

Novedades inmobiliarias y urbanísticas en Colombia

Marzo 2024

En esta nueva edición de nuestra 'newsletter', dedicada al sector inmobiliario y urbanístico en Colombia, compartimos los temas más relevantes en asuntos inmobiliarios y de vivienda, así como jurisprudencia relevante.

Notariado

La Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) se encuentra desarrollando un Proyecto de Ley que garantizaría servicio notarial por medios electrónicos

La SNR publicó mediante su [portal web](#) que está trabajando en el desarrollo de un proyecto de ley que permitirá la prestación de servicios notariales a través de medios electrónicos. Al respecto, la superintendente delegada para el servicio de notariado informó que esta iniciativa surge a partir de la declaratoria de inexecutable de la normativa que anteriormente *permitía la implementación del servicio público notarial por medios electrónicos* y pretende poner al servicio de la ciudadanía herramientas tecnológicas que faciliten los trámites notariales a fin de mejorar su eficiencia, accesibilidad y transparencia.

Propiedad horizontal

Incremento de las cuotas de administración 2024

Las asambleas de copropietarios se deben celebrar dentro de los tres meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal. Por ese motivo, ahora en el mes de marzo muchas copropiedades están realizando sus asambleas, en las que se discuten entre otros temas, el aumento de las cuotas de administración. Para dicho aumento no existe un indicador taxativo, sin embargo, las copropiedades utilizan el IPC o el salario mínimo.

Planificación urbana Bogotá

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (RenoBo) reduce tiempos para el trámite de provisión de suelo VIS – VIP

A través de su [sitio web](#), RenoBo informó de una reducción en los tiempos de duración del trámite de liquidación de la obligación de provisión de suelo para vivienda de interés social y prioritario mediante pago compensatorio. Anteriormente, RenoBo tardaba 30 días hábiles en completar las tres primeras etapas del trámite: liquidación, revisión y resolución. En adelante, la compañía dispondrá de solo 15 días para agotar estos procedimientos, lo que representa una reducción del 50 % en el tiempo de respuesta para los constructores.

Vivienda de interés social y prioritario

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio inicia la convocatoria para acceder al subsidio familiar de vivienda en la modalidad de mejoramiento

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expidió la [Circular 003 de 2024](#) (Circular), a través de la cual invitó a Entidades Territoriales y Entidades Sin Ánimo de Lucro (ESAL) a manifestar su interés de hacer parte del esquema asociativo en los diferentes modelos de intervención de la línea de atención "Cambia Mi Casa", que busca atender a hogares vulnerables que presentan deficiencias de habitabilidad por medio de intervenciones estructurales, locativas y de conexiones intradomiciliarias modulares o de servicios públicos a través de subsidios de hasta dieciocho (18) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV) para suelo rural, y de hasta doce (12) SMMLV para suelo urbano.

Estipulan condiciones para nueva línea de crédito de redescuento con tasa compensada destinada a vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP)

A través del [Decreto 0263 de 2024](#), el Ministerio de Hacienda y Crédito Público dio el aval para que la Financiera de Desarrollo Territorial (Findeter) establezca una línea de crédito de redescuento con tasa compensada destinada a proyectos VIS y VIP para el desarrollo regional, tanto en zonas urbanas como rurales, con un monto total de un billón de pesos. Así mismo, estipuló los términos y condiciones financieras que se deben acreditar para acceder a la línea de crédito y estableció como beneficiarios las personas naturales, organizaciones comunitarias, empresas y constructores interesados en ejecutar programas gubernamentales del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para mejorar viviendas de interés social y prioritario, así como las constructoras dedicadas a este tipo de proyectos.

Aunado a lo anterior, esta normativa estableció que la disponibilidad de estos fondos estará sujeta a las asignaciones presupuestales definidas por el Decreto 2295 de 2023, que liquidó el Presupuesto General de la Nación para el año fiscal 2024, y se requerirá su consideración en la programación presupuestal para los años siguientes.

Jurisprudencia

Las cláusulas en materia de consumo inmobiliario sólo son abusivas cuando existe un desequilibrio contractual

La Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, a través de la [sentencia del 28 de febrero de 2024](#), recordó que para determinar si hay cláusulas abusivas o no en contratos de compraventa de vivienda, las cuales se encuentran incluidas en el artículo 42 del Estatuto del Consumidor, es crucial demostrar la existencia de un desequilibrio contractual, ya sea por el nivel de su negociabilidad, o por la imposición o limitación de cláusulas que impidan a una parte reclamar sus derechos.

De manera concordante, el despacho destacó que las cláusulas penales y de arras en este tipo de contratos no constituyen, *per se*, la superioridad o desequilibrio de alguna de las partes, ya que su función se limita a beneficiar a quien cumple con las obligaciones del contrato y sancionar a quien las incumple. De este modo, el pago de una sanción en esta

materia no es considerado como un desequilibrio contractual sino una consecuencia directa de la actuación de partes, por lo que su simple estipulación no podría considerarse abusiva en los términos de la Ley 1480 de 2011.

El Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá precisa el alcance de la responsabilidad de las sociedades fiduciarias en el desarrollo de encargos fiduciarios inmobiliarios

Mediante [sentencia del 21 de febrero de 2024](#), la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá recordó que la responsabilidad de las sociedades fiduciarias en el marco del desarrollo de encargos fiduciarios está determinada por su calidad de especialista en la gestión de negocios de esa naturaleza, por lo que el grado de diligencia que le es exigible en el cumplimiento de sus labores no se limita a la mediana diligencia, sino que debe extenderse a la de un profesional de la administración o buen hombre de negocios.

Adicionalmente, el alto tribunal enfatizó en que las obligaciones de la fiduciaria en materia inmobiliaria no se limitan exclusivamente a las partes del contrato de fiducia (comúnmente fiduciaria y fideicomitente) sino que se extienden también a terceros (generalmente beneficiarios), en virtud de la coligación contractual.

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:



© 2024 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