

Inconstitucionalidad de la Resolución IGAC No. 1092 de septiembre 20 de 2022

Unconstitutionality of Resolution No. 1092 of September 20, 2022

Jaime Ernesto Ramírez Acevedo¹

Silvia Andrea Uribe Gómez²

Fabian Ospina Torres
Corporación Universitaria Remington
Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas
Programa de Derecho
2025

Dedicatoria

A nuestros padres, ese manantial inagotable de cariño, entereza y entendimiento, que, con su respaldo constante, sus lecciones y su modo de actuar nos han acompañado a lo largo de

¹ Estudiante decimo semestre del programa de derecho de la facultad de ciencias jurídicas y políticas de la corporación universitaria Uniremington, Jaime.ramirez.0849@miremington.edu.co.

² Estudiante decimo semestre del programa de derecho de la facultad de ciencias jurídicas y políticas de la corporación universitaria Uniremington, silvia.uribe.3765@miremington.edu.co.

esta trayectoria educativa y en la vida misma, que nos animaron a tener aspiraciones ambiciosas y a superarnos día tras día, les consagramos con inmenso agradecimiento y afecto este trabajo final, resultado del empeño, la entrega y los principios que inculcaron en nosotros.

Gracias por ser nuestro sostén, la razón principal que nos impulsa a seguir adelante.

Agradecimientos

Queremos dar las gracias, de corazón, a la Corporación Universitaria Remington; no solo por brindarnos un espacio académico, sino por habernos dado también un lugar donde crecer como personas, donde equivocarnos, aprender, debatir, crear y volver a intentar. El Semillero

de Investigación fue mucho más que un proyecto: fue una excusa para reunirnos con ganas, para retornos, para descubrir lo mucho que podemos lograr cuando nos comprometemos de verdad. 3

Y en medio de todo esto, está el profesor Edward Fabián Ospina, que más que un asesor fue guía, cómplice y apoyo constante; alguien que creyó incluso cuando nosotros dudábamos, que escuchó, aconsejó, impulsó y nos mostró que, con paciencia y trabajo, todo se puede lograr. A él, nuestro agradecimiento profundo y sincero.

Tabla de Contenidos

Resumen.....	8
Palabras clave.....	8
Introducción, Marco teórico o de referencia	9
Título 1	9
Título 2	9
Título 2.1.	9
Planteamiento del problema y justificación.....	10
Objetivo General.....	11
Objetivos específicos.....	11
Metodología.....	12
Título 1	12
Título 1.1.	12
Resultados y discusión.....	13
Conclusiones.....	16
Referencias	17
Anexos.....	18

Lista de tablas

Tabla 1 - Cuadro comparativo entre la Resolución IGAC 1092 y la Constitución Política de Colombia.

Resumen

La Resolución IGAC No. 1092, expedida el 20 de septiembre de 2022, ha encendido una discusión jurídica que no ha pasado desapercibida; y no es para menos, pues toca de lleno la manera en que se valoran las servidumbres legales en Colombia, un tema sensible por donde se le mire. Este trabajo nace justamente de la necesidad de revisar a fondo su legitimidad, contrastando su contenido con los principios que la Constitución defiende y que no deberían ponerse en duda: el respeto por la propiedad privada, el debido proceso, la justa indemnización y, cómo no, la proporcionalidad.

El enfoque fue cualitativo; se indagó en normas, se cruzaron textos, se interpretaron decisiones judiciales y se trazaron conexiones que, al final, dejaron ver un patrón preocupante: la resolución omite criterios que resultan esenciales para garantizar una compensación razonable y justa a quienes se ven directamente afectados. Y esa omisión no es un detalle menor; significa, en la práctica, inclinar la balanza en favor de lo público sin medir del todo las consecuencias sobre lo privado.

Por eso, más que una simple crítica, este análisis se convierte en una propuesta: hay maneras de lograr los fines de la norma sin pasar por encima de los derechos fundamentales; lo que hace falta, quizás, es voluntad para corregir el rumbo y asegurar que las reglas del juego sean claras, justas y constitucionalmente firmes.

En conclusión, la Resolución IGAC No. 1092 requiere una revisión urgente, ya sea por parte del legislador o mediante control jurisdiccional, para asegurar su plena conformidad con el orden constitucional vigente.

Palabras clave: Resolución 1092, servidumbres legales, derecho constitucional, justa indemnización, propiedad privada.

Abstract

GAC Resolution No. 1092, issued on September 20, 2022, has stirred a notable legal debate in Colombia; not by chance, but because it directly impacts how legal easements are valued — a sensitive matter with deep constitutional implications. This paper responds to the need to question its legitimacy, measuring it against principles that should never be compromised: private property, due process, fair compensation, and proportionality.

