CONCEPTO JURÍDICO

Bogotá D.C.,

1 3 0 0 2 0 2 5 E 2 0 2 0 6 9 6	
	Al responder por favor citese este número **13002025E2020696**
	Fecha Radicado: **2025-06-17 15:38:10**
	Codigo de Verificación: **3b1c7** Folios: **5**
	Radicador: **Ventanilla Minambiente** Anexos: **0**
	Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible

Ingeniera
DANIELA FONSECA SOCHA
Secretaria de Planeación Municipal
ALCALDÍA MUNICIPAL DE COTA, CUNDINAMARCA
despacho@alcaldiacota.gov.co
Cota, Cundinamarca

ASUNTO: CONCEPTO JURÍDICO. Adquisición de predio que contiene una zona de ronda hídrica. Radicado No. 2025E1025537.

Respetada ingeniera Fonseca,

Teniendo en cuenta la consulta presentada mediante el radicado del asunto, nos permitimos plantear las siguientes consideraciones, dejando de presente que en concordancia con lo establecido la Ley 99 de 1993, el Decreto 3570 de 2011, por la Ley 1755 de 2015, y el artículo 1.1.1.1.1 del Decreto 1076 de 2015, la presente consulta será resuelta en abstracto y no se referirá a ningún caso particular o concreto.

I. ASUNTO A TRATAR:

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio remitió a este ministerio copia de la petición presentada por la solicitante, en calidad de secretaria de planeación de la Alcaldía Municipal de Cota con el objeto de que esta entidad se pronuncie en lo de su competencia. La consulta presentada fue la siguiente:

"(…) De esta manera, es importante para el municipio de Cota garantizar que, dado que en principio la naturaleza de las rondas hidráulicas es de dominio público, el proceso de enajenación y adquisición de los predios afectados con una zona de protección no atente contra los intereses patrimoniales del municipio.

Por esta razón se solicita se informe si, en el proceso de adquisición de un inmueble de propiedad privada en el que un porcentaje del mismo se encuentra afectado por la existencia de una ronda hidráulica, es necesario contemplar e el precio de adquisición la porción del área de terreno afectada, teniendo en cuenta la naturaleza de bien de uso público de dicha porción.

La presente consulta se realiza con el fin de contar con lineamientos claros respecto a la adquisición de áreas de ronda hidráulica como zonas de protección con el fin de determinar si es factible comprar esta zona afectada por los cuerpos de agua (…)".

II. CONCEPTOS EMITIDOS POR LA OAJ

Sobre el tema objeto de consulta esta Oficina Asesora jurídica ha emitido los siguientes conceptos:

Concepto 8140-E2-2018-012720 del 30 de abril de 2018:

"El régimen de los terrenos o zonas que se ubican en la ronda de protección de un río no es otro que el que se deriva de las mismas normas a que se hace referencia en su comunicación. De manera particular, conviene remitirse a lo dispuesto en el artículo 83 del Decreto Ley 2811 de 1974, cuando precisa que, salvo derechos adquiridos por particulares, se constituye en bien inalienable e imprescriptible del Estado la faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho.

Es claro entonces que las normas aplicables, al tiempo que establecen el carácter inalienable e imprescriptible de las rondas hídricas, salvaguardan los derechos legalmente adquiridos por particulares, siendo este el fundamento por el que, aunque por regla general las zonas de ronda están llamadas a constituirse en bienes de uso público, puede llegar a admitirse la existencia de títulos de propiedad privada al interior de las mismas.

En cuanto a estos derechos adquiridos hace referencia, reviste especial importancia la función ecológica de la propiedad establecida en el artículo 58 de la Constitución Política, de forma que la propiedad privada en ningún caso contraríe la vocación protectora inherente a estas zonas y la posibilidad de que sean adquiridas por las autoridades competentes, por vía de negociación directa o expropiación, cuando así lo determinen."

Concepto 1300-E-2022-000122 del 9 de febrero de 2022:

"En este marco, la ronda hídrica es entendida como la faja paralela a los cuerpos de agua a que se refiere el literal d) del artículo 83 del Decreto-ley 2811 de 1974, y el área de protección o conservación aferente.

Sobre la faja paralela a los cuerpos de agua a que se refiere el literal d) del artículo 83 del Decreto-ley 2811 de 1974, corresponde señalar que dichas zonas hacen parte integrante del cuerpo de agua y por lo tanto, con base en lo establecido por el artículo 667 del Código Civil Colombiano y los artículos 80 y 83 del Decreto-Ley 2811 de 1974, se tiene que los terrenos ubicados en dicha faja, salvo derechos adquiridos por particulares, son bienes de uso público, por lo tanto, son inalienables e imprescriptibles e inembargables."

Concepto 13002024E2009433 del 21 de marzo de 2024:

"De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 83 del Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente y tal como lo manifestó esta oficina en los conceptos citados en el acápite 2 de esta comunicación los bienes que se encuentran en la faja paralela al cauce permanente de ríos y lagos de hasta treinta metros de ancho son bienes de uso público inalienables e imprescindibles, salvo los derechos adquiridos por particulares con anterioridad a la expedición del Decreto-Ley 2811 de 1974."

