



Bogotá D.C, 23-02-2021
110

MEMORANDO

PARA: WALDO YECID ORTIZ ROMERO
Subdirector de Registro Inmobiliario

DE: CARLOS ALFONSO QUINTERO MENA
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica.

REFERENCIA: Radicado 20202010028473

ASUNTO: Concepto- Notificaciones de actas de toma de posesión en Desarrollos Legalizados.

Estimado Arquitecto Waldo,

En atención al asunto de la referencia, esta Oficina se permite responder en los siguientes términos:

I. COMPETENCIA DE LA OFICINA ASESORA JURÍDICA.

Las funciones de la Oficina Asesora Jurídica del DADEP se encuentran contenidas en el Decreto Distrital 138 de 2002, Artículo 3º *“Funciones de la Oficina Asesora Jurídica”*, numeral 5º, el cual establece que, dentro de las funciones de esta Oficina, se encuentra:

“5) Emitir conceptos y absolver consultas en materia jurídica que le formulen los particulares, las distintas dependencias del Departamento y las autoridades en general, que tengan relación con los asuntos de competencia de la entidad y que no estén a cargo de otra dependencia.”

Por otro lado, y de conformidad con el procedimiento de emisión de conceptos vigente para la entidad, es claro que el objetivo de dicho procedimiento es: *“Dar soluciones jurídicas a interrogantes que se formulen frente a situaciones generales a través de la interpretación normativa y jurisprudencial, para garantizar seguridad jurídica a la entidad y a cada una de sus dependencias, estableciendo unidad de criterio y fijando la posición jurídica de la entidad.”*

II. PROBLEMA JURÍDICO.

¿Cuál es el alcance real en las notificaciones para las actas de tomas de posesión en los diferentes desarrollos legalizados? (sic).

III. NORMATIVIDAD APLICABLE.

- Ley 2079 de 2021.
- Ley 2044 de 2020.
- Decreto Nacional 1077 de 2015.
- Decreto Nacional 149 de 2020.

IV. POSICIÓN DE LA OFICINA ASESORA JURÍDICA FRENTE AL CASO EN COMENTO.

Con base en lo anterior, esta Oficina Asesora Jurídica se dispone a analizar la situación y exponer su posición al respecto:

Sea lo primero señalar que el Decreto Nacional 564 de 2006 que usted refiere en su consulta, fue derogado en su mayoría por el artículo 138º del Decreto Nacional 1469 de 2010, salvo por los artículos 122º a 131º según notas de vigencia del repositorio normativo del archivo General de la Nación. Los artículos que subsistieron fueron incorporados por el Decreto Único Nacional Reglamentario 1077 de 2015, desde el artículo 2.2.6.5.3. hasta el artículo 2.2.6.5.2.5.

Con posterioridad, el Decreto Nacional 149 de 2020 *“Por medio del cual se reglamentan los artículos 276 y 277 de la Ley 1955 de 2019, el artículo 41 de la Ley 1537 de 2012 y se modifica el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la transferencia de bienes inmuebles fiscales y la legalización urbanística de asentamientos humanos”*, modificó el capítulo 2 del título 2 de la parte 1 del libro 2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 ya referido, en particular y para efectos de la consulta presente, los artículos 2.2.6.5.1. hasta el artículo 2.2.6.5.2.6. con lo cual se modificó el procedimiento relacionado con el proceso de legalización (artículo 2º del Decreto Nacional 149 de 2020).

Posteriormente, la ley 2044 de 2020 *“Por el cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones”*, establece unos procedimientos para la legalización urbanística de los asentamientos humanos, aplicables en los siguientes casos:

“Artículo 1. Objeto. *La presente ley tiene por objeto sanear de manera definitiva la propiedad de los asentamientos humanos ilegales consolidados y precarios en bienes baldíos urbanos, bienes fiscales titula bies, y los que existan en predios de propiedad legítima a favor de particulares, cuya ocupación o posesión, sea mayor de diez (10 años) y cumplan con los requisitos establecidos en la presente ley, de igual modo la titulación de predios de uso público a favor de entidades territoriales, a fin de materializar el principio de equidad que permita el cumplimiento de las garantías ciudadanas en el marco del Estado Social de Derecho”.*

Es importante destacar que en estos procedimientos se incorpora lo concerniente a la notificación al propietario del predio sobre el cual se va a hacer la declaratoria del Espacio Público, a partir de los casos regulados en los artículos 20º y 21º de la ley en comento (titulación de predios de uso público a favor de entidades territoriales ubicados en zonas legalizadas urbanísticamente y sin legalizar), y en especial, conforme a los artículos 23º, 24º y 25º:

“ARTÍCULO 23. PUBLICIDAD. Dentro de los cinco días siguientes a la recepción de la solicitud, el registrador de instrumentos públicos hará una síntesis de la misma, que contendrá de forma clara la identificación del bien y de la entidad oficial o ente territorial solicitante, y a la que podrá adicionar las demás observaciones que considere pertinentes para garantizar el derecho de oposición de terceros. Una copia de esta síntesis se fijará en lugar público y visible de la Oficina de Registro de Instrumentos; otra copia será publicada, a costa de la entidad oficial o ente territorial solicitante, en diario de amplia circulación local, regional o nacional según corresponda; otra copia se difundirá, a costa de la entidad oficial o ente territorial solicitante, en una emisora radial de alcance local, regional o nacional según corresponda, entre las 8:00 a. m. y las 8:00 p. m.; y otra copia se fijará en lugar público y visible de la alcaldía, o alcaldías de ser el caso, distrital, municipal o local donde se encuentre el bien objeto de la solicitud.

ARTÍCULO 24. OPOSICIÓN. Dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes a la fijación, publicación o emisión del último aviso de que trata el artículo anterior, los terceros interesados en oponerse a la adopción que la resolución que registra el derecho de dominio sobre bienes afectos al uso público a favor de las entidades oficiales o entes territoriales, podrán presentar un documento de oposición a dicha adopción, y deberán acompañarlo de los medios probatorios que le sirvan de soporte.

ARTÍCULO 25. RESOLUCIÓN. Si vencido el término de que trata el artículo anterior, el Registrador de Instrumentos Públicos no hubiera recibido oposición de terceros a la adopción de la resolución que registra el derecho de dominio sobre bienes afectos al uso público a favor de las entidades oficiales o entes territoriales, o si habiendo recibido oposición ella no prosperara por cuanto no se demuestra la afectación de los derechos de terceros, el registrador expedirá, motivándola, dicha resolución. Cuando la oposición prosperara, el Registrador de Instrumentos Públicos expedirá una resolución motivada en la que explique las razones por las cuales prospera.

PARÁGRAFO. Contra la resolución que expidiera el registrador de instrumentos públicos y de que trata este artículo, cabe el recurso de reposición, y de ser interpuesto surtirá el trámite consagrado en el Código Contencioso Administrativo o las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.”

Del mismo modo, la ley 2079 de 2021” por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat” incorpora nuevos elementos para el trámite de legalización al establecer la posibilidad de aplicar la figura de la expropiación conforme a la Ley 388 de 1997:

Artículo 41. DECLARATORIA DE ESPACIO PÚBLICO. Modifíquese el artículo 6° de la Ley 2044 de 2020, el cual quedará así: **“Artículo 6°. Declaratoria de espacio público.** Los municipios y distritos procederán a realizar la declaratoria de espacio público sobre los predios o la parte de ellos que hayan sido destinados urbanísticamente para este fin. El acto de declaratoria de espacio público servirá como reconocimiento urbanístico del espacio público existente.

Parágrafo 1. Las oficinas encargadas, de planeación o de catastro municipal o distrital procederán a la incorporación de la información de los espacios públicos declarados, en sus cartografías oficiales.

Parágrafo 2°. Para efectuar la expropiación de los predios o la parte de ellos que hayan sido objeto de la declaratoria de espacio público de que trata el presente artículo, se deberá dar cumplimiento al Capítulo VII y VIII de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo 3°. Dentro de los (10) días hábiles siguientes a la expedición del acto administrativo de declaración de espacio público, el propietario legítimo o sus herederos interesados en oponerse a la declaratoria que trata el presente artículo, podrán presentar un documento de oposición a dicha declaración.”

Por todo lo anterior, y considerando los cambios normativos enunciados en el presente documento, recomendamos amablemente que el caso en estudio se revise por parte de la Subdirección a su cargo como dependencia misional competente para la gestión del suelo de cesiones en desarrollos legalizados, tomando en consideración lo siguiente:

- Para los casos no regulados por la ley 2044 de 2020, debe contemplarse la revisión de los mismos a la luz del Decreto Nacional 149 de 2020 “*Por medio del cual se reglamentan los artículos 276 y 277 de la Ley 1955 de 2019, el artículo 41 de la Ley 1537 de 2012 y se modifica el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*”, en lo relacionado con la legalización urbanística de asentamientos humanos.
- Se recomienda la revisión de las actuaciones efectuadas hasta el momento sobre la materia, en consideración a lo dispuesto en el régimen de transición definido en el artículo 2.2.6.5.2.6. del Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado por el Decreto Nacional 149 de 2020:

“Artículo 2.2.6.5.2.6. Régimen de transición. Las solicitudes de legalización urbanística de asentamientos humanos presentadas antes de la entrada en vigencia de la presente modificación al Capítulo 5 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto número 1077 de 2015, continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación.”

- Se recomienda establecer una mesa de trabajo conjunta con el fin de analizar el impacto de los cambios normativos referidos en el presente documento y la aplicación del Decreto Distrital 845 de 2019. Por ende, de considerarlo conveniente, agradecemos su confirmación para fijar la fecha y hora de la mesa.

Queda así resuelta su solicitud, y cualquier inquietud que surja respecto del presente concepto, gustosamente será atendida.

Atentamente,



CARLOS ALFONSO QUINTERO MENA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Anexos: N/A

Proyectó: Luisa Fernanda Pérez Gaitán – Abogada contratista OAJ

Oscar Eduardo Gómez – Abogado contratista OAJ

Revisó: Oscar Eduardo Gómez – Abogado contratista OAJ

Fecha: febrero 2021

Código de archivo: