

Bogotá, D. C., xxxx de xxxxxx de xxxxx

Señor
JUAN CARLOS ÁVILA LORA

Ciudad

Radicado: 1-2018-50338.

Asunto: Respuesta derecho de petición de consulta - Aplicación artículo 276 Decreto Distrital 190 de 2004 – POT.

Cordial saludo:

Previo a resolver las inquietudes señaladas en la petición, es de precisar que las respuestas a las mismas no responden a la solución de casos particulares y concretos, en tal virtud, están dadas bajo planteamientos generales, por no ser el derecho de petición la instancia para resolver procedimientos y trámites a realizar ante los curadores urbanos, dependencias de la entidad u otras autoridades.

Realizada la anterior aclaración se procede a dar respuesta en los siguientes términos:

“1) Las calles y demás zonas públicas como cesiones dentro de un plano de partición o parcelación realizado en el municipio de Suba antes de su anexión al distrito capital de Bogotá que hoy sigue destinado como vía, ¿se le debe aplicar el aplicar del artículo 276 del decreto 190 de 2004? que establece:

Para todos los efectos legales, las zonas definidas como de uso público en los proyectos urbanísticos aprobados por las autoridades competentes y respaldados por la correspondiente licencia de urbanización, quedarán afectas a este fin específico, aun cuando permanezcan dentro del dominio privado, con el solo señalamiento que de ellas se haga en tales proyectos”.

Al respecto, se considera pertinente citar el marco normativo que rige las zonas de uso público por destinación en proyectos urbanísticos:

- Artículo 82 de la Constitución Política, consagra:

“Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular”.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Página 1 de 6

- Artículos 1, 2 y 3 del Decreto Nacional 1504 de 1998¹, compilado por los artículos 2.2.3.1.1, 2.2.3.1.2 y 2.2.3.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, señalan:

“Artículo 1º.- Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. En el cumplimiento de la función pública del urbanismo. Los municipios y distritos deberán dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.

Artículo 2º.- El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Artículo 3º.- El espacio público comprende, entre otros, los siguientes aspectos:

- a. Los bienes de uso público, es decir aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al uso o disfrute colectivo;
 - b. Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público;
 - c. Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en este Decreto.”
- Artículo 5 de la Ley 9 de 1989², adicionado por el artículo 117 de la Ley 388 de 1997, sobre incorporación de áreas públicas, define espacio público en los siguientes términos:

“Artículo 5º.- Entiéndase por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses, individuales de los habitantes.

Así, constituyen el espacio público de la ciudad las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, los

¹ “Por el cual se reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial”

² “Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones”

necesarios para la preservación y conservación de las playas marinas y fluviales, los terrenos de bajamar, así como de sus elementos vegetativos, arenas y corales y, en general, por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo."

"PARÁGRAFO.- *El espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo."*

- **El artículo 276 del Decreto Distrital 190 de 2004, determina:**

"Zonas de uso público por destinación en proyectos urbanísticos y en actos de legalización.

Para todos los efectos legales, las zonas definidas como de uso público en los proyectos urbanísticos aprobados por las autoridades competentes y respaldados por la correspondiente licencia de urbanización, quedarán afectas a este fin específico, aun cuando permanezcan dentro del dominio privado, con el solo señalamiento que de ellas se haga en tales proyectos (...)"

Valga señalar que en el ordenamiento jurídico de carácter urbanístico se ha señalado de manera constante y reiterada que las zonas de uso público por destinación en proyectos urbanísticos quedan afectas al uso público con el solo señalamiento que de ellas se haga en tales proyectos.

Respecto de las zonas de uso público por destinación en proyectos urbanísticos, el Consejo de Estado³, Sala de lo Contencioso Administrativo se ha pronunciado sobre esta materia, en los siguientes términos:

"(...) De todo lo expuesto, concluye la sala que el hecho de que hubiera operado un negocio de compraventa entre la cooperativa Ahorro y Vivienda Pablo VI y el accionante, no tiene la virtualidad de trastocar la naturaleza del predio objeto del contrato, pues ciertamente, a través de lo allegado dentro de la presente actuación, se probó que en el plano de la Urbanización, aprobado mediante la Resolución 356 de 1978, se señalaron expresamente las áreas que la Urbanizadora debe entregar como zona de cesión gratuita y obligatoria, para los fines indicados, hoy en día, en la ley 9 de 1989, lo que las convertía inmuebles de uso público y, por ende ajenos a cualquier intervención de parte de los particulares, o lo que es lo mismo, que no resulta suficiente esgrimir una escritura pública de compraventa debidamente registrada para desvirtuar el carácter del inmueble objeto de la misma. El hecho de que no se hubiera perfeccionado tal cesión, no implica que el área de terreno que fue identificada como la correspondiente a zona de uso público ya no lo sea, pues tal cesión deriva, hoy en día, por ministerio de la ley 9 de 1989-Ley de Reforma Urbana (...)". (Sublíneas fuera de texto).

³ Sentencia con radicación (5554) del 30 de septiembre de 1999. MP. Olga Inés Navarrete Barrero

Es así que, en el marco de las disposiciones constitucionales y legales citadas, así como frente a los pronunciamientos jurisprudenciales, es claro que las zonas definidas como de uso público en los proyectos urbanísticos quedan afectas a ese uso por el solo señalamiento que de ellas se hagan en el respectivo plano, así permanezcan dentro del dominio privado.

