

Bogotá, D. C., 02 de mayo de 2018

Señor

Bogotá D.C.

**Radicado:** 1-2018-17465.

**Asunto:** Respuesta derecho de petición de consulta.

Cordial Saludo:

Esta Dirección recibió la comunicación del asunto mediante la cual solicita concepto jurídico respecto a las siguientes preguntas:

*“1. Para efectos de la tramitación de una licencia de urbanización, para el inmueble de mi propiedad, ¿Debe tenerse en cuenta la servidumbre que aparece en la escritura pública No. 2125 del 27 de mayo de 1998 y, por lo tanto, las áreas que ocupan las servidumbres deben descontarse de la urbanización?”*

*2. En su defecto, el hecho de que la “condición” que hacia subsistir la referida servidumbre ha desaparecido, ¿Determina que la referida licencia debe considerar inexistente la servidumbre objeto de esta consulta?”*

## RESPUESTA

En primer lugar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 879 del Código Civil, la servidumbre está definida como “(...) un gravamen impuesto sobre el predio, en utilidad de otro de distinto dueño.”, lo cual es considerado de manera general, como una carga impuesta a un predio, para uso y utilidad de inmueble perteneciente a distinto propietario.

Por su parte, el artículo 880 del citado Código Civil, establece que “(...) Se llama predio sirviente el que sufre el gravamen, y predio dominante el que reporta la utilidad. Con respecto al predio dominante, la servidumbre se llama activa, y con respecto al predio sirviente, se llama pasiva.”

Frente a las causales de extinción de la servidumbre, éstas se encuentran enunciadas expresamente en el artículo 942 del Código Civil, de la siguiente manera:

*“1º) Por la resolución del derecho del que las ha constituido.*

*2º) Por la llegada del día o de la condición, si se ha establecido de uno de estos modos.*

Carrera 30 No. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 5, 8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

Página 1 de 3

3º) Por la confusión, o sea la reunión perfecta e irrevocable de ambos predios en manos de un mismo dueño.

*Así, cuando el dueño de uno de ellos compra el otro, perece la servidumbre, y si por una venta se separan, no revive; salvo el caso del artículo 938; por el contrario, si la sociedad conyugal adquiere una heredad que debe servidumbre a otra heredad del uno de los dos cónyuges, no habrá confusión sino cuando, disuelta la sociedad, se adjudiquen ambas heredades a una misma persona.*

4º) Por la renuncia del dueño del predio dominante.

5º) Por haberse dejado de gozar durante veinte años.

*En las servidumbres discontinuas corre el tiempo desde que han dejado de gozarse; en las continuas, desde que se haya ejecutado un acto contrario a la servidumbre."*

Así las cosas, las servidumbres constituyen una forma de limitar el derecho de dominio (propiedad) y el uso de los bienes inmuebles. Por su parte, el Código Civil en su artículo 665 define los derechos reales y dispone que el derecho real es el que se tiene sobre una cosa sin respecto a determinada persona, y agrega que éstos son:

*"(...) Dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca."* De estos derechos nacen las acciones reales.

Así pues, la servidumbre es un derecho real principal que afecta el dominio de un bien inmueble, limitando algunos de los derechos inherentes a la propiedad y obligando al titular del bien a permitir a uno o más terceros, en virtud de la misma, a realizar determinadas actividades. La más característica y extendida es la servidumbre de paso, que obliga al titular del bien a permitir el tránsito de personas y/o cosas por su propiedad.

Adicionalmente, al poseedor o tenedor del predio gravado no le es permitido realizar en éste, acto y obra alguna que pueda perturbar, alterar, disminuir, hacer incómodo o peligroso el ejercicio de la servidumbre.

Una vez claro lo anterior, es importante señalar que las controversias relacionadas con servidumbres deberán ser dirimidas ante la jurisdicción ordinaria mediante el proceso sobre servidumbre, y no a través de los procedimientos implementados en la Secretaría Distrital de Planeación; por lo tanto, no es competencia de esta Secretaría pronunciarse sobre las mismas.

Así las cosas, al referirse la consulta a una situación particular en el marco de espacios del dominio privado y afín a una servidumbre, en la medida en que se observa que un predio ostenta un gravamen impuesto en utilidad de otro predio de distinto dueño; dicha situación - sea imposición, levantamiento o extinción de la servidumbre- deberá resolverse en el ámbito del derecho privado, lo cual en todo caso no puede ser decidido en el marco de la normativa urbanística distrital.

Anexos: No

No. Radicación: 2-2018-22311 No. Radicado Inicial: 1-2018-17465

No. Proceso: 1302726 Fecha: 2018-05-03 09:06

Tercero: FRANCISCO GOMEZ MURCIA

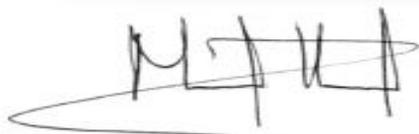
Dep. Radicadora: Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec:

Por su parte, respecto a la pregunta sobre si se deben descontar las áreas correspondientes a las servidumbres en la licencia de urbanización, es importante mencionar que esto dependerá de la naturaleza de la misma, en este orden de ideas se deberá hacer el análisis en cada caso particular, lo cual le corresponde a los Curadores Urbanos con jurisdicción en el Distrito Capital como competentes para adelantar los trámites de licencias de urbanización, lo anterior de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas aplicables sobre la materia.

El presente concepto se emite en los términos previstos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley No. 1755 de 2015 "Por medio del cual se regula el derecho fundamental de petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo".

Cordialmente,



**Miguel Henao Henao**  
**Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos**

Proyectó: Doris del Pilar Molina Romero – P.E. DACJ.