III. ANTECEDENTES JURÍDICOS

Constitución Política de Colombia,

"*Artículo 63.* *Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables."*

Decreto 2811 de 1974, por el cual se dicta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente

"Artículo 4°. *Se reconocen los derechos adquiridos por particulares con arreglo a la ley sobre los elementos ambientales y los recursos naturales renovables. En cuanto a su ejercicio, tales derechos estarán sujetos a las disposiciones de este Código."*
Artículo 42. *Pertenecen a la Nación los recursos naturales renovables y demás elementos ambientales regulados por este Código que se encuentren dentro del territorio nacional, sin perjuicio de los derechos legítimamente adquiridos por particulares y de las normas especiales sobre baldíos.*
Artículo 43. *El derecho de propiedad privada sobre recursos naturales renovables deberá ejercerse como función social, en los términos establecidos por la Constitución Nacional y sujeto a las limitaciones y demás disposiciones establecidas en este código y otras leyes pertinentes.*
Artículo 83. *Salvo derechos adquiridos por particulares, son bienes inalienables e imprescindibles del Estado:*
a). El álveo o cauce natural de las corrientes;
b). El lecho de los depósitos naturales de agua.
c). Las playas marítimas, fluviales y lacustres;
d). Una faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho;
e). Las áreas ocupadas por los nevados y los cauces de los glaciares;
f). Los estratos o depósitos de las aguas subterráneas; "
Ley 1450 de 2011, por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo, 2010-2014
*"**Artículo 206.** Rondas hídricas. Corresponde a las Corporaciones Autónomas Regionales y de Desarrollo Sostenible, los Grandes Centros Urbanos y los Establecimientos Públicos Ambientales efectuar, en el área de su jurisdicción y en el marco de sus competencias, el acotamiento de la faja paralela a los cuerpos de agua a que se refiere el literal d) del artículo 83 del Decreto-ley 2811 de 1974 y el área de protección o conservación aferente, para lo cual deberán realizar los estudios correspondientes, conforme a los criterios que defina el Gobierno Nacional.*

IV. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Atendiendo el traslado realizado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio procede esta Oficina Asesora Jurídica a dar respuesta a la consulta presentada por la solicitante en el marco de las competencias de esta entidad.

La Constitución Política de Colombia en su artículo 63 establece que son bienes de uso público, además de los indicados en la misma constitución, los que determine la ley y que estos son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Es así como, el Decreto-Ley 2811 de 1974, Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente, establece en su artículo 83 que la faja paralela al cauce permanente de ríos y lagos de hasta treinta metros de ancho es un bien de uso público inalienable e imprescriptible, salvo los derechos adquiridos por particulares con anterioridad a la expedición del mencionado Código, tal como lo manifestó esta oficina en los conceptos citados en el acápite 2 de esta comunicación y mencionados por la solicitante en su comunicación.

Por otra parte, es importante indicar que los artículos 4, 42 y 43 del Decreto-Ley 2811 de 1974, reconocen la existencia de derechos legítimamente adquiridos por particulares con arreglo a la ley sobre los elementos ambientales y los recursos naturales renovables.

Sobre las normas mencionadas, en particular los artículos 4 º y 43 del Decreto-Ley 2811 de 1974, la Corte Constitucional declaró su exequibilidad en Sentencia C-126 de 1998, donde manifestó lo siguiente sobre la propiedad privada de los recursos naturales:

> *"(…) La Corte coincide con los actores en que las normas impugnadas aceptan la propiedad privada sobre algunos recursos naturales, pues el artículo 43 expresamente establece que "el derecho de propiedad privada sobre recursos naturales renovables deberá ejercerse como función social", con lo cual claramente se señala que, conforme a ese código, puede haber dominio privado sobre tales recursos. Por ende, se entiende que cuando el artículo 4º de ese mismo estatuto reconoce "los derechos adquiridos por particulares con arreglo a la ley sobre los elementos ambientales y los recursos naturales renovables", está aceptando también la propiedad que algunos particulares pueden haber adquirido sobre determinados recursos naturales. En tales circunstancias, el interrogante que surge es si esa propiedad privada es compatible con la Carta.*
>
> *(…)*
>
> *36- Conforme a lo anterior, la Corte concluye que los artículos 4º y 43 el Decreto 2811 de 1974 demandados son válidos ya que hacen parte de un estatuto encargado de regular los recursos naturales renovables y se limitan a reconocer y garantizar la propiedad privada sobre recursos renovables, cuando ésta ha sido adquirida con justo título y de acuerdo a la ley. En efecto, como ya se mostró, la Carta autoriza el dominio sobre los recursos renovables, aunque, como es obvio, debido a la función ecológica que le es inmamente (CP art. 58), ese derecho de propiedad se encuentra sujeto a las restricciones que sean necesarias para garantizar la protección del medio ambiente y para asegurar un desarrollo sostenible (CP arts 79 y 80). Además, esa misma función ecológica de la propiedad y la primacía del interés general sobre el particular en materia patrimonial (CP art. 58) implican que, frente a determinados recursos naturales vitales, la apropiación privada puede en determinados casos llegar a ser inconstitucional. Igualmente la Corte considera que, con esos mismos fundamentos constitucionales, el Estado puede también legítimamente convertir en bienes de uso público determinados recursos renovables considerados de utilidad social, aunque, como es obvio, y teniendo en cuenta que la Carta reconoce la propiedad privada adquirida con arreglo a las leyes, en tales eventos es deber de las autoridades reconocer y expropiar los dominios privados que se hubieran podido legalmente consolidar."*

