

## DECRETO 738 DE 2014

(abril 10)

D.O. [49.119](#), abril 10 de 2014

por el cual se reglamentan los términos para adelantar la negociación directa y la imposición de servidumbres por vía administrativa, de que trata el artículo 38 de la [Ley 1682 de 2013](#).

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas en el numeral 11 del artículo [189](#) de la Constitución Política y el artículo 38 de la [Ley 1682 de 2013](#), y

### CONSIDERANDO:

Que el artículo [58](#) de la Constitución Política establece que la propiedad es una función social que implica obligaciones y que si de la aplicación de una norma expedida por motivos de utilidad pública o interés social resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

Que la [Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013](#), "por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de Infraestructura de Transporte y se conceden facultades extraordinarias", en sus artículos 19 y s.s., fijó normas referentes a la gestión y adquisición predial, que facilitan la ejecución de los respectivos proyectos.

Que en el artículo 38 de la citada ley se facultó a la Nación, a través de los jefes de las entidades de dicho orden, y a las entidades territoriales, a través de los gobernadores y alcaldes, según la infraestructura a su cargo, para que durante la etapa de construcción de los proyectos de infraestructura de transporte y con el fin de facilitar su ejecución, impongan servidumbres mediante acto administrativo.

Que igualmente, en el mencionado artículo 38 se estableció que previo a la imposición de servidumbres mediante acto administrativo debe agotarse una etapa de negociación directa con el propietario o poseedor del inmueble, inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria, en un plazo máximo de treinta (30) días calendario, para lo cual el Gobierno Nacional expedirá la reglamentación que permita a las entidades respectivas surtir las etapas correspondientes.

Que en mérito de lo expuesto,

### DECRETA:

Artículo 1°. Objeto. El presente Decreto tiene por objeto definir los términos en que deben surtirse las etapas para la constitución de servidumbres, mediante

el agotamiento previo de la negociación directa o su imposición por vía administrativa, de conformidad con el artículo 38 de la [Ley 1682 de 2013](#).

Artículo 2°. Negociación Directa. El término máximo de treinta (30) días calendario, establecido en el artículo 38 de la [Ley 1682 de 2013](#) empezará a correr a partir del día siguiente al recibo de la comunicación mediante la cual la autoridad presente la oferta que debe dirigirse al titular o titulares del derecho real de dominio o al poseedor o poseedores inscritos. Para efectos de la comunicación deben considerarse las disposiciones de la [Ley 1437 de 2011](#) o aquellas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.

La oferta debe expresar la necesidad de constituir de común acuerdo una servidumbre sobre el inmueble o parte del mismo. Debe contener: (i) la identificación del inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre; (ii) sus linderos; (iii) el área en el sistema métrico decimal; (iv) la indicación de si la servidumbre recae sobre la totalidad del inmueble o sobre una porción del mismo, (v) los linderos de la porción del predio; (vi) el término durante el cual operará la limitación; (vii) el precio que se pagará por la servidumbre anexando el avalúo comercial del predio, o el de la porción que será afectada con la medida, así como, la suma que la entidad pagará a título de indemnizaciones por las afectaciones del patrimonio de los particulares, cuando a ello haya lugar.

Dentro de los treinta (30) días calendario a los que se refiere el artículo 38 de la [Ley 1682 de 2013](#), el interesado podrá aceptar, rechazar o presentar una contraoferta que debe ser considerada como una manifestación de interés en la negociación.

En caso de acuerdo, la autoridad y el titular o titulares del derecho real de dominio o el poseedor o poseedores inscritos, procederán a suscribir la escritura pública de constitución de la servidumbre, que debe ser inscrita en la Oficina de Registro Público del lugar en que se encuentre matriculado el inmueble, previo agotamiento del trámite de reparto notarial, cuando a ello haya lugar. Con la escritura pública deben protocolizarse la totalidad de los documentos atinentes a la negociación.

