

EL FENÓMENO DE OCUPACIÓN INDEBIDA DEL ESPACIO PÚBLICO POR PARTICULARES Y EL PRINCIPIO DE LA CONFIANZA LEGÍTIMA FRENTE AL TRÁMITE ADMINISTRATIVO ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR

JUAN GIOVANNI FORERO BEJARANO



LINEA DE INVESTIGACIÓN

Para el desarrollo del presente trabajo se utilizó el método investigativo (descriptivo) teniendo como fuentes la Constitución Nacional y la Jurisprudencia emanada de la Corte Constitucional sobre el tema.



Del tema de investigación surgió la siguiente pregunta:

¿permite el Estado a través de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, excepcionalmente reconocer a particulares derechos de dominio y propiedad sobre espacio público o zonas de preservación ambiental como en la Ronda del río Tunjuelo en el sector del Barrio Guadalupe?

OBJETIVO GENERAL

Identificar posibles falencias respecto al reconocimiento de un derecho frente a la ocupación del espacio público, en virtud de las funciones de la Oficinas De Registro De Instrumentos Públicos.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Verificar el proceso de registro de bien inmueble ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
- Comprobar la indebida ocupación de espacio público aun cuando existen títulos de registro otorgados a particulares por parte de la entidad autorizada.
- Determinar las garantías y principios que favorecen en algún sentido a las personas naturales en relación a los predios públicos que ocupan

METODOLOGÍA


En el desarrollo y logro de los objetivos se ha determinado que el método descriptivo es el que se adecua al presente caso de investigación, teniéndose en cuenta que se relata y describe una situación de trayectoria social.

ASPECTOS RELEVANTES SOBRE LA CONFIANZA LEGÍTIMA

La noción de confianza legítima ha sido amplia y como tal no ha tenido un desarrollo normativo en la legislación nacional, no ha sido proyectada como norma por parte del legislador.

Se fundamenta en el principio de la buena fe contenido en el artículo 83 Constitucional.

La Corte Constitucional le han dado amplio desarrollo.



La confianza legítima es un principio que, como lo ha destacado la Corte, deriva de los postulados constitucionales de seguridad jurídica, respeto al acto propio y buena fe, y busca proteger al administrado frente a las modificaciones intempestivas que adopte la Administración, desconociendo antecedentes en los cuales aquél se fundó para continuar en el ejercicio de una actividad o en el reclamo de ciertas condiciones o reglas aplicables a su relación con las autoridades.(Sentencia T-020 de 2000)

Principio de Confianza Legítima y la restitución del espacio público

para que se configure la confianza legítima deben presentarse los siguientes elementos:

- (i) la evidencia de la conducta uniforme de la administración por un tiempo suficiente para que sea razonable pensar que en el administrado ha nacido la idea de que su actuación se ajusta a derecho
- (ii) que exista un cambio cierto y evidente en la conducta de la administración que defrauda la expectativa del ciudadano, y
- (iii) que este cambio le genere al administrado un perjuicio en sus derechos fundamentales. (sentencia T-527 de 2011).

ASPECTOS GENERALES DE LA FUNCIÓN ADMINISTRATIVA NOTARIAL Y DE REGISTRO SOBRE BIENES INMUEBLES

La propiedad inmueble en Colombia para su validez y reconocimiento esta sujeta a actos solemnes que se deben adelantar ante las entidades correspondientes como lo son las notarias que es un servicio público que implica el ejercicio de la fe notarial y las oficinas de registro de instrumentos públicos, que es un servicio público prestado por el Estado sobre el registro de la propiedad inmueble.

REQUISITOS GENERALES PARA ADELANTAR EL TRÁMITE NOTARIAL:

- Escritura mediante la cual el vendedor adquirió el bien que está vendiendo
- Recibo predial del último año
- Paz y salvo de valorización
- Paz y salvo de administración si el inmueble está sujeto al régimen de propiedad horizontal
- Si alguno de los otorgantes actúa a través de apoderado se debe adjuntar el poder especial o general
- Para la firma asistir personalmente a la notaria

SOBRE EL REGISTRO DE BIENES INMUEBLES

Todo acto que involucre constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio que afecte en algún caso la situación jurídica de los bienes inmuebles esta sujeto a registro en la Oficina de Instrumentos Públicos.



- Radicación

- Calificación

- Inscripción

- Constancia de inscripción

En el artículo 16, parágrafo 1, de la Ley 1579 de 2012, señala que no procederá la inscripción de documentos que transfieran el dominio u otro derecho real, sino está plenamente identificado el inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el Sistema Métrico Decimal y los intervinientes por su documento de identidad.

Si en la calificación del título o documento no se dan los presupuestos legales para ordenar su inscripción, se procederá a inadmitirlo.


