

Tema
Aplicación de la condición resolutoria en casos de cesiones obligatorias localizadas en zonas de alto riesgo
CRM
60104
Problema(s) jurídico(s)
¿Cómo debe aplicarse la condición resolutoria prevista en los artículos 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 frente al incumplimiento en la entrega material y dotación de las áreas de cesión de un proyecto de vivienda; ¿qué efectos genera su aplicación respecto del predio urbanizado?; ¿existe un término de caducidad o prescripción? Y, ¿qué autoridad o mecanismo debe emplearse para hacerla efectiva?.
Análisis jurídico
Las cesiones urbanísticas son contraprestaciones gratuitas que los urbanizadores deben entregar al municipio por la autorización de urbanizar, y pasan a integrar el espacio público. Una vez incorporadas mediante escritura registrada, deben entregarse materialmente con las obras y dotaciones exigidas en la licencia. Su finalidad es el reparto equitativo de cargas y beneficios del desarrollo urbano. Para su entrega, el urbanizador debe solicitar una inspección dentro de los seis meses siguientes al vencimiento de la licencia o su revalidación. La autoridad municipal realiza una primera inspección, deja constancia del cumplimiento o incumplimiento y fija un plazo mínimo de 15 días hábiles para subsanar. En una segunda visita, si persiste el incumplimiento, se hace efectiva la condición resolutoria y se da traslado para imponer sanciones urbanísticas (Ley 1801 de 2016). Se precisa que la Escritura Pública de cesión debe incluir una cláusula según la cual la transferencia está sujeta a condición resolutoria, que opera si no se ejecutan las obras o dotaciones dentro de la vigencia de la licencia. Para acreditarla basta una certificación de la entidad responsable del espacio público. Una vez verificada, el predio “<i>no se tendrá por urbanizado</i>”, lo cual implica que la entrega fue fallida y procede la restitución de lo recibido bajo condición, conforme al artículo 1544 del Código Civil. En relación con la caducidad o prescripción de la condición resolutoria, el Decreto 1077 de 2015 no señala un término de caducidad. No obstante, se observa que las obligaciones sujetas a condición resolutoria no son perpetuas. En analogía con el pacto comisorio (art. 1938 C.C.), y dado que las obligaciones prescriben en 10 años, podría sostenerse que la acción para exigir la condición resolutoria prescribe en ese término. La prescripción debe alegarse oportunamente. De otro lado, las consecuencias de que el predio se tenga por no urbanizado serían las siguientes: (i) Se configuraría una infracción urbanística conforme al artículo 135 del Código de Policía; (ii) en principio, las autoridades podrían

ordenar medidas correctivas, pero dada la existencia de edificaciones habitadas, sería inviable aplicar medidas como demolición; (iii) debe evaluarse la posibilidad de compensar las áreas de cesión en dinero o mediante otros inmuebles, según el art. 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077; (iv) debe revisarse si técnicamente es viable la localización de la cesión en zonas de riesgo.

Respuesta

La condición resolutoria prevista en los artículos 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 se aplica a través del procedimiento administrativo regulado en dicha norma: inspección inicial, requerimiento para subsanar, segunda visita, certificación de incumplimiento y formalización administrativa de la restitución de las áreas cedidas. No es necesaria la intervención judicial para hacerla efectiva.

No existe en el decreto un término expreso de caducidad, pero la acción para exigirla estaría sujeta a la prescripción general de 10 años, salvo prueba en contrario. Una vez verificada la condición, el predio se entiende como no urbanizado. La consecuencia no solo recae sobre las áreas cedidas, sino sobre el predio urbanizado en la medida en que la condición resolutoria afecta el proceso mismo de incorporación urbanística.