



Bogotá D.C.,

ASUNTO: RAD 2022ER0029213, 2022ER0029214, 2022ER0029216, 2022ER0029399.  
Implementación y Control. Curadores Urbanos- Régimen Disciplinario.

Cordial saludo,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recibió la comunicación del asunto, mediante la cual realiza un planteamiento que se transcribe y resuelve a continuación:

***“¿En el caso que el curador urbano asista a un congreso fuera de la ciudad en la que ejerce su función, que implica su ausencia del despacho por un término mayor no mayor a (3) días hábiles, no obstante, su despacho sigue funcionando en condiciones normales y garantizando la correcta prestación del servicio, es necesario que solicite una licencia temporal?”***

***De ser negativa su respuesta, ¿El Curador Urbano debe informar sobre situación antes mencionada a alguna autoridad?”***

En primera medida es importante precisar que, en el marco de las competencias establecidas por el Decreto Ley 3571 de 2011, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio es la entidad encargada de formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, no correspondiéndole, en consecuencia, pronunciarse sobre actos de contenido particular y concreto.

En este sentido, los conceptos emitidos por este Ministerio abordan las consultas planteadas de manera general, frente a lo dispuesto en la normatividad y no tienen la finalidad de aplicarse a casos concretos, pues dichas situaciones deben ser definidas por las respectivas autoridades en el marco de sus competencias constitucionales y legales.

Al Respecto es preciso indicar la naturaleza jurídica de los curadores urbanos, la Ley 810 de 2003 “Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones”, dispuso:

***“ARTÍCULO 9. El artículo 101 de la Ley 388 de 1997 quedará así:***

***ARTÍCULO 101. Curadores urbanos. El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanismo, construcción o demolición, y para el loteo o subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de parcelación, urbanización, edificación, demolición o de loteo o subdivisión de predios, en las zonas o áreas del municipio o distrito que la administración municipal o distrital le haya determinado como de su jurisdicción.***



La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigente en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y de construcción.

(...)

4. Los curadores urbanos serán designados para periodos individuales de cinco (5) años y podrán ser designados nuevamente para el desempeño de esta función pública, previa evaluación de su desempeño por parte de los alcaldes municipales o distritales, en todo de conformidad con la ley que reglamente las Curadurías y con los términos y procedimientos que para el efecto reglamente el Gobierno Nacional.” (Lo subrayado fuera del texto original)

A su turno, el Decreto 1077 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”, señala:

**“ARTÍCULO 2.2.6.6.1.1 Curador urbano.** El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole.”

**“ARTÍCULO 2.2.6.6.1.2 Naturaleza de la función del curador urbano.** El curador urbano ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción.”

El Consejo de Estado mediante concepto No. 1309 del 7 de diciembre de 2000, Magistrado Ponente, Dr. Augusto Trejos Jaramillo, estableció respecto a los curadores urbanos lo siguiente:

**“Los curadores urbanos son particulares,** que colaboran en las atribuciones municipales mediante el ejercicio de un poder legal de carácter administrativo y según el decreto 1052 de 1998 tienen periodo fijo, son nombrados por el alcalde, acceden al servicio mediante concurso de méritos, están sujetos al régimen de requisitos, inhabilidades e incompatibilidades y disciplinario, se posesionan y deben establecer conexión electrónica con los archivos públicos de las oficinas de planeación locales, se les asigna una jurisdicción y su actividad está sujeta a procedimiento administrativo regulado en el mencionado decreto; conforme a la ley de ordenamiento territorial desarrollan competencias policivas de “control y vigilancia” en el trámite de la expedición de la licencia de urbanismo y construcción.” (Se resalta)

Como corolario de la normativa y la jurisprudencia anteriormente expuesta, es claro **concluir que el curador urbano no es un servidor público, sino un particular que ejerce funciones públicas;** circunstancia prevista en los artículos 123 y 210 de la Constitución Política para el cumplimiento de los fines del Estado.

