



Función Pública

Concepto Sala de Consulta C.E. 453 de 1992 Consejo de Estado - Sala de Consulta y Servicio Civil

RACS04531992

USO DEL SUELO - Reglamentación / CONCEJO MUNICIPAL / COMPETENCIA

Para que los conceptos municipales puedan ejercer la facultad que les confiere el artículo 313, número 7, de la Constitución, es necesario que una ley determine los límites de esa atribución. Por consiguiente, mientras se expide la ley que la delimite, continúa vigente la legislación anterior a la Constitución de 1991, particularmente la ley 66 de 1968 y el Decreto 497 de 1987.

Consejo de Estado. - Sala de Consulta y Servicio Civil

Bogotá, D.E., Agosto seis (6) de mil novecientos noventa y uno (1991)

Consejero Ponente : Doctor Humberto Mora Osejo

Radicación No. 453

Referencia: □ Consulta del Ministerio de Desarrollo Económico relacionada con la competencia de los concejos municipales para reglamentar los usos del suelo, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda (Art. 313, numeral 7º. de la Constitución Nacional) .

Se absuelve la consulta que el señor Ministro de Desarrollo Económico hace a la Sala en los siguientes términos textuales:

"La Superintendencia de Sociedades desde 1988, viene ejerciendo las funciones de inspección y vigilancia sobre las personas naturales y jurídicas que se dedican a las actividades propias de vivienda de conformidad con la distribución de funciones que a través del Decreto 497 del 17 de marzo de 1987, hizo el Gobierno Nacional.

Tales funciones eran ejercidas con anterioridad por la Superintendencia Bancaria, dentro de los límites que fija la Ley 66 de 1968 y las normas que la modificaron y adicionaron y en esos mismos términos, fueron trasladadas a la Superintendencia de Sociedades.

Con ocasión de la edición de la Nueva Constitución Nacional, se dispuso en el artículo 313 numeral 7o. que "... corresponde a los Consejos ... 7o. reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda...".

Es de anotar que en la actualidad esta Superintendencia está en capacidad de efectuar la entrega formal de las funciones relacionadas con la materia que se trata.

Con fundamento en la facultad consagrada en el artículo 98 del Código Contencioso Administrativo y con miras a buscar el mecanismo más seguro que permita realizar ese traslado de vigilancia sin causar traumatismo a los vigilados, formulo consulta sobre el siguiente aspecto jurídico:

Si frente a la disposición contenida en el artículo 313 numeral 7o. de la Constitución y teniendo en cuenta que actualmente existen leyes que fijan los límites y procedimientos de inspección y vigilancia sobre las personas naturales y jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de vivienda debe entenderse que no es necesaria la expedición de una nueva ley que fije nuevos límites para que los Concejos Municipales puedan iniciar el ejercicio de la función que les ha sido encomendada, o si por el contrario resulta necesario expedir una nueva ley que determine los límites de la inspección y vigilancia para los municipios."

LA SALA CONSIDERA

la de Sociedades - ejercer "la inspección y vigilancia de las actividades de enajenación de inmuebles, dentro de planes o programas de urbanización o construcción de las viviendas, cualesquiera que sea el sistema adoptado; así como de las consistentes en el otorgamiento de crédito para la adquisición de lotes o viviendas o para la construcción de las mismas".

Con el objeto de desarrollar las mencionadas actividades los interesados debían inscribirse en la Superintendencia Bancaria y obtener, para cada plan o programa, el correspondiente permiso expedido por la misma entidad (artículos 3o. y 5o. de la Ley 66 de 1968).

2o.) La Ley 66 de 1968 regula detalladamente el cumplimiento de los planes o programas de construcción y enajenación de viviendas, conforme a lo dispuesto por el artículo 1o. , en síntesis, a saber:

Determina el plazo de treinta días para conceder o denegar el permiso, que se entiende concedido si la administración nada resuelve en ese lapso (artículo 5o. , ordinal 6o. , inciso 2o.); los requisitos para conceder el permiso cuando el inmueble esté hipotecado y para constituir nuevas hipotecas (artículos 7o. , 8o. y 9o.); los requisitos para otorgar el permiso cuando los inmuebles no pertenecen a la persona que solicita el permiso (artículo 9o.); la obligación de efectuar las obras de urbanismo y de los servicios públicos exigidos por las autoridades municipales (artículo 10º.); las sanciones penales que se deben imponer a quienes obren sin inscripción vigente o sin permiso (artículo 11); los casos en los cuales la Superintendencia Bancaria pueda tomar posesión de negocios, bienes y haberes de las personas, naturales y jurídicas, que se ocupen de las actividades reguladas por la Ley 66 de 1968 y las disposiciones que, al efecto, se deben adoptar (artículos 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 19); los actos que pueden anularse de las personas sometidas al proceso de liquidación y los derechos de los terceros de buena fe (artículo 23); la necesidad de adaptar a la Ley 66 de 1968 las actividades iniciadas antes de su expedición (artículo 24); las multas que puede imponerla Superintendencia Bancaria hoy también la de Sociedades y los requisitos para demandar los correspondientes actos (artículos 28, 29 y 30); las facultades especiales de las entidades encargadas de la vigilancia y los deberes de los inspectores de trabajo en relación con los contratos que, sobre las actividades determinadas por el artículo 1o. de la Ley 66 de 1968, se celebren con personas que tengan permiso vigente (artículos 35 y 37) y los casos excluidos de la Ley 66 de 1968 (artículo 42).

3o.) De manera que, según lo expuesto, la Ley 66 de 1968, reguló amplia y detalladamente las actividades las de construcción y enajenación de inmuebles, "dentro de planes o programas de urbanización o construcción de las viviendas, cualquiera sea el sistema adoptado".

4o.) El Decreto 0497 de 1987, atribuyó las indicadas funciones de vigilancia a la Superintendencia de Sociedades, adscrita al Ministerio de Desarrollo Económico, con excepción de las sociedades fiduciarias, que se rigen por la Ley 66 de 1968, cuya vigilancia corresponde a la Superintendencia Bancaria, adscrita al Ministerio de Hacienda.

5o.) El artículo 313, número 7, de la Constitución atribuye a los concejos municipales "reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción de inmuebles destinados a vivienda".

Como se deduce de su claro tenor literal, para que los concejos municipales puedan regular la vigilancia y control de las actividades relativas a la construcción de inmuebles para viviendas, es indispensable que la ley determine los límites de esa competencia. Por consiguiente, mientras se expide la ley que la delimite, continúa vigente la legislación anterior a la Constitución de 1991, particularmente la ley 66 de 1968 y el Decreto 497 de 1987.

Con fundamento en lo expuesto la Sala responde:

Para que los concejos municipales puedan ejercer la facultad que les confiere el artículo 313, número 7, de la Constitución, es necesario que una ley determine los límites de esa atribución. Por consiguiente, mientras se expide la ley que la delimite, continúa vigente la legislación anterior a la Constitución de 1991, particularmente la ley 66 de 1968 y el Decreto 497 de 1987.

Transcríbase, en sendas copias auténticas, a los señores Ministro de Desarrollo Económico y Secretario Jurídico de la Presidencia de la República.

Jaime Betancur Cuartas, Presidente de la Sala; Javier Henao Hidrón, Humberto Mora Osejo, Jaime Paredes Tamayo.

Elizabeth Castro R, Secretaria.