Si dentro del término establecido no se logra un acuerdo, la oferta es rechazada, o el afectado o los afectados guardan silencio en relación con la misma, o cuando habiendo aceptado la oferta no concurre(n) a la suscripción de la escritura pública dentro del plazo acordado para el efecto, la negociación directa se entenderá fracasada y procederá la imposición por vía administrativa.

Parágrafo. El avalúo será realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, (IGAC), la autoridad catastral correspondiente o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz, de acuerdo con la metodología establecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, (IGAC). Dicho avalúo, incluirá, si a ello hubiere

lugar, el valor de las indemnizaciones y tendrá una vigencia máxima de un (1) año contado a partir de la fecha en que el mismo quede en firme.

Artículo 3°. Imposición de servidumbre por vía administrativa. Dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior se entienda fracasada la negociación, la entidad procederá a imponer la servidumbre mediante acto administrativo.

El trámite de notificaciones y recursos, se regirá por lo dispuesto en la [Ley 1437 de 2011](#) o en aquella que la modifique, adicione o sustituya.

Artículo 4°. Acto de imposición de servidumbre. El acto administrativo por medio del cual se imponga la servidumbre debe contener, como mínimo: (i) la identificación del inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre; (ii) sus linderos; (iii) el área en el sistema métrico decimal; (iv) la indicación de si la servidumbre recae sobre la totalidad del inmueble o sobre una porción del mismo, (v) los linderos de la porción del predio, (vi) el término durante el cual operará la limitación; (vii) el precio que se pagará por la servidumbre anexando el avalúo comercial del predio, o el de la porción que será afectada con la medida, así como, la suma que la entidad pagará a título de indemnizaciones por las afectaciones del patrimonio de los particulares, cuando a ello haya lugar; (viii) La orden de inscripción de la servidumbre en el folio de matrícula inmobiliaria, y (ix) los recursos procedentes.

Dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria del acto respectivo, la Entidad solicitará ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente, la inscripción del acto administrativo de imposición de la servidumbre.

Parágrafo. Durante el proceso de imposición de servidumbre por vía administrativa y siempre que no esté en firme el correspondiente acto administrativo, el titular o titulares del derecho real de dominio o el poseedor o poseedores inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria, y la entidad pública respectiva, podrán llegar a un acuerdo sobre la servidumbre, caso en el cual se pondrá fin a la etapa de que trata el artículo anterior. En este evento, se entenderá que el acto administrativo por el cual se impuso la servidumbre perderá su fuerza ejecutoria, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 91 de la [Ley 1437 de 2011](#).

Artículo 5°. Pago. Para efectos del pago, el titular o titulares del derecho real de dominio o el poseedor o poseedores inscritos, deberán comunicar de manera escrita a la entidad, la cuenta bancaria a la cual deben ser girados los recursos. En caso de no recibir la comunicación la entidad procederá a realizar el pago por consignación de acuerdo con la ley.

Artículo 6°. Delegación. Las autoridades facultadas para adelantar el procedimiento de negociación directa o de imposición de servidumbres por vía

administrativa, podrán delegar el ejercicio de estas funciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 de la [Ley 1682 de 2013](#) y los artículos 9º y 14 de la [Ley 489 de 1998](#).

Artículo 7º. Disposición del inmueble objeto de la servidumbre. El inmueble afectado por la servidumbre o la porción del mismo, quedarán a disposición de la Entidad a partir de la fecha de inscripción de la escritura pública o del acto administrativo de imposición de servidumbre, según el caso, previo pago de las sumas a que haya lugar, salvo que el titular o titulares del derecho real de dominio o el poseedor o poseedores inscritos, convengan la posibilidad de disponer del mismo sin el cumplimiento de estos requisitos.

Artículo 8º. Vigencia. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 10 de abril de 2014.

JUAN MANUEL SANTOS CALDERÓN

El Ministro de Justicia y del Derecho,

Alfonso Gómez Méndez.

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio,

Luis Felipe Henao Cardona.

La Ministra de Transporte,

Cecilia Álvarez-Correa Glen.