



ALCALDÍA DE PEREIRA

1610 Dirección de Asuntos Legales --

10 de junio de 2021

No. 33237

EDWIN ANDRES GALVIS VALENCIA  
CONTRATISTA  
MAURICIO MORALES ECHEVERRY  
CONTRATISTA  
MONICA MARCELA TOBON ZAPATA  
Subsecretaria de Ordenamiento Territorial y  
Desarrollo Urbano

Asunto: Respondiendo a: Asunto: Concepto de claridad sobre las servidumbres que aparecen inscritas en la matrícula inmobiliaria de predios a entregar como áreas de cesión.. Radicado No.27301 del 05 de Mayo del 2021

Cordial saludo,

Esta secretaría se permite dar respuesta a su solicitud en los términos que a continuación se señalan:

### **OBJETO DE LA CONSULTA**

La Secretaría de Planeación del Municipio de Pereira, requiere concepto en el sentido de que las servidumbres inscritas en un folio de matrícula inmobiliaria se constituirían como una afectación que impediría el recibo de las áreas de cesión al no cumplirse con lo señalado en el artículo 534 de POT.

### **COMPETENCIA Y ALCANCE DEL CONCEPTO**

El decreto Municipal 787 de 2018 Por el cual se expide el manual específico de funciones y competencias laborales de la planta de empleos de la administración central del municipio de Pereira, le asignó a la Secretaría Jurídica la competencia para brindar orientación en la respuesta a derechos de petición y conceptos jurídicos, que le sean solicitados por funcionarios de las dependencias del nivel central y descentralizado

Respecto a su inquietud nos permitimos manifestar que luego de efectuado el estudio de las normas que rigen la materia, este despacho considera que debe dar en primer lugar alcance a las expresiones afectación y desafectación en el contexto del urbanismo, así como el de servidumbre y, luego a emitir su concepto en virtud de lo pedido.

## **MARCO NORMATIVO SOBRE LAS AFECTACIONES**

### **NACIONAL**

La Ley 9 de 1989 en el artículo 37, inciso 3, refiere: Para los efectos de la presente Ley, entiéndese por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental.

Así mismo, La ley 388 de 1997 en el artículo 122§, consagra que, para efectos de garantizar el cumplimiento de las normas legales sobre compensación de las cargas del desarrollo urbano, será requisito para la afectación de inmuebles por causa de obra pública, en los términos previstos por el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, que la entidad pública que imponga la afectación disponga de la apropiación presupuestal correspondiente al pago de la compensación debida a su propietario por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación, cuya tasación será realizada por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones correspondientes.

Con el mismo argumento, la sentencia T-150 de 1995 describe acerca de los **BIENES DE USO PÚBLICO** Afectación , lo siguiente:

*La afectación consiste en una manifestación de voluntad expresa del poder público, por medio del cual se incorpora un bien al uso o goce de la comunidad, ya sea directo o indirecto. Como se desprende de la anterior definición, para que el fenómeno de la afectación sea posible requiere de dos momentos claramente identificables: a) un aspecto material, esto es, la existencia de un bien apto para el uso público y b) el aspecto intencional o subjetivo, que consiste en la declaración de voluntad o en el accionar del órgano estatal que demuestra de manera directa e inequívoca el deseo de consagrar un bien al uso público. Entre nosotros, la afectación puede consistir en una manifestación de voluntad o en hechos de la administración, por cuanto existen bienes naturales en donde la sola presencia del bien implica la titularidad del dominio en cabeza del Estado, pues, hay normas genéricas que así lo disponen, (a manera de ejemplo los ríos son de uso público de acuerdo con lo preceptuado en el artículo*

677 C.C.). Pero respecto de la afectación por hechos de la administración respecto de los bienes artificiales, nuestra legislación ha señalado que la naturaleza jurídica particular no se altera por el uso público .