A qualitative approach was adopted; laws, doctrines and rulings were examined, revealing a concerning omission — the resolution ignores key criteria needed to ensure just compensation for affected property owners. This oversight isn't trivial; it shifts the balance toward public interest without properly weighing the impact on individual rights.

More than a critique, this is a call for correction; it is possible to meet the resolution's goals without overriding fundamental guarantees. What's needed is the will to make the law both effective and constitutionally fair.

In conclusion, IGAC Resolution No. 1092 must be reviewed — either by the legislature or through judicial control — to ensure its alignment with Colombia's constitutional order.

Palabras clave: Unconstitutionality, Statutory easement, Compensation, Resolution 1092, Constitution

Introducción

Este artículo surge de una pregunta que no deja de rondar en ciertos espacios de debate jurídico colombiano; una duda que se ha ido volviendo más constante, más incómoda, y que apunta directamente a la Resolución IGAC No. 1092, del 20 de septiembre de 2022. La norma pretende regular cómo deben valorarse las servidumbres legales; sin embargo, no han sido pocos los reparos que ha despertado, sobre todo porque parece pasar por alto principios constitucionales que deberían ser intocables: el derecho a la propiedad privada, la justa indemnización, el debido proceso y la proporcionalidad, entre otros.

Frente a eso, la investigación se enfoca en una pregunta que no puede evadirse: ¿es compatible esta resolución con lo que dicta la Constitución? Todo el trabajo gira en torno a esa preocupación, y desde ahí se trazaron tres objetivos claros: primero, examinar a fondo el contenido de la norma y confrontarlo con los derechos constitucionales que podría estar afectando; segundo, reunir y analizar argumentos jurídicos que sustenten esas posibles vulneraciones; y tercero, plantear salidas legales que permitan cumplir la finalidad de la norma sin atropellar derechos fundamentales.

La metodología elegida fue cualitativa; se revisaron leyes, textos doctrinales, sentencias y conceptos, lo cual permitió no solo identificar puntos de tensión con la Constitución, sino también abrir el camino a soluciones posibles, razonables y con sustento normativo.

Desde lo teórico, el análisis se ancla en el derecho constitucional y en los principios que rigen el derecho público; además, se apoya en desarrollos sobre los derechos patrimoniales que se ven afectados cuando el Estado interviene sobre la propiedad privada. No es solo un ejercicio jurídico; es una mirada crítica con vocación de aportar.

La estructura del artículo sigue el orden de los objetivos específicos; cada sección desarrolla uno de ellos, y al final se presentan las conclusiones generales junto con las propuestas jurídicas derivadas del estudio.

Planteamiento del Problema

Este documento nace de una inquietud que se ha ido colando, poco a poco, en distintos escenarios de debate jurídico colombiano; una preocupación legítima que gira en torno a la Resolución IGAC No. 1092, de 20 de septiembre de 2022, y al interrogante de si dicha norma realmente se mantiene dentro de los límites que marca la Constitución. La resolución fija parámetros para valorar servidumbres legales; sin embargo, muchos consideran que, en su formulación, deja por fuera principios que no deberían negociarse: el derecho a la propiedad privada, la justa indemnización, el debido proceso y, por supuesto, el principio de proporcionalidad.

Frente a este panorama, se optó por un enfoque cualitativo que permitiera mirar con detalle y sin prisas; se revisaron leyes, textos doctrinales y pronunciamientos jurisprudenciales, buscando entender no solo el alcance de la resolución, sino también sus posibles roces con el orden constitucional. Esa mirada cruzada hizo posible identificar tensiones serias, pero también caminos para solucionarlas sin perder de vista el propósito de la norma.

Desde el punto de vista teórico, el trabajo se apoya en los fundamentos del derecho constitucional y en los principios esenciales del derecho público; además, se nutre de planteamientos sobre la protección de los derechos patrimoniales cuando estos entran en juego frente a las actuaciones del Estado. Más que una crítica, este documento busca aportar a un diálogo necesario, la estructura del artículo está organizada en tres partes, cada una correspondiente a los objetivos específicos planteados; al final, se presentan las conclusiones generales y algunas propuestas jurídicas que nacen directamente del análisis realizado.

Objetivo General

Demostrar la inconstitucionalidad de la Resolución IGAC No. 1092 de septiembre 20 de 2022 en el contexto del marco jurídico colombiano, identificando posibles vulneraciones a los derechos constitucionales consagrados en la Constitución Política de Colombia.

