

Novedades inmobiliarias-urbanísticas

Agosto 2023

La edición de agosto de nuestro 'newsletter,' dedicado a los temas más relevantes del sector inmobiliario y urbanístico en Colombia, se enfoca en novedades sobre tributos, actualización en la normativa inmobiliaria y agraria así como jurisprudencia reciente.

Normativa urbanística

Modificación del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expidió el Decreto 1401 de 25 de agosto de 2023 mediante el cual modificó parcialmente el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 incluyendo el “*Manual de evaluación y reducción de la vulnerabilidad sísmica en viviendas de mampostería*”.

Tributos

Transferencia de propiedad en transacciones fiduciarias genera impuesto de timbre

Mediante el [Concepto 10871 \(Int. 1124\) del 01 de agosto de 2023](#) la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (“DIAN”) reiteró la postura esbozada en el Concepto 002211 (int.224) del 24 de febrero 2023 en cuanto a la causación del impuesto de timbre en los aportes de inmuebles a fiducias mercantiles. Al respecto, la DIAN recordó que, de conformidad con el artículo 519 del Estatuto Tributario, la enajenación a cualquier título de inmuebles da lugar a la generación del tributo, por lo que, no habiendo norma que excluya su aplicación en transacciones fiduciarias y, en virtud del principio de legalidad tributaria, aquellas deben entenderse contenidas en el supuesto generador del impuesto de timbre.

Propuesta para modificar el estatuto de valorización de Bogotá D.C.

La administración distrital radicará ante el Concejo de Bogotá una [propuesta para modificar el actual Acuerdo 7 de 1987](#), en el que se establecen los lineamientos para la asignación, cobro y administración de la contribución por valorización.

Entre los cambios más importantes que se incorporarían con la propuesta se encuentran las siguientes: (i) el cobro de la contribución ya no se realizaría antes sino durante el desarrollo de las obras, siempre y cuando el porcentaje de ejecución física sea de mínimo el 50%; (ii) se establecerán descuentos de hasta el 10% para los contribuyentes cuyos predios comerciales estén localizados frente a la obra; (iii) se incluirá un nuevo esquema de devoluciones de los recursos no ejecutados por declaratoria de caducidad de los contratos de obra y/o terminación anormal de los mismos; y (iv) se modificarán las reglas que rigen la destinación de los recursos recaudados con el tributo.

Predios rurales

Gobierno presentó proyecto de Decreto que reglamentará el artículo 61 del Plan Nacional de Desarrollo

El Ministerio de Agricultura presentó el [proyecto de Decreto](#) que reglamentará el artículo 61 del Plan Nacional de Desarrollo, el cual establece los “*mecanismos para facilitar y dinamizar los procesos de compra de tierras por oferta voluntaria*”. Entre las novedades que introduciría esta normativa se encuentran las siguientes: (i) Definición de la Agencia Nacional de Tierras (**ANT**) como la encargada de iniciar, tramitar y culminar los procesos agrarios; (ii) en los procesos de extinción de dominio por incumplimiento de la función social de la propiedad de los predios rurales, se permitirá a los propietarios afectados optar por venderle el predio a la **ANT**, con el fin de evitar la extinción de dominio; (iii) desarrollo detallado de las causales de extinción de dominio; y (iv) uso preferente de las tecnologías de la información en procesos agrarios para agilizar los trámites.

Gobierno reglamentó el Sistema Nacional de Reforma Agraria

El Gobierno firmó el Decreto mediante el cual se reglamentó el Sistema Nacional de Reforma Agraria -SINRADR-, que había sido creado mediante la Ley 160 de 1994, pero no había sido reglamentado hasta la fecha. Este quedará en cabeza del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural y se compondrá de ocho subsistemas, encabezados cada uno por diversos ministerios.

La ANT tituló 10.000 hectáreas en el Meta como parte de la reforma agraria

La Agencia Nacional de Tierras (**ANT**) [emitió 169 resoluciones de adjudicación](#) de propiedad rural a familias campesinas, que suman 10.000 hectáreas de tierra en La Macarena, Meta. Aquello se realiza en el marco de la Iniciativa “*Tierras y Territorios Sostenibles para la Paz*”, liderada por la entidad, que promueve el acceso a la tierra y la titulación de la propiedad rural en el sector como parte de la implementación del punto 1 del acuerdo de paz.

Jurisprudencia

Contratos de Promesa y Posesión de bienes

Mediante la [sentencia SC175-2023](#) del 10 de julio de 2023, la Corte Suprema de Justicia (**CSJ**), Sala de Casación Civil y Agraria, recordó que, cuando en el marco de un contrato de promesa de compraventa los promitentes contratantes deciden hacer la entrega anticipada del bien, dicho acto no concede la posesión a quien recibe la cosa, sino que implica la mera entrega de su tenencia. Esto por cuanto en el contrato de promesa, el recipiente tiene conciencia de que el dominio de la cosa no le pertenece sino hasta el momento de ejecutar el contrato prometido -a menos que en la promesa se estipulare, expresamente, la entrega anticipada de la posesión-.

Así mismo, la CSJ resaltó que la única forma de alegar la prescripción adquisitiva del bien cuya tenencia fue entregada anticipadamente es demostrando los requisitos establecidos en el artículo 2531 del Código Civil. Para tal efecto, recordó que, además de probar los típicos indicios de la existencia de *animus domini* (actos reservados al *dominus*, como cercar, edificar, sembrar o construir mejoras, entre otros), quien pretenda usucapir bajo tal supuesto debe acreditar también las circunstancias en las que emergió tal voluntad y la manera en la que la dio a conocer a su contraparte negocial.

Contacta con nuestros profesionales



Melissa Castro

Asociada principal

melissa.castro@garrigues.com



Carolina Pérez Forero

Asociada sénior

carolina.perez.forero@garrigues.com



Natalia Díaz

Asociada sénior

natalia.diaz@garrigues.com

Más información:

[Inmobiliario](#)

GARRIGUES

Avenida Calle 92 No. 11-51 Piso 4

Bogotá D.C. (Colombia)

T +57 601 326 69 99

bogota@garrigues.com

Síguenos en:



© 2023 J&A Garrigues, S.L.P. | La información de esta página es de carácter general y no constituye opinión profesional ni servicio de asesoramiento legal o fiscal.

garrigues.com