Por su parte, ni la ley 9 de 1989, ni la Ley 388 de 1997 hacen referencia al término desafectación, no obstante, la misma sentencia T- 150 de 1995 referida anteriormente, si lo describe como:

*La Desafectación es el fenómeno jurídico por el cual un bien que ostenta la calidad de uso público deja de serlo, por cuanto cambia su calidad de bien de dominio público a la de un bien patrimonial ya sea del Estado o de los particulares. Es necesario aclarar que la desafectación no consiste en una extinción del dominio sino en una modificación del régimen jurídico que se le aplica. En nuestra legislación, existe normatividad expresa que niega la desafectación de ciertos bienes de uso público, así, el artículo 170 del Decreto 1333 de 1986 establece que las vías, puentes y acueductos públicos no podrán enajenarse ni reducirse en ningún caso .*

Por su parte, el decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 hace referencia a la desafectación, en correlación con lo manifestado en el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, así:

**ARTÍCULO 2.2.6.1.3.1. Otras actuaciones.** *Se entiende por otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias, aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión de la expedición de una licencia dentro de las cuales se pueden enunciar las siguientes:*

( )

**8. Modificación de Planos Urbanísticos, de legalización y demás planos que aprobaron desarrollos o asentamientos.** *Son los ajustes a los planos y cuadros de áreas de las urbanizaciones aprobadas y ejecutadas cuya licencia esté vencida o de los planos y cuadros de áreas aprobados y ejecutados según actos de legalización y demás que aprobaron asentamientos tales como loteas, planos de localización, planos topográficos y demás. Esta actuación no conlleva nuevas autorizaciones para ejecutar obras y solo implica la actualización de la información contenida en los planos urbanísticos, de legalización y demás en concordancia con lo ejecutado.*

*Habrá lugar a la modificación de los planos urbanísticos, de legalización y demás de que trata el presente numeral en los siguientes eventos:*

**a)** *Cuando la autoridad competente desafecte áreas cuya destinación corresponda a afectaciones o reservas, o que no hayan sido adquiridas por estas dentro de los términos previstos en el artículo 37 de la Ley 9a de 1989.*

*En este caso, para desarrollar el área desafectada se deberá obtener una nueva licencia de urbanización, la cual se expedirá con fundamento en las normas urbanísticas con que se aprobó el proyecto que se está ajustando, con el fin de mantener la coherencia entre el nuevo proyecto y el original.*

## **LOCAL**

En el Plan de ordenamiento Territorial Acuerdo 035 de 2016 se predica la desafectación, en los temas particulares de suelos de protección Artículo 81, entre otros artículos en similitud.

En otro sentido, y siendo particulares en la inquietud de la Secretaría de Planeación frente a las servidumbres inscritas en el certificado de tradición que se aportó como ejemplo, las servidumbres conforme al artículo 793 del Código Civil son una limitación al dominio:

## **MARCO NORMATIVO SOBRE LAS SERVIDUMBRES**

El Artículo 879 del Código Civil y siguientes tratan el tema de las servidumbres y sus condiciones particulares.

De otro lado, la sentencia Sentencia T-125/17, entre otras, indica que:

26. La figura de la servidumbre, contemplada en el artículo 793 del Código Civil<sup>[31]</sup>, es, justamente, una de esas limitaciones al derecho de dominio. En palabras de la Corte, la servidumbre opera como una carga que la ley o la naturaleza imponen a un predio que, por sus condiciones naturales, debe servirle a otro inmueble que pertenece a otro propietario.<sup>[32]</sup> A las servidumbres de tránsito se refiere el artículo 905 del Código<sup>[33]</sup>. Esta corporación, mediante Sentencia C-544 de 1997<sup>[34]</sup> determinó que dicha modalidad de servidumbre *fue concebida como un instrumento jurídico para autorizar el ingreso a un predio de propiedad*





ALCALDÍA DE PEREIRA

1610 Dirección de Asuntos Legales --

Secretaria Juridica

Proyectó y Elaboró: Gloria Lizeth Perdomo Ospina