Ahora bien, esa misma condición de que gozan los curadores urbanos, también se predica de los notarios, tal y como lo ha reiterado en múltiples ocasiones la Corte Constitucional, por ejemplo, en Sentencia C-029 de 2019, M.P. Alberto Rojas Ríos, al señalar:



**“5.5. Los notarios no son servidores públicos.** Se trata de particulares a los que se les ha asignado el desempeño de una función pública, y aunque objetivamente su situación ofrece similitudes con los empleados estatales, como la exigencia de neutralidad en sus actuaciones, técnicamente no es válido sostener que por tal circunstancia adquieran la condición de servidores públicos. La Corte se ha referido a esta materia en los siguientes términos:

*“Para esta Corporación es indudable que a los notarios en el cumplimiento de sus labores relacionadas con la fe pública les asiste el carácter de autoridades. Ya la Corte Constitucional ha precisado que los particulares encargados del desarrollo de funciones públicas, ‘en el ejercicio de esas funciones ocupan la posición de la autoridad estatal gozando, por ende, de las prerrogativas del poder público...’<sup>1</sup>*

*Comoquiera que el notario ejerce una función pública, se le impone el deber de neutralidad en sus actuaciones: “[...] El notario ejerce una función pública y, si bien por ello, no se coloca en la condición de funcionario público, debe aceptarse que por esa circunstancia adquiere un compromiso especial con el Estado y la sociedad que es el de obrar con absoluta imparcialidad, en el ejercicio de sus funciones, y que, a no dudarlo, se verá comprometida con la intervención en política en apoyo de sus convicciones partidistas. Por eso es que se considera que la prohibición de participar en el debate político, es, para quien detenta la calidad de funcionario público, como para quien ejerce una función pública que atribuya autoridad, una condición necesaria de la neutralidad en el desempeño de sus funciones<sup>2</sup>.*

*Si técnicamente no es válido sostener que los notarios son empleados del Estado, no cabe duda de que, objetivamente su situación ofrece evidentes similitudes con éstos, como que también cumplen funciones de interés general y carácter público, ejercen por razón de ello autoridad y están obligados, por lo mismo, a evitar que el ejercicio de cualquier otra función distinta a las que desempeñan, pueda comprometer el interés superior que éstas representan<sup>3</sup>.*

En este punto, es importante mencionar el numeral 7 del artículo 101 de la ley 388 de 1997 que establece:

*7. Mientras se expide la ley de que habla en el numeral 4 de este artículo, a los curadores urbanos se les aplicarán, en lo pertinente, las normas establecidas en el Estatuto de Notariado y Registro para los casos de vacancia en el cargo, vacaciones y suspensiones temporales y licencias.*

En estas condiciones, comoquiera que los notarios y los curadores urbanos comparten la misma naturaleza jurídica, es decir, ambos son particulares que prestan un servicio público, dicha condición hace viable aplicar por analogía las normas que regulan las situaciones administrativas de los notarios en favor del curador urbano, siempre y cuando estos últimos carezcan de regulación al

<sup>1</sup> Sentencia No. C-166 de 1995.

<sup>2</sup> Sentencia C-1508 de 2000.

<sup>3</sup> *Ibidem*.



respecto. Así las cosas, el Decreto 2148 de 1983, "Por el cual se reglamentan los decretos-leyes 0960 y 2163 de 1970 y la Ley 29 de 1973", dispone:

**“ARTICULO 112.** —El notario puede solicitar permiso hasta por tres días cuando medie justa causa y será concedido por la Superintendencia de Notariado y Registro para los de círculos de la primera categoría y por los gobernadores, intendentes y comisarios para los demás. El permiso no interrumpe el tiempo de servicios. En casos urgentes podrá concederlo la primera autoridad política del lugar, con excepción de los notarios de la capital de la República.

**ARTICULO 113.** —El notario no podrá hacer uso de permisos ni licencias sino una vez posesionado su reemplazo y deberá enviar copia de la providencia que los conceda y del acta de posesión del encargado a la Superintendencia de Notariado y Registro.”

El presente pronunciamiento, se emite en los términos del artículo 28<sup>4</sup> del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

**SANDRA MARGARITA ZAMORA CAMACHO**  
Directora de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: L. Castro  
Revisó: E. Arredondo/ D. Villa

<sup>4</sup> Sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.