

## Novedades inmobiliarias-urbanísticas

Julio 2023

La edición de julio de nuestra 'newsletter', dedicada a los temas más relevantes del sector inmobiliario y urbanístico en Colombia, se enfoca en novedades sobre subsidios a la vivienda, actualización en la normativa inmobiliaria y jurisprudencia reciente.

### Subsidios vivienda

#### Adición presupuestal para el programa “Mi Casa Ya”

El 10 de julio fue sancionada la [Ley 2299 de 2023](#), por medio de la cual se modificó el presupuesto de rentas y recursos del Presupuesto General de la Nación para la vigencia fiscal de 2023. En el marco de las asignaciones presupuestales, se destaca el rubro de 1 billón de pesos que será entregado al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para cumplir con la meta trazada por el Gobierno Nacional para [otorgar 75.000 subsidios](#) del programa “Mi Casa Ya”.

### Predios rurales

#### Se aprueba la creación de la jurisdicción agraria y rural

El Congreso aprobó el Acto Legislativo No. 3 de 24 de julio de 2023, mediante el cual se creó la Jurisdicción Agraria y Rural, definiendo a la ley la determinación de su competencia, funcionamiento y procedimiento especial agrario. En punto a la creación de los despachos judiciales que integrarán la jurisdicción, el acto legislativo le confirió un término de 6 meses al Consejo Superior de la Judicatura para su implementación.

### Planificación urbana Bogotá D.C.

#### Nuevo manual de intervención para urbanizadores y terceros para la ejecución de proyectos de infraestructura vial de espacio público

Por medio de la [Resolución 2623 de 2023](#), el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) adoptó el manual de intervención de urbanizadores y/o terceros para la ejecución de proyectos de infraestructura vial de espacio público en el Distrito Capital en cumplimiento de obligaciones urbanísticas y de movilidad versión 6.0. [documento MG-CI-02](#).

#### Dimensiones de antejardines

La Secretaría Distrital de Planeación se encuentra preparando un proyecto de resolución con el cual busca [actualizar el mapa CU-5.5](#) del Decreto Distrital No. 555 de 2021 en lo concerniente a la dimensión de antejardines. Esta actualización se plantea debido a los vacíos y distintas interpretaciones al momento de aplicar la norma vigente.

## Jurisprudencia

### Acción reivindicatoria

La Corte Suprema de Justicia (**CSJ**), Sala de Casación Civil y Agraria, mediante la [sentencia](#) SC217-2023 de 18 de mayo de 2023, se pronunció respecto a las pretensiones de una acción reivindicatoria que había sido interpuesta contra un comprador de buena fe. Sobre este asunto, la CSJ acotó los elementos que se deben cumplir para poder ejercer dicha acción analizando los conceptos de confianza legítima, buena fe, buena fe cualificada y buena fe registral. Puntualmente, la Corte reiteró que: i) El demandante debe probar ser el titular del derecho de dominio, ii) el demandado debe ejercer la posesión material sobre el inmueble, iii) debe existir identidad en la cosa que se pretende y la que es poseída por el demandado y, iv) la acción debe versar sobre cosa singular o cuota determinada de cosa singular.

Respecto al caso en concreto, la CSJ indicó que el certificado de tradición es un documento público, que muestra la situación jurídica del inmueble para la fecha y hora de su expedición y en virtud del principio de legitimación se presume que la inscripción es válida, no obstante admite prueba en contrario. De otro lado, por virtud de la publicidad registral, los terceros adquirentes parten de la certeza de que lo registrado corresponde a la realidad y en esas precisas circunstancias no tienen por qué verificar si cada acto registrado es legal, amparados en el principio de confianza legítima.

### Operación aritmética para la rescisión de los contratos por lesión enorme

La CSJ, mediante [sentencia](#) SC172-2023 de 10 de julio de 2023, se pronunció sobre el debido entendimiento de la operación aritmética señalada en el artículo 1948 del Código Civil, como facultad que tiene el comprador para completar el justo precio. Al respecto, la CSJ mencionó que la deducción de la décima parte establecida por este artículo se debía realizar sobre el justo precio, que sería entonces la totalidad del valor del bien para la época de celebración del contrato y no sobre la fracción faltante para complementarlo.

## Contacta con nuestros profesionales



### **Melissa Castro**

Asociada principal

[melissa.castro@garrigues.com](mailto:melissa.castro@garrigues.com)



### **Carolina Pérez Forero**

Asociada sénior

[carolina.perez.forero@garrigues.com](mailto:carolina.perez.forero@garrigues.com)



### **Natalia Díaz**

Asociada sénior

[natalia.diaz@garrigues.com](mailto: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](mailto: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](http://garrigues.com)