

CESIONES URBANÍSTICAS- LECCIONES DESDE LA JURISPRUDENCIA COLOMBIANA

JUAN FELIPE PINILLA

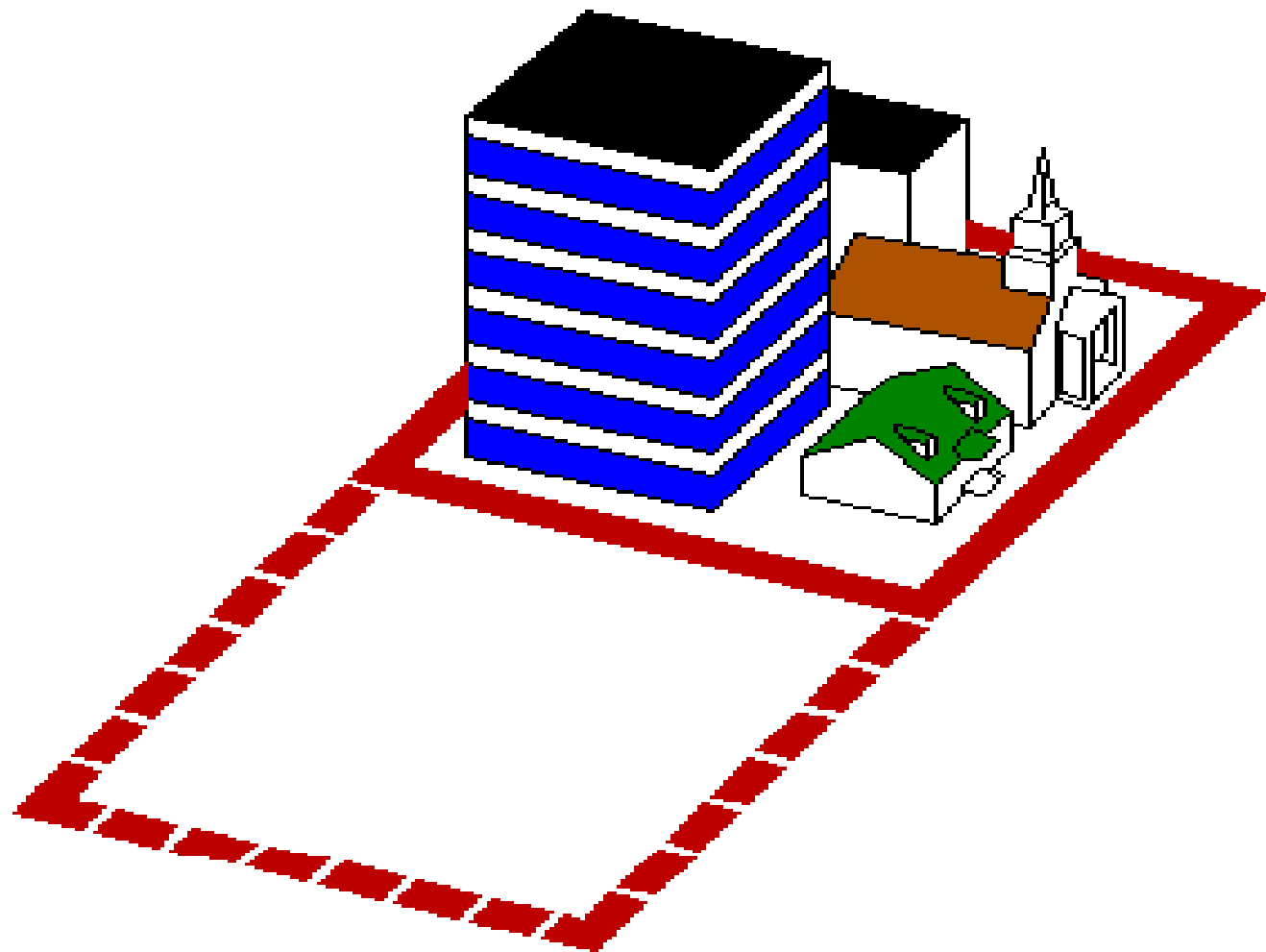
BOGOTÁ SEPTIEMBRE 29 DE 2009- VIII SEMINARIO ACIUR

- Tema altamente debatido por las altas Cortes Colombianas.
- Medio para verificar tensiones en la concepción sobre la institución de la propiedad.
- Medio para avanzar en la comprensión del concepto de “obligación urbanística”.
- La verdadera historia sobre la cesión del 7%.

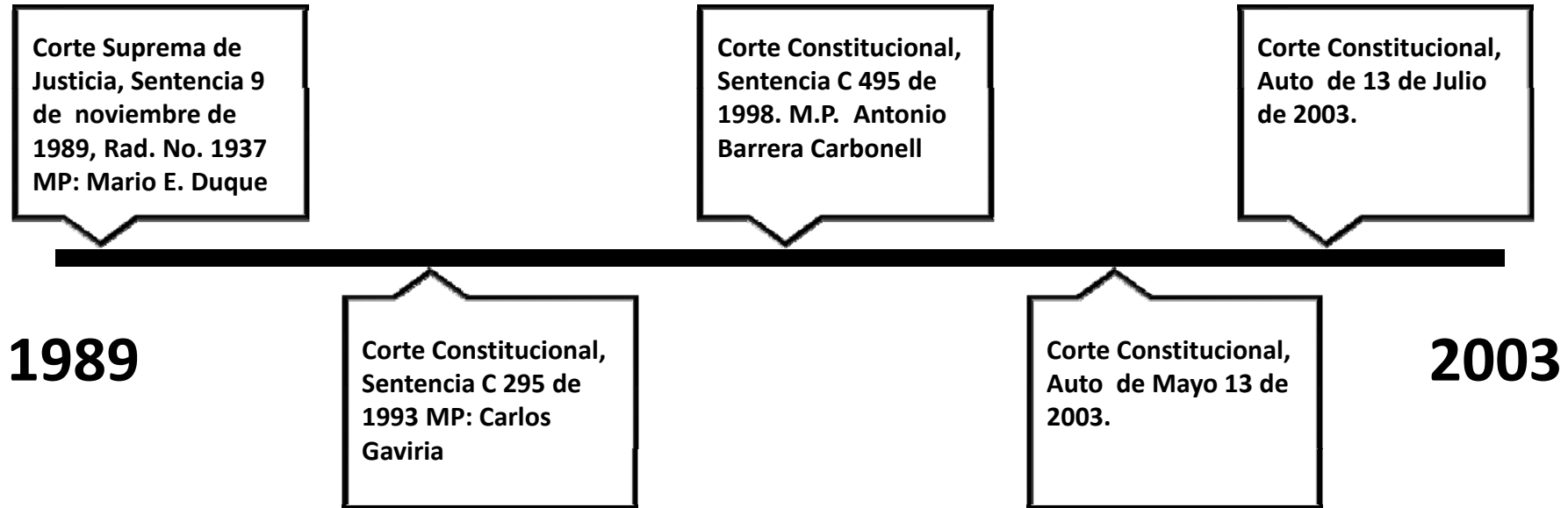
CESIONES URBANISTICAS

DEFINICIÓN

- Mecanismos utilizados por los municipios para la obtención de los suelos que se requieren para los soportes de urbanización.
- Porciones de suelo que tienen el deber de ceder los promotores de una actuación urbanística con destino a la conformación del espacio público, los equipamientos y las vías que permiten darle soportes urbanos a un desarrollo inmobiliario.



FALLOS DE CONSTITUCIONALIDAD



1989

2003

Norma demandada:

Norma demandada: Ley 388 de 1997. Artículo 37.

Fundamentos del demandante:

• Posible vulneración de la autonomía fiscal reconocida por la Constitución a las entidades territoriales.
• Señala que las normas desconocen el texto del artículo 58 de la Constitución Política.
• Corte Constitucional, Sentencia C-495 de 1998. M.P. Antonio Barrera Carbonell.

MP: Mario E. Duque

Norma demandada:

Ley 9 de 1989. Artículos 2 y 22.

Fundamentos del demandante:

• Violación de la norma al artículo 30 de la Constitución de 1896, en la medida que le daba facultad a las entidades territoriales para realizar expropiaciones sin indemnización.
• Corte Constitucional, Auto de 13 de Julio de 2003.

Norma demandada:

Norma demandada: Ley 388 de 1997. Artículo 37.

Fundamentos del demandante:

• Señala que las normas desconocen el texto del artículo 58 de la Constitución Política.
• Corte Constitucional, Sentencia C-495 de 1998. M.P. Antonio Barrera Carbonell.

Norma demandada:

Norma demandada: Ley 9 de 1989. Artículos 2 y 22.

Fundamentos del demandante:

• Señala que las normas desconocen el texto del artículo 58 de la Constitución Política.
• Corte Constitucional, Auto de 13 de Julio de 2003.

¿Son inconstitucionales por atentar contra el derecho a la propiedad privada, normas que obligan a los propietarios de los terrenos que se pretenden urbanizar a realizar cesiones urbanísticas obligatorias?

<p>SÍ.</p> <p>Las cesiones obligatorias gratuitas son inconstitucionales pues atentan contra el derecho a la propiedad privada pues constituyen una expropiación sin indemnización.</p>	<div data-bbox="1018 501 1236 633"> <p>C.S.J. 1989 Exp. 1937</p> </div> <div data-bbox="1018 696 1236 828"> <p>C.C. 1993 C-295</p> </div> <div data-bbox="1018 891 1236 1023"> <p>C.C. 1993 C-495</p> </div> <div data-bbox="1018 1086 1236 1201"> <p>C.C. 2003 Auto Mayo 13</p> </div> <div data-bbox="1018 1265 1236 1380"> <p>C.C. 2003 Auto Julio 13</p> </div>	<p>NO.</p> <p>Las cesiones obligatorias gratuitas no son inconstitucionales pues no configuran una violación al derecho de propiedad de los particulares y por ende no pueden ser consideradas una expropiación sin indemnización, sino una figura jurídica diferente.</p>
--	--	---

FALLOS DE LEGALIDAD

Consejo de Estado,
sección Primera,
Sentencia 16 de
octubre de 1992, exp.
No. 2055 C.P. Ernesto
Rafael Ariza.