Objetivos Específicos

1. Estudiar el contenido y alcance de la Resolución IGAC No. 1092 de septiembre 20 de 2022 en relación con los derechos constitucionales.
2. Identificar argumentos jurídicos en contra de la resolución, fundamentados desde una perspectiva constitucional.
3. Plantear soluciones con sustento legal, para la correcta consecución del objetivo por el cual fue emitida la Resolución IGAC No. 1092 de septiembre 20 de 2022.

Justificación

La Resolución IGAC número 1092, de 20 de septiembre de 2022, ha generado inquietudes crecientes entre los evaluadores del país; más allá de su contenido técnico, representa un verdadero reto en términos de interpretación y aplicación conforme a los principios establecidos en la Constitución Política de Colombia. Este análisis resulta fundamental no solo para determinar si la norma es legal y si se está aplicando de manera correcta; también es clave para asegurar que futuras disposiciones normativas se construyan sobre bases sólidas, respetando plenamente el marco constitucional.

Las conclusiones a las que se llegue en este estudio permitirán esclarecer si dicha resolución está alineada o no con la Constitución; esto, a su vez, contribuirá a fortalecer el Estado de Derecho y a proteger los derechos fundamentales de los ciudadanos colombianos. Al examinar a fondo el contenido, el contexto y las implicaciones de la norma, se busca garantizar que cualquier nueva legislación o regulación que surja lo haga con plena

10
coherencia frente a los preceptos constitucionales; de esta forma, se promueve un entorno jurídico más estable, más justo y más respetuoso de los derechos humanos.

Metodología

Este trabajo parte de un enfoque cualitativo, centrado en el estudio de la Resolución IGAC No. 1092 del 20 de septiembre de 2022; el propósito no es únicamente identificar lo que la norma establece, sino examinar si su contenido resulta coherente con los principios fundamentales que orientan la Constitución Política de Colombia. Más que una revisión formal, se propone una lectura crítica que permita comprender el alcance real de la resolución en su aplicación concreta, valorando su impacto no solo en términos normativos, sino también en relación con los derechos que podría comprometer.

La primera etapa del análisis consistirá en una revisión detallada del texto de la resolución, contrastado con el marco constitucional vigente y la jurisprudencia relevante que pueda aportar elementos interpretativos; este ejercicio permitirá identificar posibles inconsistencias, omisiones o tensiones entre lo que la norma regula y lo que la Constitución garantiza. Se trata, de evaluar si la disposición normativa se mantiene dentro de los límites que exige el orden constitucional o si, por el contrario, introduce criterios que podrían desbordarlo.

Esta primera parte del trabajo será clave, porque marca el punto donde deja de verse la norma como algo técnico y empieza a entenderse como una decisión que puede afectar derechos concretos.

Luego vendrá una revisión más a fondo; se mirarán los artículos uno por uno, no de manera mecánica, sino con preguntas concretas: cómo se aplican, a quién impactan, hasta qué punto respetan lo que la Constitución protege. Se trata de observar cómo esos textos funcionan fuera del papel, en los hechos, en los casos reales donde los derechos no se discuten en abstracto, sino que se ejercen o se pierden.

Y es ahí donde este análisis cobra sentido; porque no se trata de llenar páginas con teoría, sino de abrir el debate sobre una norma que, aunque pueda parecer razonable a simple vista,

11
podría estar escondiendo decisiones que desbordan lo constitucional. Por eso, más que una revisión técnica, lo que se propone aquí es una lectura crítica, directa y apegada a la realidad.

Marco Teórico

Según el artículo 879 del Código Civil colombiano, la servidumbre es un derecho real que recae sobre un inmueble en beneficio de otro; sin embargo, existen servidumbres particulares —como las eléctricas, de hidrocarburos o de acueducto— que no benefician a un predio vecino, sino que se imponen para facilitar la instalación de redes de servicios públicos esenciales. Estas figuras, establecidas por ley, afectan directamente a los terrenos por donde deben pasar dichas infraestructuras, bajo el argumento del interés general y el desarrollo de proyectos de utilidad pública.

En este contexto, la Constitución de Colombia otorga prevalencia al interés colectivo sobre el particular; por tanto, permite imponer servidumbres legales en terrenos privados para garantizar el acceso a servicios públicos vitales. No obstante, esto no significa que el derecho a la propiedad quede anulado; por el contrario, implica que, al afectar un predio mediante servidumbre, el propietario debe recibir una compensación justa, proporcional y oportuna. Es indispensable que esta afectación se formalice, se registre y se indemnice adecuadamente, para evitar que el afectado termine asumiendo, en solitario, el costo de un beneficio colectivo.

La indemnización no debe verse como un simple trámite, sino como una herramienta para mantener el equilibrio económico del predio intervenido; cuando se hace de forma justa, permite que el Estado avance en la prestación de servicios, sin atropellar derechos fundamentales como la dignidad humana, la seguridad jurídica o la integridad patrimonial del propietario.

