

Tema
Facultades de inspección, vigilancia y control sobre actividades de urbanización, construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda y levantamiento de medidas cautelares en procesos de toma de posesión
CRM
60022
Problema(s) jurídico(s)
¿Las facultades de inspección, vigilancia y control sobre actividades de urbanización, construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda otorgadas a los municipios mediante el artículo primero del Decreto 078 de 1987 continúan vigentes?. De ser así, ¿tiene el Alcalde Municipal competencia para intervenir en procesos de liquidación de entidades que desarrollan estas actividades?.
Análisis jurídico
El artículo 1 de la Ley 66 de 1968 otorgó a la Superintendencia Bancaria la facultad de inspección, vigilancia y control sobre las actividades relacionadas con la enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda y el otorgamiento de créditos para su adquisición o construcción. La norma definió como actividades de enajenación, entre otras (i) La transferencia onerosa de unidades resultantes de división material de predios o edificación de viviendas; (ii) la celebración de promesas de venta, recibo de anticipos y demás actos para transferir dominio de inmuebles destinados a vivienda. En ejercicio de dichas funciones, la Superintendencia podía ordenar la toma de posesión o liquidación de las entidades dedicadas a estas actividades, con facultades como embargos, secuestro de bienes, ocupación de libros, prevención a deudores y exigibilidad de obligaciones. Posteriormente, el artículo 125 de la Ley 388 de 1997 reformó la intervención y liquidación de personas naturales o jurídicas dedicadas a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. A su turno, el Decreto-Ley 78 de 1987 transfirió a los municipios las funciones de intervención, vigilancia y control antes mencionadas, directamente vinculadas con el otorgamiento de permisos para desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, el otorgamiento de permisos para el desarrollo de los planes y programas de vivienda realizados por el sistema de autoconstrucción y de las actividades de enajenación de las soluciones de vivienda resultantes de los mismos, en los términos de la Ley 66 de 1968. Aunque el Decreto 497 de 1987 las reasignó al Ministerio de Desarrollo Económico (por medio de la Superintendencia de Sociedades), el Decreto 405 de 1994 devolvió estas competencias a los municipios y distritos.

La Sentencia T-686 de 2017 de la Corte Constitucional y decisiones del Consejo de Estado sobre conflictos de competencia confirmaron que las facultades de inspección, vigilancia, control, intervención y liquidación sobre estas actividades corresponden a los municipios, conforme a la Ley 136 de 1994 y la Ley 388 de 1997.

El Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.5.3.1., ratificó que los interesados en desarrollar actividades de enajenación de inmuebles deben presentar documentos ante la instancia municipal o distrital competente, que además debe publicarlos para garantizar transparencia en la información a compradores.

Respuesta

Las facultades otorgadas a los municipios por el Decreto 78 de 1987 continúan vigentes, en tanto fueron ratificadas por el Decreto 405 de 1994, la Ley 388 de 1997, la Ley 136 de 1994 y posteriormente reafirmadas por el Decreto 1077 de 2015.

De acuerdo con la Sentencia T-686 de 2017 de la Corte Constitucional y lo resuelto por el Consejo de Estado, los municipios tienen competencia no solo para ejercer la inspección y vigilancia sobre actividades de urbanización, construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, sino también para tomar posesión de los negocios, bienes y haberes, e intervenir en la liquidación de entidades dedicadas a estas actividades.

En consecuencia, el Alcalde Municipal sí tiene competencia para intervenir en los procesos de liquidación de las entidades que desarrollen dichas actividades, en ejercicio de sus facultades de inspección, vigilancia y control.