

SNR2018EE018516

**Consulta 1516 de 2018 ante la Oficina Asesora Jurídica
De la Superintendencia de Notariado y Registro**

Para: Señor

Carrera 25 No. 30- 32
Alcaldía de Girón

Asunto: Declaración de Utilidad Pública
Expediente: 1071755 del 21/03/2018
CR-005 Tradición

En atención a su escrito radicado con el número de la referencia, por medio del cual elevó consulta a esta Superintendencia a efecto de que se le absuelva los siguientes interrogantes:

"[...]” 1.- *¿Qué consecuencias jurídicas genera la Declaratoria de Utilidad Pública?*

2.- *¿La inscripción en el registro de Declaratoria de Utilidad Pública saca el bien del comercio?*

3.- *¿Puede indicarse que la inscripción en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria de los inmuebles declarados como utilidad pública tan solo obedece a la materialización del principio de publicidad, sin ello afecte la materialización de negocios posteriores para su propietario*

4.- *¿Podría considerarse que la declaratoria de utilidad pública a un bien inmueble genera las mismas consecuencias de la imposición de una medida cautelar? “[...]”*

Marco Jurídico

- Decreto 2723 de 2014
- Ley 1579 de 2012
- Ley 1755 de 2012
- Ley 9 de 1989
- Ley 388 de 1997

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, me permito manifestar que en ejercicio del derecho de petición en la modalidad de consulta, la Superintendencia de Notariado y Registro emite un concepto u opinión general sobre las materias a su cargo en los términos descritos en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015 que sustituyó en lo pertinente el CPACA, razón por la cual, las respuestas dadas en esta instancia no son de carácter vinculantes ni comprometen la responsabilidad de la Entidad, lo



SNR2018EE018516

cual indica que no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país.

Teniendo claro el alcance del presente concepto, como la normatividad anteriormente citada, procederá esta Oficina Asesora Jurídica a dar respuesta a cada uno de sus interrogantes en el mismo orden en que fueron presentados:

Interrogante 1: Con el fin de poder dar respuesta a este interrogante es necesario tengamos claro que es la Declaratoria de Utilidad Pública e Interés Social siendo esta un acto administrativo que nace a la vida jurídica en virtud de los planes, proyectos y ejecución de obras para la generación, transmisión, distribución de energía eléctrica, acueductos, riego regulación de ríos y ciudadelas, así como zonas afectadas por los mimos.

En cuanto a la normatividad que rige este acto administrativo de conformidad con lo previsto en el Capítulo III de la Ley 9 de 1989 y los capítulos VII y VIII de la Ley 388 de 1997, normas que rigen la materia de su consulta, se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de un predio, que es requerido por el Estado, para efectos de decretar su expropiación por vía judicial o por vía administrativa, en caso de que no sea posible que el propietario lo enajene voluntariamente.

Sin embargo, es importante precisar que por motivo de utilidad pública o interés social solo se podrán adquirir predios, para destinarlos a unos fines o actividades que están expresamente establecidos en la ley (Arts. 58 y 63 de la Ley 388 de 1997), y la adquisición esté conforme con los objetivos y usos del suelo establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, así como con los objetivos, programas y proyectos del Plan de Desarrollo correspondiente.

Salvo que se trate de una situación excepcional, y la adquisición sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, en cuyo caso la ley autoriza la declaración de urgencia para adquirir el predio mediante el trámite de expropiación administrativa.

La expropiación de un predio por vía administrativa, solo procederá cuando su destinación sea para alguno de los fines previstos expresamente en la ley (Art. 63 Ley 388 de 1997), previa declaratoria de urgencia cuyas causales también están expresamente delimitadas en la Ley (Art. 65 Ley 388 de 1997)

Interrogante 2: Inicialmente se debe tener en cuenta que lo que se declara es la existencia de condiciones de utilidad pública o interés social para la "adquisición" del inmueble y no que el inmueble tenga esas calidades, pues la utilidad pública o interés social se constituye sobre la necesidad del Estado de acceder a la propiedad de un inmueble que requiere para unos fines específicos, pudiéndolo expropiar si no hay enajenación voluntaria. De tal manera que lo que califica si la adquirió es por "utilidad pública" o por "interés social" es el fin para el cual se necesita el predio.

Y es precisamente esa importancia que reviste para el Estado la adquisición de un inmueble, la que conlleva a que el inmueble deba ser excluido del comercio, situación que no opera de plano con la sola expedición del oficio o acto que declara la existencia de interés o utilidad, por la



SNR2018EE018516

adquisición del inmueble o por su expropiación administrativa, pues exige que éste sea inscrito

por la entidad adquirente o expropiante, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria, tal y como lo prevén el inciso 5° del artículo 13 de la Ley 9 de 1989, para el caso de la enajenación voluntaria previa a expropiación judicial y el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, para la expropiación por vía administrativa.

*"[...] **Artículo 13°.**- Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previas las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contenciosa administrativa.*

Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición serán nulos de pleno derecho"[...]. Lo subrayado fuera de texto.

Interrogante 3: Al respecto no podríamos afirmar que la inscripción de Declaratoria de Utilidad Pública en un inmueble no afecta los negocios que a posteriori de la misma el titular del derecho de dominio quiera realizar pues, la limitación al derecho de dominio, como uno de los efectos que genera el acto administrativo por medio del cual se declara la medida, se aplica a los predios afectados mediante la fijación de copia del acto, junto con la lista que contenga el censo de los predios, en las notarías, oficinas de registros de instrumentos públicos, alcaldías, autoridades correspondientes en los municipios involucrados, con el fin de permitir que el propietario del proyecto pueda ejercer la figura jurídica denominada "primera opción de compra", mediante la cual los bienes afectados por la declaratoria salen del tráfico comercial general para reservarse exclusivamente a la posibilidad de adquisición por parte de la entidad señalada como propietaria del proyecto.

Por su parte, la enajenación forzosa implica que de no llegarse a un acuerdo voluntario para la compraventa de los predios requeridos el propietario del proyecto, en el caso de entidades públicas, expedirá el acto administrativo que decreta la expropiación, el cual procede cuando los titulares de los bienes o derechos se nieguen a enajenar o estén incapacitados para hacerlo voluntariamente.

Interrogante 4: De acuerdo con la normatividad aquí planteada podemos afirmar que se trata de una restricción al derecho de dominio, que dura mientras se definen los procesos administrativos que afectan el folio de matrícula objeto de negociación, este acto se publicita con el código 0404, por lo que se considera una medida cautelar.

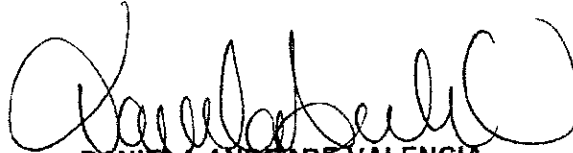


SNR2018EE018516

En este orden de ideas el gravamen de valorización como el embargo de valorización tienen en respuesta al presente cuestionamiento se encuentra contenida en el numeral anterior.

En los anteriores términos se da respuesta a sus interrogantes, seguiremos atentos a cualquier inquietud adicional.

Atentamente,


DANIELA ANDRADE VALENCIA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Jacqueline Lara Cárdenas /Profesional Especializado
Revisó y aprobó: Daniela Andrade Valencia/Jefe Oficina Asesora Jurídica