SITUACIÓN ACTUAL DE LOS CIUDADANOS QUE OCUPAN ESPACIO PÚBLICO A PARTIR LOS TÍTULOS QUE POSEEN

Desde mediados del año 2008, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá puso en conocimiento de la Alcaldía Local de Kennedy la ocupación parcial o total sobre la Ronda del Rio Tunjuelo por construcciones de particulares a la altura del sector del barrio Guadalupe

Ronda hidráulica es la Zona de Protección Ambiental e hidráulica no edificable de uso público, constituida por una franja paralela o alrededor de los cuerpos de agua. (POT, Decreto 190 de 2004)

La Alcaldía Local inicia la Actuación Administrativa tendiente a la recuperación de dicho sector indebidamente ocupado, realiza visita técnica al Barrio Guadalupe.

Apertura Expediente a Propietaria de inmueble de tres pisos que presenta construcción sobre la Ronda del río Tunjuelo, donde se señala que su predio, se encuentra en su totalidad sobre la Ronda Hidráulica del Río Tunjuelo en 67, 20 m², la cual es espacio público, este tiene escritura pública de la Notaria 56 del Circulo de Bogotá y se encuentra registrada con Matricula Inmobiliaria, la ciudadana aporta dichos documentos y copia de pagos de impuesto predial y de pago de servicios públicos.



La Alcaldía Local en el desarrollo de los actos y las operaciones necesarias para la protección, recuperación y conservación del espacio público decide declarar infractora a la ciudadana, por la construcción, ocupación y cambio de destinación de una porción del espacio público denominado Ronda Hidráulica del Rio Tunjuelito y le ordena su restitución mediante acto administrativo.

La mencionada decisión fue recurrida en reposición y apelación por medio de apoderado por la ciudadana, dichos recursos al momento de esta investigación se encuentran en segunda instancia por ser resueltos.

CONCLUSIÓN

- El mismo estatuto de registro de instrumentos públicos establece de manera general que la solicitud de registro es susceptible de ser rechazada o inadmitida cuando no se dan los presupuestos legales para ordenar su inscripción, de manera que dicho trámite se estaría ajustando más a temas de procedimiento que propiamente a la naturaleza jurídica de los predios, por lo que se ha podido observar con el caso señalado

CONCLUSIÓN

- Del informe de la visita técnica realizada por la Alcaldía Local
- Los planos de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá obrantes dentro de la querrela y el plano urbanístico del desarrollo Guadalupe
- Se pudo concluir que existe indebida ocupación en Zona de Ronda Hidráulica correspondiente a espacio publico.

CONCLUSIÓN

- Se observa omisión por parte de la Administración Distrital y una permisividad dado su conducta uniforme por un tiempo suficiente para que sea razonable pensar que en el administrado ha nacido la idea de que su actuación se ajusta a derecho
- Hubo un cambio intempestivo y evidente en la conducta de la administración que defrauda la expectativa legítima del ciudadano
- Esta conducta genera al administrado un perjuicio en sus derechos fundamentales. (a la vivienda digna, mínimo vital, a la vida digna derivado por la afectación de la confianza legítima)

CONCLUSIÓN

- El Estado se contradice en sus actos, vulnera el Principio de la Confianza Legítima.
- Principio de la Confianza Legítima es un limite a la Potestad Sancionadora del Estado.

REFERENCIAS

- (Cleves Viviana 2007, p. 59) *Universidad Externado de Colombia. El principio de la confianza legítima en el Derecho Administrativo Colombiano.*
- Vivero, F. (2004) Revista de Derecho Público N° 17, Universidad de los Andes, Facultad de Derecho.
- Congreso de Colombia. (Octubre 1º de 2012) Artículo 13, 14,20 [Capítulo V]. Estatuto de registro de instrumentos públicos. [Ley 1579 de 2012].
- Congreso de Colombia. (Enero 11 de 1989) Artículo 5 [Capítulo I]. Norma sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes. [Ley 9 de 1989].
- Constitución Política de Colombia [Const.]. (1991) Artículo 83 [Titulo II]. 3ra Ed. Congreso de la Republica de Colombia.
- Corte Constitucional (24 de enero de 2000) Sentencia T-020 de 2000. [MP José Gregorio Hernández Galindo]
- Corte Constitucional (13 de septiembre de 2012) Sentencia T-717 de 2012. [MP Jorge Ignacio Pretelt Chaljub]
- Corte Constitucional (5 de Julio de 2012) Sentencia T-527 de 2011. [MP Mauricio González Cuervo]
- Trámite Notarial Recuperado de <http://www.notaria19bogota.com/escritura-publica-de-compraventa-de/>