las autoridades administrativas urbanísticas se encuentra limitado desde dos perspectivas: una de tipo sustancial, relativa a la aplicación de los principios y garantías que se decantan de la cláusula general del debido proceso, que moderan sin lugar a dudas la puesta en marcha de la potestad de sanción; otra de naturaleza temporal, pues lo cierto es que la competencia de sanción deberá ser desarrollada en los plazos establecidos en el sistema jurídico.

Seguidamente, el Consejo de Estado se refirió a lo establecido por el artículo 108 de la Ley 388 de 1997, y el artículo 38 del Código de lo Contencioso Administrativo, indicando que los tres años con los que cuenta la autoridad administrativa tienen como punto de partida la ocurrencia del acto que pueda conllevar la imposición de sanciones, que en lo que concierne el subsistema urbanístico, se relacionan con la construcción o parcelación en zonas no urbanizables o parcelables o en la edificación de inmuebles sin la correspondiente licencia, entre otros.



<<

Ahora bien, respecto del plazo oportuno para el ejercicio de la potestad sancionadora en cabeza de la administración, precisó que hasta la expedición de la Ley 1437 de 2011 la Sala la había ejercido tres tipos de posiciones, las cuales, fueron sintetizadas mediante sentencia del 22 de febrero de 2018, a saber:

- ✓ Dentro del término de tres años que establecía el artículo 38 del Decreto 01 de 1994, debía expedirse únicamente el acto administrativo sancionatorio, sin que fuera necesaria su notificación ni el agotamiento de la vía gubernativa.
- ✓ Se consideraba válido el ejercicio del poder sancionador con la expedición y notificación del acto principal dentro del término de caducidad de esta, por estimarse necesario que el administrado conociera la decisión.
- ✓ El acto administrativo que refleje la voluntad de la administración respecto del procedimiento sancionatorio adelantado debe quedar ejecutoriado dentro del término de caducidad, previsto en el artículo 38 del C.C.A., mediante la resolución y notificación de los recursos interpuestos para agotar la vía gubernativa.

De lo expuesto, precisó que en la actualidad la posición mayoritaria al interior de la Corporación y por lo tanto la que fue acogida para abordar los cuestionamientos formulados con el escrito de apelación, corresponde a la tesis intermedia según la cual, dentro los tres años siguientes a la ocurrencia del hecho que pueda conllevar sanción, la autoridad administrativa debe haber expedido el acto principal y su consecuente notificación, sin importar que en ese plazo se haya decidido o no los recursos administrativos interpuestos en contra del mismo.

Seguidamente, la Sala señaló que, a la luz de la tesis jurisprudencial acogida, la potestad sancionatoria ejercida por la demandada fue oportunamente desarrollada, puesto que, entre el momento de ocurrencia de la presunta infracción urbanística, el 14 de julio de 2005, y la expedición y correspondiente notificación del acto, trascurrieron tan solo 6 meses y 16 días. Por lo anterior, y contrario a lo sostenido por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, el acto administrativo que pone fin al procedimiento sancionatorio es aquel que decide sobre la imposición de la sanción con independencia de que el debate pueda continuar eventualmente si el interesado decide hacer uso de los recursos en vía gubernativa. En mérito de lo expuesto, la Sección Quinta del Consejo de Estado revocó la sentencia del 4 de octubre de 2012, proferida por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca para, en su lugar, negar las pretensiones de la demanda de nulidad y restablecimiento del derecho formulado por la parte actora.

La Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios recordó que, en edificaciones de tres o más pisos, es requisito para la conexión de los servicios de acueducto y alcantarillado, contar con sistemas de utilización eficiente. Concepto 413 de 2018. Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios.



En atención a una consulta relacionada con las acciones que debe adoptar un prestador del servicio público de acueducto y alcantarillado, en el evento que le soliciten la prestación del servicio en una vivienda de tres niveles ya construida, la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios manifestó:

Siempre que el prestador tenga la capacidad para prestar el servicio, y el usuario solicitante cumpla con los requisitos regulatorios relativos a la conexión, deberá procederse a la misma; so pena de que el prestador pueda ser investigado y sancionado, por negar el acceso al servicio o a la independización que fue solicitada.

>>



<<

Posteriormente, se refirió a lo establecido por el artículo 2 de la Ley 142 de 1994, el cual dispone que uno de los fines de la intervención estatal es la de “garantizar la calidad del bien objeto del servicio público y su disposición final para asegurar el mejoramiento de la calidad de vida de los usuarios”, lo que reafirma el principio de universalidad del servicio, según el cual todas las personas tienen derecho a obtener y disfrutar de su prestación, siempre y cuando se cumplan los requerimientos técnicos y jurídicos para dicha conexión, no solo por parte de los usuarios sino también los inmuebles receptores del servicio.

Así mismo, indicó que según lo señalado por el artículo 134 *ibidem*, por regla general cualquier persona que habite o utilice un inmueble, tiene derecho a recibir los servicios públicos domiciliarios, bajo las formalidades exigidas por la Ley, en relación con la suscripción del correspondiente contrato de servicios públicos y el cumplimiento de los demás requisitos necesarios para su prestación.

De la normativa expuesta, la Superintendencia concluyó que si bien el acceso a los servicios públicos domiciliarios es un derecho legalmente atribuido a quienes teniendo capacidad para contratar, sin importar su calidad habiten un inmueble, también lo es, que este derecho tiene límites en el interés general y en la defensa de otros bienes jurídicos de orden constitucional, como son la protección de ambiente sano, el cuidado de los recursos hídricos, el ordenamiento urbano, la seguridad, la salubridad y el orden público, de manera que pueden existir excepciones a la regla general del deber de conexión.

Es así como, el predio o unidad habitacional o independiente que deba ser objeto de conexión a las redes para la prestación de los servicios públicos domiciliarios, tiene que acreditar las condiciones técnicas necesarias para su conexión, conforme a la regulación correspondiente. Ahora bien, respecto a la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado, la entidad recordó que los prestadores del servicio, antes de suministrar los servicios en mención, deben realizar los análisis correspondientes para determinar la viabilidad de la prestación del mismo de acuerdo con las condiciones particulares de los inmuebles y los terrenos donde están ubicados, so pena de imposición de sanción por el incumplimiento de dicha obligación.

Recordó que según lo establecido por el artículo 2.3.1.3.2.2.6 del Decreto 1077 de 2015, las condiciones básicas que deben cumplir los inmuebles respecto de los cuales se hagan solicitudes de conexión, son:

- Estar ubicado dentro del perímetro de servicio.
- Contar con licencia de construcción cuando se trate de edificaciones por construir, o la cédula catastral en el caso de obras terminadas.
- Estar ubicado en zonas que cuenten con vías de acceso o espacios públicos y redes de acueducto o alcantarillado requeridas para adelantar las redes locales y las conexiones domiciliarias que permitan atender las necesidades del inmueble.
- Estar conectado al sistema público de alcantarillado, cuando se pretenda la conexión al servicio de acueducto, salvo lo establecido en el artículo 2.3.1.3.2.1.3 del Decreto 1077 de 2015.
- Contar con un sistema de tratamiento y disposición final adecuada de aguas residuales debidamente aprobado por la autoridad ambiental competente.
- Los usuarios industriales y/o especiales de alcantarillado que manejen productos químicos y derivados del petróleo deberán contar con un plan de contingencia.
- La conexión al sistema de alcantarillado de los sótanos y semi - sótanos podrá realizarse previo el cumplimiento de las normas técnicas fijadas por la entidad prestadora.
- Contar con tanque de almacenamiento de agua cuando la entidad prestadora lo justifique por condiciones técnicas locales.
- En edificaciones de tres (3) o más pisos, contar con los sistemas necesarios para permitir la utilización eficiente de los servicios.

>>



<<

De lo expuesto, la Superintendencia precisó que, en edificaciones de tres o más pisos, la conexión requiere de la instalación de los sistemas necesarios para permitir la utilización eficiente de los servicios, por lo que infiere que, si tal condición no se cumple, y el servicio ya se está prestando, el prestador podrá exigirla cuando se esté solicitando la independización de acometidas de los inmuebles ubicados en los pisos superiores.

Así las cosas, una vez cumplidas las condiciones enunciadas, el prestador deberá proceder a conectar el servicio, permitiendo el acceso de los usuarios solicitantes al mismo, por lo que este sólo podría negar la disponibilidad de tales servicios cuando el usuario y el inmueble no cumplan con las condiciones de conexión establecidas racionalmente por el prestador de acuerdo con la normativa vigente, o cuando este no tenga capacidad técnica y económica para prestar el servicio, caso en el que se deberá dar a conocer dicha negativa a la Superintendencia, a efectos de establecer si la misma es razonable y justificada, so pena de imposición de sanciones por incumplimiento.

► SABIAS QUÉ...

EL IGAC y la Alcaldía de Florencia aunarán esfuerzos para combatir la desactualización catastral de la ciudad. Comunicado 14 de agosto de 2018. Instituto Geográfico Agustín Codazzi.



Foto: instituto geográfico agustín codazzi - igac

Toda vez que en la actualidad la información catastral de la ciudad de Florencia, no revela la realidad física de la capital del departamento de Caquetá, ya que desde hace cuatro años no se realiza una actualización catastral en sus zonas urbanas y rurales, lo que representaría que para el 2019, la ciudad podría ingresar al grupo de los municipios con catastros desactualizados en el país, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- y la Alcaldía de Florencia suscribieron un convenio con vigencia hasta el 31 de diciembre de 2018, para realizar en conjunto actividades de conservación dinámica catastral, las cuales permitirán identificar nuevas áreas construidas y cambios de uso del suelo.

Es así como, en aras de frenar la desactualización y conocer mejor la realidad física y predial de la ciudad, la Alcaldía contratará con 13 profesionales o técnicos para asumir esta labor: un coordinador para el proceso de conservación catastral, dos digitalizadores, cuatro reconocedores prediales y seis auxiliares, quienes deberán contar con el visto bueno del IGAC.

Por su parte, el IGAC mantendrá actualizada la información catastral de la ciudad, asesorará al personal de la Alcaldía en lo relacionado con el catastro y sus aplicaciones para el Impuesto Predial Unificado y realizará inducciones permanentes en temas catastrales.