De esta manera, tenemos que, pueden existir terrenos que constituyan una faja paralela en los términos del Decreto-Ley 2811 de 1974 que son de propiedad privada y que por tanto, no son bienes inalienables e imprescriptibles del Estado y estarán sometido al derecho privado, con la limitación de que la propiedad privada que ejerce sobre los recursos naturales renovables está limitada por la función ecológica de la propiedad establecida en el artículo 58 de la Constitución Política, en ningún caso contraría la vocación protectora inherente a estas zonas y está sujeto a las limitaciones y demás disposiciones establecidas en el Decreto-Ley 2811 de 1974 y en otras leyes pertinentes[1], entre estas, son bienes que se encuentran sujetos a limitaciones relacionadas con la conservación y protección del recurso hídrico y a la prohibición de establecer edificaciones y cultivos en estas áreas procurando el espacio necesario para los usos autorizados

[1] Decreto-Ley 2811 de 1974. "*Artículo 43. El derecho de propiedad privada sobre recursos naturales renovables deberá ejercerse como función social, en los términos establecidos por la Constitución Nacional y sujeto a las limitaciones y demás disposiciones establecidas en este código y otras leyes pertinentes.*"

por ministerio de la ley, o para la navegación, o la administración del respectivo curso o lago, o la pesca o actividades similares[2].

Así mismo, se debe tener presente que la ronda hídrica constituida por la jafa paralela a los cuerpos de agua a que se refiere el literal d) del artículo 83 del Decreto-ley 2811 de 1974 y el área de protección o conservación aferente, conforme lo establece el artículo 206 de la Ley 1450 de 2011, se constituye en una norma de superior jerarquía y determinante ambiental por lo que los municipios y distritos deben tenerlo en cuenta en la elaboración y adopción de sus planes de ordenamiento territorial, conforme lo establece el artículo 2.2.3.2.3A.1[3] del Decreto 1076 de 2015 y el artículo 10[4] de la Ley 388 de 1997.

V. CONCLUSIONES

Conforme a la normatividad la faja paralela a los cuerpos de agua, que hace parte integrante de la ronda hídrica, por regla general es un bien inalienable e imprescriptible del estado, no obstante, de forma excepcional se reconocen derechos legítimamente adquiridos por particulares con arreglo a la ley sobre estos predios, caso en el cual no son inalienables, imprescriptibles o inembargables, pero se encuentran sometidos a todas las limitaciones y restricciones que derivan de la función social y ecológica de la propiedad, y pueden ser adquiridas por las autoridades competentes, por vía de negociación directa o expropiación, cuando así lo determinen.

El presente concepto se expide a solicitud de Daniela Fonseca Socha, Secretaria de Planeación Municipal, Alcaldía Municipal de Cota, Cundinamarca y con sujeción a lo consagrado en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015 el que reza: "*Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución".*

Atentamente,

JOSÉ EDUARDO CUAICAL ALPALA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Jenny Marisel Moreno Arenas – Profesional Especializado, Grupo de Conceptos y Normatividad en Políticas Sectoriales OAJ
Revisó: Emma Judith Salamanca Guauque – Asesora, Grupo de Conceptos y Normatividad en Políticas Sectoriales OAJ

[2] Ibidem. *"Artículo 118. Los dueños de predios ribereños están obligados a dejar libre de edificaciones y cultivos el espacio necesario para los usos autorizados por ministerio de la ley, o para la navegación, o la administración del respectivo curso o lago, o la pesca o actividades similares."*
[3] Decreto 1076 de 2015 *"Artículo 2.2.3.2.3A.1. Objeto y ámbito de aplicación. (…) La ronda hídrica se constituye en una norma de superior jerarquía y determinante ambiental."*
[4] Ley 388 de 1997 *"Artículo 10. Determinantes de ordenamiento territorial y su orden de prevalencia. En la elaboración y adopción de sus planes de ordenamiento territorial, los municipios y distritos deberán tener en cuenta las siguientes determinantes, que constituyen normas de superior jerarquía en sus propios ámbitos de competencia, de acuerdo con la Constitución y las leyes.*
1. Nivel 1. Las determinantes relacionadas con la conservación, la protección del ambiente y los ecosistemas, el ciclo del agua, los recursos naturales, la prevención de amenazas y riesgos de desastres, la gestión del cambio climático y la soberanía alimentaria. (…)"