

**CESIONES URBANÍSTICAS- LECCIONES  
DESDE LA JURISPRUDENCIA  
COLOMBIANA**

**JUAN FELIPE PINILLA**

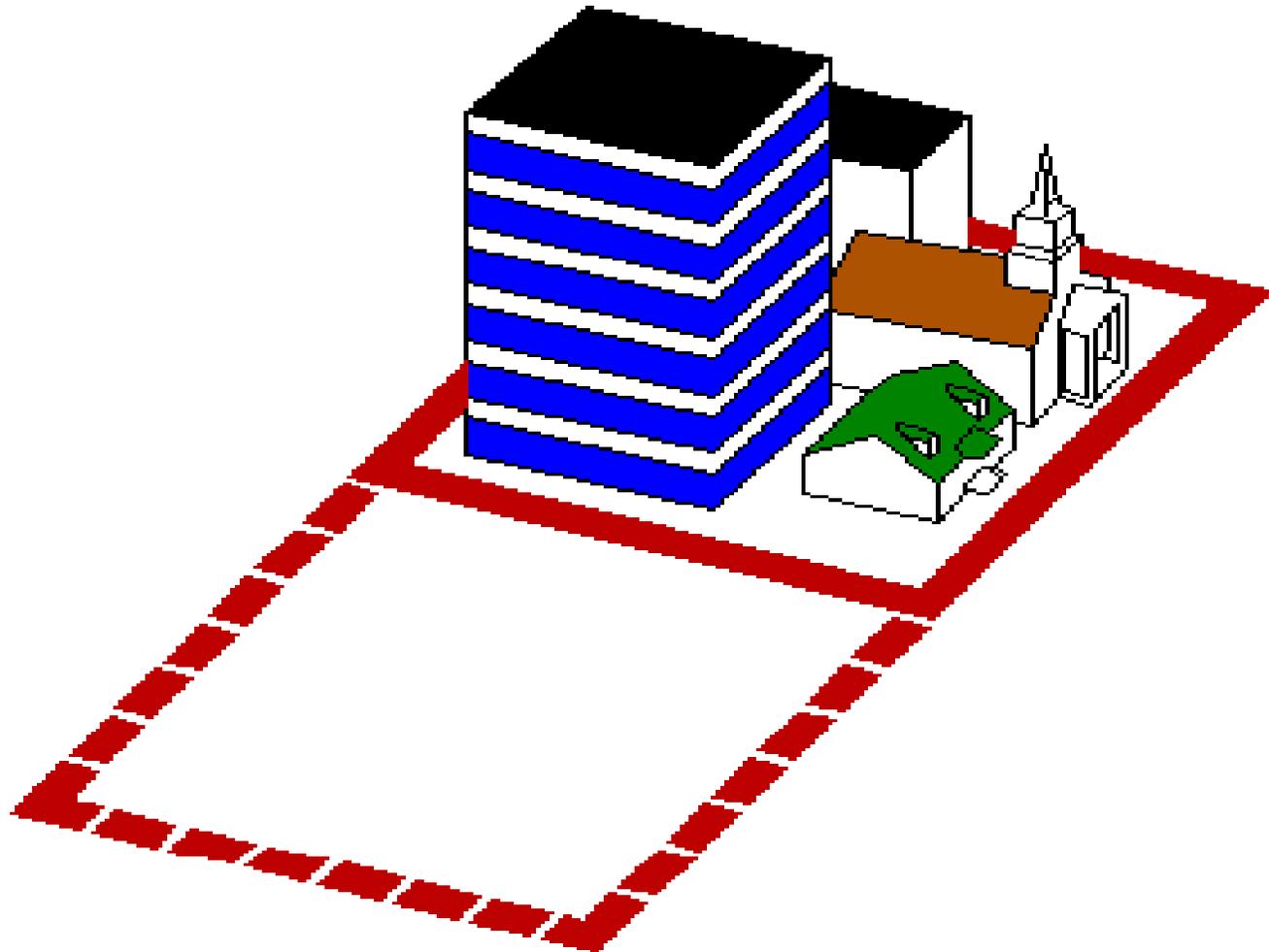
**BOGOTÁ SEPTIEMBRE 29 DE 2009- VIII SEMINARIO ACIUR**

- 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**

Corte Suprema de Justicia, Sentencia 9 de noviembre de 1989, Rad. No. 1937  
MP: Mario E. Duque

Corte Constitucional, Sentencia C 495 de 1998. M.P. Antonio Barrera Carbonell

Corte Constitucional, Auto de 13 de Julio de 2003.

**1989**

Corte Constitucional, Sentencia C 295 de 1993 MP: Carlos Gaviria

Corte Constitucional, Auto de Mayo 13 de 2003.

**2003**

**Norma demandada:**

Norma demandada contra la decisión de la Corte de 1989. Ley 388 de 1997. Artículo 37. Constitución contra los artículos 23, 27 y 22 de la Ley 388 de 1997.

**Consideraciones de la Corte:**

**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 38 de la Constitución que garantiza la indemnización previa por expropiación de bienes particulares.

• Señala que las normas desconocen el texto del artículo 38 de la Constitución que garantiza la indemnización previa por expropiación de bienes particulares.  
Corte Suprema de Justicia, Sentencia 9 de noviembre de 1991. 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, Sentencia C 495 de 1998. M.P. Antonio Barrera Carbonell

Corte Constitucional, Auto de 13 de Julio de 2003.

**Norma demandada:**

Todos los artículos 388 de 1997 en todos sus casos que imponen un límite a la plusvalía que genera la expropiación de bienes particulares.  
Los efectos de la ordenanza mencionan la palabra **sesión** clara y precisa.

**Fundamentos del demandante:**

• Señala que las normas desconocen el texto del artículo 38 de la Constitución Política que consagra la indemnización previa por expropiación de bienes particulares.  
Corte Constitucional, Sentencia C 295 de 1997. M.P. Antonio Barrera Carbonell

**Consideraciones de la Corte:**

• Señala que la Ley 9 de 1989 que otorga el derecho de propiedad no es incompatible con la Ley 388 de 1997 que impone un límite a la plusvalía que genera la expropiación de bienes particulares.  
• Señala que la Ley 9 de 1989 que otorga el derecho de propiedad no es incompatible con la Ley 388 de 1997 que impone un límite a la plusvalía que genera la expropiación de bienes particulares.  
• Señala que la Ley 9 de 1989 que otorga el derecho de propiedad no es incompatible con la Ley 388 de 1997 que impone un límite a la plusvalía que genera la expropiación de bienes particulares.  
Corte Constitucional, Auto de Mayo 13 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><b>SÍ.</b> Las cesiones obligatorias gratuitas son inconstitucionales pues atentan contra el derecho a la propiedad privada pues constituyen una expropiación sin indemnización.</p>	<p><b>C.S.J. 1989</b> Exp. 1937</p> <p><b>C.C. 1993</b> C-295</p> <p><b>C.C. 1993</b> C-495</p> <p><b>C.C. 2003</b> Auto Mayo 13</p> <p><b>C.C. 2003</b> Auto Julio 13</p>	<p><b>NO.</b> 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**



## 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><b>SÍ.</b> 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><b>C.E. 1992</b> Exp. 2055</p> <p><b>C.E. 1995</b> Exp.3013</p> <p><b>C.E. 2001</b> Exp.5595</p> <p><b>TRIBUNAL 2003</b> Exp.0248</p> <p><b>C.E.2007</b> Exp.0248-02</p>	<p><b>NO.</b> 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.