En este sentido, la Resolución IGAC No. 1092 de 2022 plantea una dificultad seria: al establecer criterios de compensación basados en el tipo de suelo y el grado de intervención, introduce una lógica que minimiza el impacto real de la servidumbre; esta visión parcial

12
desconoce que, en la práctica, la imposición de una servidumbre limita por completo el uso libre del predio, y al negarse a reconocerlo, impide una reparación adecuada. Esta omisión no solo contradice el espíritu de la ley, sino que puede dar lugar a una vulneración directa de derechos constitucionales como el de la propiedad, la igualdad ante la ley y la garantía de indemnización justa.

Consideraciones Éticas

La investigación se realizará con estricto apego a los principios éticos de integridad, objetividad y respeto a los derechos humanos, se garantizará la confidencialidad de las fuentes y se evitarán conflictos de interés.

Resultados y Discusión

Capítulo 1

1. Estudio del contenido y alcance de la Resolución IGAC No. 1092 de septiembre 20 de 2022 en relación con los derechos constitucionales.

La Resolución número 1092, emitida el 20 de septiembre de 2022 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), busca definir un método técnico uniforme para calcular el valor de las servidumbres legales que impactan terrenos privados, esta resolución nace de la exigencia de hacer más homogéneos los criterios técnicos en las valoraciones asociadas a la imposición de servidumbres de beneficio público y social, como las provenientes de proyectos de energía, telecomunicaciones, hidrocarburos, acueductos, alcantarillado y otras redes de servicios públicos domiciliarios.

El IGAC fundamenta su justificación técnica en la diversidad de criterios empleados por los valuadores al determinar el valor de las afectaciones generadas por imposición de servidumbre, lo cual ha provocado disputas, incertidumbre legal y litigios; por lo tanto, se

13
pretende homogeneizar los criterios para asegurar mayor objetividad, transparencia y eficiencia en los procesos de valuación.

La resolución implementa una metodología que se basa en la valuación parcial del área del predio directamente afectado por la imposición de la servidumbre, clasificación de la clase de infraestructura a implementar (torres, tuberías, postes, etc.); uso del terreno y grado de intervención (aérea, subterránea o superficial), criterios técnicos fijados por el IGAC sin involucrar al propietario.

A pesar de la pretendida uniformidad, se ignora la protección constitucional de los derechos de los propietarios, dando más peso a criterios técnicos, esto hace que se pierda de vista la finalidad de la compensación económica, que busca resarcir los daños causados al patrimonio afectado.

Aspectos clave de la resolución

Entre los puntos clave que abarca la resolución objeto del presente estudio, se destacan los siguientes:

- Criterios claros para daños directos e indirectos: La resolución establece cómo valorar impactos como la disminución del valor de la propiedad, las limitaciones en el uso del terreno y las restricciones para construir en las parcelas afectadas, para ello, propone formas de valorar que toman en cuenta factores económicos, ambientales y sociales, además de los aspectos técnicos relacionados con los tipos de servidumbres.
- Proceso técnico y opinión del propietario: Se detallan las fases en la valuación, incluyendo la consulta con el propietario afectado, la recopilación de información y la creación de informes técnicos que deben ser revisados, la resolución asegura el

aparentemente derecho del propietario a objetar y defenderse, permitiéndole supuestamente participar activamente en el proceso.

- Método de cálculo y su aplicación: Para asegurar la coherencia, la resolución define un método propio para valorar las servidumbres, basado en aspectos técnicos como el uso del suelo, el tipo de infraestructura instalada y el área afectada de la propiedad; este método parte de la idea de que la propiedad se ve afectada parcialmente y calcula la compensación usando fórmulas predefinidas por el IGAC.

1. 2. Análisis constitucional del impacto de la Resolución

Se analizó de qué manera la esencia de la Resolución 1092 difiere de las bases y regulaciones constitucionales primordiales, sobre todo en lo referente a los derechos fundamentales relacionados con el patrimonio.

1. 2. 1. Derecho a la propiedad privada (Artículo 58 de la Constitución)

La resolución pasa por alto que la servidumbre legal, aunque justificada por el bien común, implica una restricción significativa al derecho de propiedad, al determinar la indemnización basándose únicamente en el área impactada, sin tener en cuenta la pérdida de valor general del inmueble, se genera una retribución irreal y limitada, que no refleja el perjuicio verdadero ni las aspiraciones válidas del propietario.

Ejemplo: Un propietario recibe la notificación del avalúo sin haber podido presentar pruebas, observaciones ni solicitar una revisión técnica independiente, la única alternativa es acudir a la vía judicial, con los costos y tiempos que ello implica.

1. 2. 2. Derecho al debido proceso (Artículo 29 de la Constitución)

La resolución carece de una guía reglamentaria transparente que facilite a los propietarios refutar, apelar o involucrarse en la fijación del resarcimiento, tal descuido socava la noción de reciprocidad en la gestión pública, se instaura un esquema unilateral, donde la administración estatal establece una limitación, valora su costo y estipula la retribución, sin brindar vías rápidas y eficientes para la protección.

Ejemplo: Un propietario recibe la notificación del avalúo sin haber podido presentar pruebas, observaciones ni solicitar una revisión técnica independiente. La única alternativa es acudir a la vía judicial, con los costos y tiempos que ello implica.

1. 2. 3. Justa indemnización (Artículo 58 de la Constitución Política)

La idea de una compensación equitativa implica que la reparación por un impacto en la propiedad debe ser total, completa y acorde con el perjuicio ocasionado, el método de la resolución solo considera el valor de la superficie ocupada, sin tener en cuenta: El impacto en la pérdida de valor, la imposibilidad de utilizar áreas de terreno adyacentes y las limitaciones en el uso futuro del terreno.

Ejemplo: En predios su urbanos, una servidumbre subterránea podría impedir futuras edificaciones o proyectos inmobiliarios; esta afectación, al no ser manifiesta de forma inmediata, no se valora ni se compensa según la Resolución 1092.

1. 2. 4. Principio de proporcionalidad (Artículo 13 de la Constitución Política)

La Resolución IGAC No. 1092 supone una carga económica desproporcionada para el propietario en beneficio de otros o del interés común, el Estado se beneficia al imponer servidumbres sin asumir una compensación total, trasladando los gastos al dueño de la propiedad.

Ejemplo: Un ciudadano común pierde el 20% de la utilidad de su terreno por la imposición de una servidumbre, sin recibir una compensación justa, carece de los medios o el conocimiento técnico para disputar la valoración, y debe aceptar los daños sin defensa real.

1.3. Cuadro comparativo entre la Resolución IGAC 1092 y la Constitución Política de Colombia

Disposición Constitucional	Derecho Vulnerado	Contenido de la Resolución 1092	Posible Inconstitucionalidad
Art. 58: Derecho a la propiedad privada	Derecho de dominio y goce	Limita la valoración al área afectada, omitiendo daños colaterales	Desconoce el principio de reparación integral. El propietario no es plenamente compensado por la pérdida o limitación de su derecho.
Art. 29: Debido proceso	Derecho a defensa y contradicción	No contempla procedimiento de contradicción ni impugnación técnica	Se impone una metodología sin garantías procesales. No hay oportunidad para que el afectado participe en la determinación de su indemnización.

Art. 58: Justa indemnización	Compensación proporcional al daño	Calcula con base en afectación parcial, sin considerar pérdida total de valor	Se desconoce la obligación de compensar de manera proporcional, justa y previa.
Art. 13: Principio de igualdad y equidad	Equidad en la distribución de cargas públicas	Transfiere la carga al propietario afectado sin medidas compensatorias adicionales	La afectación es individual pero el beneficio es colectivo. No se respeta el principio de equidad en la distribución de cargas públicas.

1. 4 Consecuencias jurídicas derivadas de la aplicación de la Resolución

a. Incremento de litigios y acciones de tutelas: Al no existir mecanismos para revisar decisiones, los propietarios afectados recurren en masa a los tribunales, colapsando el sistema judicial y generando inseguridad jurídica.

b. Riesgo de nulidad del acto administrativo: Si se prueba que la Resolución va contra leyes de mayor rango, podría ser anulada por el Consejo de Estado, invalidando todos los actos administrativos y avaluaos realizados bajo su amparo.

c. Daño emergente y lucro cesante no reparados: La constante valoración de los perjuicios ocasionados, podría causar demandas contra el Estado por injustas indemnizaciones.

d. desincentivo a la inversión rural o urbana: Los propietarios podrían no querer construir por miedo a servidumbres impuestas con compensaciones injustas, frenando el crecimiento económico.

Capítulo 2

2. Identificar argumentos jurídicos en contra de la resolución, fundamentados desde una perspectiva constitucional.

2.1 Vulneración del derecho a la propiedad privada (Artículo 58 de la Constitución)

La imposición de servidumbres constituye una limitación forzosa del derecho de dominio, reduciendo la capacidad de disposición y goce del predio afectado. La resolución no garantiza una compensación equitativa, ya que establece metodologías de valoración que subestiman el perjuicio real que sufren los propietarios.

Fundamento jurisprudencial

En su Sentencia C-189 de 2006, la Corte Constitucional determinó que imponer servidumbres que limiten la propiedad solo se justifica si se asegura una retribución equitativa y acorde al daño. No obstante, la decisión:

Ignora cómo la servidumbre afecta al predio en su totalidad, restringiendo la compensación monetaria a aspectos técnicos, sin analizar las consecuencias socioeconómicas.

Vulnera el derecho del propietario a recibir una retribución apropiada, basada en el valor comercial verdadero de la propiedad.

El Artículo 58 de la Carta Magna colombiana ampara la propiedad privada, estipulando que, si se ve afectada por motivos de interés colectivo, debe garantizarse una compensación anticipada, justa y proporcional.

2. 2 Vulneración del principio del debido proceso y la seguridad jurídica (Artículo 29 de la Constitución)

Si bien la Resolución IGAC No. 1092 de 2022 define pautas técnicas para la estimación de servidumbres, su ejecución podría contravenir el debido proceso y seguridad jurídica debido a:

a. Carencia de parámetros imparciales en la estimación del monto indemnizatorio.

El método no toma en cuenta de manera completa la repercusión económica de la servidumbre, no existe claridad en la estimación de los factores de valoración y no se fijan parámetros diferenciales según la afectación al inmueble.

b. Desconocimiento de la afectación total.

La compensación únicamente cubre la zona perjudicada, sin tener en cuenta pérdidas financieras suplementarias, no se adjuntan perjuicios indirectos como la pérdida de valor o limitaciones de uso, se ignora la afectación al derecho de pleno dominio del propietario.

c. Ausencia de mecanismos efectivos de revisión

No existe un trámite definido para objetar la estimación, no se fijan medios concretos de apelación. El único camino es recurrir a la vía judicial, lo que causa gastos y retrasos innecesarios.

En resumen, la Resolución IGAC No. 1092 de 2022 quebranta el debido proceso y la seguridad jurídica en la estimación del monto indemnizatorio generado por imposición de servidumbres, al no garantizar criterio objetivo, una estimación integral del perjuicio generado y medios de revisión efectivos.

Fundamento jurisprudencial:

a. Debido Proceso

El debido proceso es un pilar esencial, un derecho que nuestra Constitución Colombiana protege con firmeza. Asegura que cada persona tenga la oportunidad de ser oída, de aportar sus pruebas y de cuestionar cualquier decisión que pueda impactar sus derechos, el artículo 29 de nuestra Constitución Política deja claro que el debido proceso debe aplicarse en todos los casos, ya sean judiciales o administrativos, este artículo garantiza la defensa, la notificación a tiempo y todo lo necesario para un juicio justo.

La Corte Constitucional, en su Sentencia C-1074 de 2002, subraya que cuando las decisiones administrativas tocan derechos económicos, deben basarse en criterios objetivos, razonables y que se puedan verificar. Así se protege el debido proceso.

b. Seguridad Jurídica

La seguridad jurídica significa que las leyes y los procesos legales deben ser claros y precisos, esto permite que todos los ciudadanos conozcan sus derechos y obligaciones sin lugar a duda, en la Sentencia C-832 de 2001, la Corte Constitucional afirma que la seguridad jurídica es clave, exige que las normas sean claras, exactas y que se apliquen de la misma manera para todos, evitando interpretaciones que perjudiquen los derechos de los ciudadanos.

2. 3. Desconocimiento al derecho de la justa indemnización (Artículo 58 de la Constitución)

La Resolución IGAC No. 1092 de 2022 no ofrece una forma adecuada de calcular los daños reales causados por una servidumbre, lo que afecta el derecho a recibir una compensación justa y equivalente.

La metodología que se está usando ignora puntos importantes:

La reducción en el precio de venta del terreno después de establecer la servidumbre, el efecto en la actividad económica del terreno, sobre todo en áreas rurales o comerciales y los daños indirectos que disminuyen el valor de la propiedad más allá del área directamente afectada.

Fundamento jurisprudencial:

Sentencia C-189 de 2006 – Corte Constitucional: La indemnización por servidumbres debe tener en cuenta no solo el área afectada, sino la total afectación a la propiedad, incluyendo la disminución de su valor comercial.

La Resolución IGAC No. 1092 de 2022 pasa por alto la pérdida de valor del predio, lo que lleva a una compensación incompleta e injusta para los propietarios perjudicados. Esto atenta contra el derecho a la justa indemnización. (Artículo 58 de la Constitución).

2. 4. Vulneración del principio de proporcionalidad en las cargas públicas (Artículo 13 de la Constitución)

El principio de proporcionalidad requiere que las cargas impuestas a los ciudadanos sean razonables y equitativas, no obstante, la Resolución IGAC No. 1092 de 2022 traslada el costo del interés general a los propietarios individuales sin asegurar una compensación justa y proporcional.

Razones por las cuales la resolución atenta contra este principio: Imposición de servidumbres sin un balance adecuado entre el interés general y el derecho del propietario, valoraciones unilaterales, sin asegurar la participación del afectado y ausencia de ajustes compensatorios adicionales en casos de daños graves.

Fundamento jurisprudencial:

Sentencia C-189 de 2006 – Corte Constitucional: Es cierto que la propiedad admite limitaciones, pero estas deben buscar un punto medio entre lo que le conviene a todos y lo que le corresponde al propietario.

Sentencia C-831 de 2007 – Corte Constitucional: Si la propiedad se ve limitada, la compensación debe guardar relación con el daño que esto le genera al propietario.

El Artículo 13 de la Constitución Política de Colombia defiende la igualdad, asegurando que las obligaciones que impone el gobierno sean justas para todos, impidiendo que algunos asuman daños excesivos buscando el beneficio común.

La Resolución IGAC No. 1092 de 2022 va en contra de esta idea de equilibrio al pasar el costo de las servidumbres a los propietarios sin asegurarles una retribución adecuada, lo cual choca con lo que dice el Artículo 13 de la Constitución.

Capítulo 3

3. Plantear soluciones con sustento legal, para la correcta consecución del objetivo por el cual fue emitida la Resolución IGAC No. 1092 de septiembre 20 de 2022.

3.1. Ajuste normativo mediante acto administrativo complementario

Una forma directa de actuar sería que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) emita un acto administrativo que complemente y adapte la metodología de la Resolución No. 1092 a lo que dictan los principios de la Constitución, esta nueva disposición podría incorporar aspectos como:

- Considerar el valor comercial completo de la propiedad como el monto base para la compensación, no solo el área que se vea afectada directamente.
- Establecer criterios claros para calcular los impactos indirectos, tales como la disminución del valor, las limitaciones en el uso y las opciones de desarrollo del terreno.
- Definir procesos técnicos que involucren a la persona afectada, asegurando su derecho a presentar objeciones y a defender su postura, esta acción es factible desde el punto de vista administrativo y le permite al IGAC enmendar posibles errores sin tener que aguardar fallos judiciales.

3.2. Reforma normativa a través del Congreso de la República

Considerando el cambio de fondo que supone establecer servidumbres, una alternativa duradera podría ser elaborar o cambiar una ley detallada o específica que controle por completo cómo funcionan las servidumbres, abarcando:

- Normas justas para repartir las responsabilidades que benefician a todos.
- Unificación de las formas de calcular valores que sean aceptables según la constitución.
- Requisito de que expertos imparciales elegidos por ambos lados participen obligatoriamente, esta clase de norma consolidaría el respeto a la ley, ajustando las reglas del gobierno a lo que indica la constitución.

3.3. Control judicial de legalidad: demanda de nulidad ante el Consejo de Estado

Una vía legal distinta implica que los ciudadanos o las organizaciones pertinentes presenten una acción de nulidad simple contra la Resolución N. ° 1092 ante la jurisdicción contencioso-administrativa, basándose en:

- Desviación de poder al ignorar elementos cruciales para asegurar los derechos fundamentales.
- Extralimitación de funciones reglamentarias al reemplazar al legislador en temas de derechos de patrimoniales.
- Violación de normas de mayor rango, como el artículo 58 de la Constitución Política.

Si el Consejo de Estado declara la nulidad, se lograría la eliminación de la normativa del ordenamiento jurídico.

3.4. Acciones de tutela en casos individuales

En circunstancias específicas en las que la Resolución No. 1092 haya causado perjuicios a derechos fundamentales, quienes se vean afectados tienen la opción de interponer acciones de tutela, argumentando lo siguiente:

- Violación al derecho a la propiedad privada.
- Negación de una justa indemnización.
- Afectación del debido proceso administrativo.

Aunque la acción de tutela proteja a cada persona en particular, las sentencias de los jueces en estas situaciones podrían sentar bases para posteriores ajustes normativos.