Consejo de Estado,
Sección Primera
Sentencia del 30 de
agosto de 2001
Expediente 5595. C.P.
Gabriel Eduardo
Mendoza Martelo

Consejo de Estado
Sección Primera
Sentencia del 1 de
octubre de 2007,
Expediente 2001-
00248-02, C.P. Marco
Antonio Velilla.

1992

Consejo de Estado-
Sección Primera
Sentencia 26 de Enero de
1995 Expediente No.
3013, C. P. Miguel
González Rodríguez.

Tribunal Administrativo,
Sección Primera
Sentencia de junio 12 de
2003 Expediente 2001-
0248

2007

Fundamentos del demandante:

Norma demandada:

Las normas demandadas vulneran el Acuerdo 2 de 1980, Artículo 22 de la Constitución y a la propiedad privada.

Normas demandadas:

Artículo 248- Cuando un terreno con Decreto 619 de 2000, Artículo 352, expropiación de desarrollo y/o vías.

La cesión obligatoria de que trata el artículo 152 se refiere a vías del Plan Arterial.

Consideran que las disposiciones son normas idénticas a normas declaradas nulas por el Consejo de Estado en sentencia de 19 de mayo de 2004, Expediente 559, para efectos de la cesión obligatoria de que trata el artículo 152.

El actor interpuso demanda de nulidad del Plan Vial de Desarrollo Urbano.

Norma demandada:

Norma demandada:

Acuerdo 7 de 1987, Artículo 118.

Fundamentos del demandante:

Consideran que las disposiciones son idénticas al artículo 118 del Acuerdo 7 de 1979, declarado nulo por el Consejo de Jurisprudencia del Consejo de Estado en el fallo del 16 de octubre de 1992.

De conformidad con el nuevo régimen normativo las cesiones urbanísticas se enmarcan en un espectro más amplio.

Las autoridades locales pueden establecer la cesión gratuita y obligatoria, equivalente al siete por ciento (7%) del área equitativa de terreno. Los propietarios realicen cesiones de suelo para diferentes usos de la urbanización.

Fundamentos del demandante:

El actor interpuso demanda de nulidad.

Consideraciones del Consejo:

Fundamentos del Consejo:

- El artículo 58 de la Constitución establece que la expropiación sin indemnización de los terrenos que se destinan a la malla vial arterial, es una expropiación de dominio.
- El artículo 37 de la Ley 1388 de 1989 establece la posición de los terrenos que se destinan a la malla vial arterial.
- El artículo 158 del CCA establece que los terrenos que se destinan a la malla vial arterial, no pueden ser afectados por obras de valorización o imponer las cesiones a los terrenos en tratamientos diferentes al de urbanización.

constituye una violación del derecho a la propiedad.

Problema jurídico:

¿Es ilegal la norma que obliga a los propietarios de los terrenos que se pretenden urbanizar a ceder el 7% de estos cuando las áreas cedidas son destinadas a la malla vial arterial y no a la construcción de las vías locales, zonas comunales y equipamientos de la proyectada urbanización?

<p>SÍ.</p> <p>Las cesiones urbanísticas solo son obligatorias cuando se trata de predios que se pretenden urbanizar y cuando las áreas cedidas solo se destinan a las vías locales, zonas verdes y equipamientos de la proyectada urbanización.</p>	<p>C.E. 1995 Exp.3013</p> <p>C.E. 2001 Exp.5595</p> <p>C.E. 1992 Exp. 2055</p> <p>TRIBUNAL 2003 Exp.0248</p> <p>C.E.2007 Exp.0248-02</p>	<p>NO.</p> <p>Las cesiones obligatorias gratuitas son legales cuando se aplican sobre terrenos que se pretenden urbanizar aún cuando dichas áreas se destinen a la construcción de la malla vial arterial.</p>
--	---	---

CONCLUSIONES

- Las cesiones urbanísticas son cargas a la propiedad.
- Las cesiones urbanísticas no son gratuitas, por tanto no constituyen una expropiación sin indemnización.
- Las cesiones urbanísticas no pueden ser indiscriminadas, es decir solo son aplicables a aquellas situaciones – tratamientos- urbanísticas donde existe una clara contraprestación.

- Las cesiones destinadas a elementos diferentes a los de la propia urbanización son legales siempre que se cumpla con los demás supuestos.
- Las cesiones hoy tienen que inscribirse en la lógica del principio de reparto de c y b, y requieren de la existencia de una clara contraprestación.

- Las cesiones no son tributos, sino cargas urbanísticas, aplicables a ciertas actuaciones urbanísticas.
- El poder de imposición del Estado no siempre resulta en la imposición de tributos, sino que puede asumir otras formas y facetas.
- Las cargas urbanísticas son obligaciones inherentes al derecho de propiedad sobre el suelo.