Cabe precisar con relación a la naturaleza jurídica de las normas urbanísticas, que el Consejo de Estado en la Sentencia del 2 de marzo de 2000⁴, señaló que las mismas son de utilidad pública y exigen aplicación inmediata

"(...) Las normas urbanísticas son de utilidad pública, y por lo tanto, tienen efecto general inmediato, como lo preceptuó el artículo 18 de la Ley 153 de 1887, salvo que, excepcionalmente, en ellos se incorporen regulaciones especiales o de transición para las situaciones jurídicas en curso para la fecha de su vigencia." (Subrayado fuera de texto)

Igualmente, la misma Corporación⁵ señaló con relación al Plan de Ordenamiento Territorial de los municipios que:

"(...) De modo que toda actividad que implique uso del suelo esta subordinada ineludiblemente a dicho plan en aquellos municipios que lo tienen o, a falta del mismo, a las disposiciones municipales vigentes que regulan el uso el suelo en el correspondiente ente territorial.

(...)

Tales disposiciones son de orden público, y como tales están fundadas en la primacía o prevalencia del interés general, consagrada para esta materia en el numeral 2 del artículo 2º de la Ley 388 de 1997, y en todo aquello que sea expresión de dicho interés, tales como la seguridad, la salubridad, la tranquilidad, el orden social, la preservación del medio ambiente, y todos los aspectos comprendidos en los objetivos y principios de la citada ley, señalados en sus artículos 1 y 2º, respectivamente. (...)" (Subrayado fuera de texto).

De lo antes expuesto se concluye que las disposiciones contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial son de aplicación inmediata, salvo en aquellos casos en los cuales se incorporan regulaciones especiales o de transición para situaciones jurídicas en curso que sean así determinadas por el mismo.

"2) Si en la respuesta anterior se establece que se debe aplicar el artículo 276 del decreto 190 de 2004 a la partición o parcelación realizadas en los municipios, antes de su anexión al Distrito Capital de Bogotá, y hoy quedan afectas al uso público las áreas señaladas para dicho fin, aun cuando permanezcan dentro del dominio privado con el solo señalamiento que de ellas se haga en tales proyectos. En el caso específico de la partición de la hacienda san Gregorio del municipio de Suba realizada en el año 1952,

⁴ Expediente 5608-2000, Magistrado Ponente Gabriel Eduardo Mendoza Martelo.

⁵ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, sentencia de 24 de enero de 2008, proferida en el expediente número. 2001-00675-01. M.P. Dr. Rafael E. Ostau de Lafont Pianeta.

cuál sería el procedimiento idóneo de aprensión a favor del Distrito, de las áreas señaladas y definidas como cesiones de vías vehiculares, cuyo título de dominio (hoy fallecido) a pesar de estar afecto al uso público, nunca se transfirió a favor del distrito Capital? En caso que su entidad no tenga la competencia para definirnos el procedimiento idóneo respetuosamente solicito sea enviado (Sic) nuestra a la entidad correspondiente”

En este punto, cabe señalar que de conformidad con las competencias asignadas por el Acuerdo Distrital 18 de 1999⁶, corresponde al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP adelantar las siguientes funciones:

“Artículo 5°.- Zonas de Cesión Obligatoria Gratuita. Corresponde a la Defensoría del Espacio Público entre otras las siguientes funciones:

- a. Coordinar las acciones pertinentes para el recibo o toma de posesión de las zonas de cesión.
- b. Adelantar las acciones necesarias para la transferencia y titulación de las zonas de cesión a favor del Distrito Capital.
- c. Suscribir a nombre del Distrito Capital las escrituras públicas por medio de las cuales se transfieren las zonas de cesión obligatoria gratuita de cualquier tipo, en cumplimiento de las normas que rigen esta materia.
(...)”

Así mismo, el Decreto Distrital 138 de 2002⁷ con relación a las zonas de cesión obligatoria precisa entre las funciones de la Subdirección de Registro Inmobiliario del DADEP, las siguientes:

- 1) Asesorar a la Dirección en la formulación de las políticas, planes y programas relacionados con la titulación, saneamiento, información y certificación de la propiedad inmobiliaria Distrital.
- 2) Adelantar el proceso de titulación y saneamiento de la propiedad inmobiliaria Distrital.
- 3) Realizar el proceso de recibo o toma de posesión de las zonas de cesión en las urbanizaciones, barrios o desarrollos y suscribir las correspondientes actas.
(...)”.

Cabe señalar que el procedimiento para la entrega material y la titulación de las zonas de cesión y bienes destinados al uso público se encuentra establecido en el Decreto Distrital 545 de 2016⁸.

⁶ “Por el cual se crea la Defensoría del Espacio Público.”

⁷ “Por el cual se modifica la Estructura Organizacional del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público”, artículo 7°

⁸ “Por el cual se establece el procedimiento para la entrega material y la titulación de las zonas de cesión y bienes destinados al uso público y se dictan otras disposiciones”

Por último, le informamos que copia de la presente respuesta y de su solicitud se remite Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, para que en el marco de sus competencias, de considerarlo pertinente, se pronuncie sobre lo consultado.

El presente concepto se emite en los términos previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



Miguel Henao Henao
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Karime Amparo Escobar Forero
P.E. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos