



1200. 2022028399

Bogotá, 20 de octubre de 2022

Doctora

OLGA LUCIA NAVARRO LOZANO**Coordinadora Grupo Administración de Inmuebles****Secretaría General****E.S.D.**

Asunto: Oficio ADI 9002.145-2022018076 solicitud de concepto jurídico-competencia para autorizar inscripciones de escrituras públicas ante ORIP de predios con afectación por utilidad pública e interés social.

Respetada Doctora Olga:

En atención a la solicitud de la referencia en la cual se requiere concepto relacionado con la autorización de inscripción de escrituras públicas ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de predios con afectación utilidad pública, se absuelve la consulta en los siguientes términos:

1.- Antecedentes

Mediante las Resoluciones 964 del 30 de abril de 2015, 2487 del 25 de agosto de 2016 y 2515 del 30 de agosto de 2016, se declaró la figura de utilidad pública para la ejecución del plan maestro del Aeropuerto Internacional José María Córdova ubicado en el municipio de Rionegro – Antioquia.

Con radicado ADI número 31001.422 de 4 de julio se solicitó la inscripción de las resoluciones 964 del 30 de abril de 2015, 2487 del 25 de agosto de 2016 y 2515 del 30 de agosto de 2016, ante la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Rionegro.

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro con radicado 2017-7619 de fecha 11 de julio de 2017, registró en todos los predios ubicados en el área requerida para la ejecución del plan maestro del aeropuerto José María Córdova, la afectación por declaratoria de utilidad pública e interés social.

El señor Gustavo de Jesús Jaramillo Gómez radicó solicitud número 2022067027 de fecha 8 de julio de 2022, con el objeto de que:



"(...) me sea expedido el OFICIO DIRIGIDO A LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE RIONEGRO (ANT.), mediante el cual se concede

Clave: GDIR-3.0-12-08

Versión: 01

Fecha: 20/09/2011

Página: 1 de 4



autorización para la inscripción y calificación de la escritura pública número 5248 del 29 de noviembre de 2021 otorgada ante la Notaría Segunda (2ª.) del Círculo de Rionegro (Ant.), contentiva del acto de VENTA TOTAL del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 020-59781, ubicado en El Paraje El Carmín, área rural del Municipio de Rionegro (Ant.)

El señor Darío Arcila Blair con oficio número 2022067759 de 11 de julio de 2022, solicitó de la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil,

“autorización para el registro de la escritura” número 2239 de 9 de junio de 2022, en el folio de matrícula inmobiliaria número 020-53014, ante la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Rionegro.”

Con base en lo anterior, se

2.- Consulta

“¿Es competente la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil por intermedio del Grupo de Administración de Inmuebles para otorgar las referidas autorizaciones de inscripción de Escrituras Públicas ante la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Rionegro, teniendo en cuenta que esta entidad no solicitó renovación de la afectación por utilidad pública en el tercer año de afectación?”

3.- Consideraciones

Para atender la solicitud ha de tenerse en cuenta el régimen jurídico previsto por el ordenamiento jurídico para la afectación de bienes inmuebles al uso público y los efectos por el transcurso del tiempo.

La Ley 9 de 1989¹ en el artículo 37 dispone:

ARTICULO 37. Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta un máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, so pena de inexistencia. La afectación quedará sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere adquirido por la entidad pública que haya impuesto la afectación o en cuyo favor fue impuesta, durante su vigencia. El Registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

En el caso de las vías públicas, las afectaciones podrán tener una duración máxima de nueve (9) años.

9

¹ DIARIO OFICIAL. AÑO CXXV. n. 38650. 11 enero 1989. pàg.1



La entidad que imponga la afectación o en cuyo favor fue impuesta celebrará un contrato con el propietario afectado en el cual se pactará el valor y la forma de pago de la compensación debida al mismo por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación. La estimación de los perjuicios será efectuada por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, en los términos previstos en la presente ley.

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.

La Ley 1682 de 2013, derogó el inciso segundo del artículo 37 de la Ley 9 de 1989, al disponer:

ARTÍCULO 73. La presente ley rige a partir de su sanción y publicación en el Diario Oficial y deroga el **inciso 2º del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989**; artículo **32** de la Ley 105 de 1993; el artículo **83** de la Ley 1450 de 2011; parágrafos **1º** y **2º** del artículo 87 de la Ley 1474 de 2011; y las demás disposiciones que le sean contrarias.

De conformidad con el inciso primero del artículo 37 de la Ley 9 de 1989, la afectación tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta un máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, como en efecto se realizó por la Aerocivil.

También cabe anotar que si una vez efectuado el registro y vencidos los seis (6) años sin que la entidad haya adquirido el inmueble, la afectación se extingue de pleno derecho y corresponde al Registrador de Instrumentos Públicos cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

De otra parte, de conformidad con lo previsto en el artículo 19 del Decreto 2400 de 1989², la inscripción de la afectación por utilidad pública, no deja fuera del comercio el inmueble afectado y solo tiene efectos publicitarios. Así mismo, de acuerdo con el último inciso del artículo 37 de la Ley 9 de 1989, encontrándose vigente la afectación de los predios a utilidad pública, el propietario del inmueble **no podrá** obtener licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, o de funcionamiento, por causa de una obra pública. Es decir, que no se prohíbe su enajenación posterior.

² Artículo 19º. - La inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de que trata el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, no deja fuera del comercio bienes afectados y sólo tiene efectos publicitarios.



La Superintendencia de Notariado y Registro en la Circular 260 del 24 de marzo de 2022, sobre el registro de bienes declarados de utilidad pública y el registro de medidas cautelares, señaló:

"(...) La declaratoria de utilidad pública no implica enajenación o gravamen, contrario sensu a la oferta de compra, cuya finalidad es que se efectuó la enajenación o expropiación de la totalidad de un bien inmueble o parte de él, dependiendo de la porción de terreno que necesite la entidad del orden municipal, departamental o nacional para el desarrollo de obras o proyectos declarados de utilidad pública e interés social, las cuales estarán amparadas en esta modalidad."

En torno de estas precisiones legales se **concluye**:

No le compete a la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil, expedir autorizaciones de inscripción de escrituras públicas para ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos ni dentro del período de afectación del inmueble y, menos aún, después de vencido el plazo para adquirir el inmueble sin que este se haya adquirido.

En los anteriores términos se resuelve la consulta y con gusto atenderé cualquier aclaración o complementación.

Cordialmente,


SILVIA HELENA RAMÍREZ SAAVEDRA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Adolfo Leon Castillo Arbelaez – Asesor OAJ 