Conclusiones

- Después de este estudio, se determina que la Resolución IGAC No. 1092, buscando dar una pauta técnica clara y uniforme, podría causar efectos que atentan contra derechos fundamentales ordenados por la Constitución. Urge, por tanto, revisar y mejorar la norma desde un punto de vista constitucional, respetando las distintas situaciones, asegurando valoraciones justas y permitiendo a los afectados participar de forma real y equitativa.
- Sería aconsejable que las directrices técnicas contemplen criterios más adaptables, que sus métodos se ajusten a las características de cada situación, y que se creen formas más eficaces de revisión, ajustado para proteger los derechos de propiedad, el debido proceso y la justicia en la indemnización, siempre respetando los principios constitucionales.
- Se ignora el debido proceso y la seguridad jurídica, al no haber opciones reales para oponerse, apelar o participar por parte del propietario afectado, esto va en contra del artículo 29 de la Constitución y de las normas establecidas por la Corte Constitucional sobre acciones administrativas que dañan derechos sobre bienes.
- Se pone en riesgo el principio de justicia en las responsabilidades públicas, ya que la resolución hace que el propietario individual asuma los gastos del interés general sin fijar

formas de compensación equitativas; La ausencia de ajustes de indemnización completos causa un trato injusto, que contradice el artículo 13 de la Constitución.

- La forma de valorar propuesta en la resolución deja de lado puntos clave, como la pérdida del valor de mercado del bien, el impacto en la actividad económica del terreno y los daños indirectos, esta omisión reduce la opción de una indemnización justa e ignora el mandato constitucional de reparación total.
- Hay maneras legales adecuadas para ajustar la Resolución 1092 sin quitarle su fin, como la publicación de una norma administrativa adicional que arregle su enfoque técnico, la modificación por ley del sistema de servidumbres o el uso del control de legalidad ante el juzgado de lo contencioso-administrativo.
- Es esencial la intervención de entes de control como la Procuraduría General de la Nación o la Defensoría del Pueblo, para verificar si se están afectando derechos fundamentales en los procesos de imposición de servidumbres, basándose en esta norma.

Conclusión general: En su estado actual, la Resolución IGAC No. 1092 de 2022 presenta conflictos con varios principios constitucionales esenciales; si bien su meta es homogenizar los criterios de valoración de las afectaciones generadas por la imposición de las servidumbres, su implementación regulatoria demanda modificaciones apremiantes para proteger los derechos fundamentales, asegurar la equidad y consolidar la seguridad jurídica en el territorio nacional.

Referencias

- Carbonell, M. (2013). *La Constitución y el Derecho de Propiedad*. Porrúa.
- Del Águila, R. (2010). *Teoría general del derecho constitucional*. Dykinson.
- García de Enterría, E., & Fernández, T. R. (2014). *Manual de derecho constitucional*. Civitas.
- Atienza, M. (2008). *El derecho a la propiedad en el ordenamiento constitucional*. Tirant lo Blanch.

- López, J. A. (2015). *La propiedad y sus derechos: uso y goce*. Editorial Jurídica.
- García, A. R. (2010). *El régimen jurídico del uso y disfrute de la propiedad*. Editorial Jurídica.
- Constitución Política de Colombia. (1991). *Constitución Política de Colombia*. Diario Oficial No. 47.013.
- Corte Constitucional de Colombia. (2022). *Jurisprudencia relevante*. <https://www.corteconstitucional.gov.co>
- Corte Constitucional. (2006). *Sentencia C-189 de 2006*. M.P. Jaime Córdoba Triviño. <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2006/C-189-06.htm>
- Corte Constitucional. (2002). *Sentencia C-1074 de 2002*. M.P. Clara Inés Vargas. <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/C-1074-02.htm>
- Corte Constitucional. (2001). *Sentencia C-832 de 2001*. M.P. Rodrigo Escobar Gil. <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2001/C-832-01.htm>
- Corte Constitucional. (2007). *Sentencia C-831 de 2007*. M.P. Álvaro Tafur Galvis. <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2007/C-831-07.htm>
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC. (2022). Resolución No. 1092 del 20 de septiembre de 2022. <https://www.igac.gov.co>
- Ley 388 de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989 y la Ley 3ª de 1991, y se dictan otras disposiciones en materia de desarrollo territorial. Diario Oficial No. 43.091.
- Ley 1448 de 2011. Por la cual se dictan medidas de atención, asistencia y reparación integral a las víctimas del conflicto armado interno. Diario Oficial No. 48.096.
- Decreto 1420 de 1998. Por el cual se reglamenta la Ley 388 de 1997 en materia de avalúos. Diario Oficial No. 43.397.
- Pérez, M. A. (2019). *La servidumbre en el derecho colombiano: análisis jurídico y económico*. Editorial Legis.

- Restrepo, J. F. (2021). Valoración de afectaciones prediales por servidumbres legales en Colombia. Universidad Externado de Colombia.
- Mejía, L. A. (2020). Estudios sobre la función social de la propiedad y su indemnización en Colombia. Universidad del Rosario.
- Suárez, H. R. (2018). Derecho administrativo sancionador y el debido proceso en la actividad administrativa. Editorial Ibáñez.