



Camila Ortiz Guerrero
Asociada
camilaortiz@manglarabogados.com



Conservación: un límite a la propiedad privada

Un análisis de las rondas hídricas

En el marco jurídico colombiano, el derecho a la propiedad privada no es absoluto. De acuerdo con la Constitución Política y la Ley 99 de 1993, la propiedad cumple una función social y **ecológica**, lo que implica que su ejercicio puede estar sujeto a restricciones destinadas a proteger el ambiente y los recursos naturales.

El artículo 107 de la Ley 99 de 1993, determinó que las normas ambientales son de **orden público** y no podrán ser objeto de transacción o de renuncia a su aplicación por las autoridades o por los particulares. En el mismo sentido, se estableció que la ejecución de obras públicas destinadas a la protección y manejo del medio ambiente y los recursos naturales renovables; la declaración y alinderamiento de áreas que integren el Sistema de Parques Nacionales Naturales, así como la ordenación de cuencas hidrográficas con el fin de obtener un adecuado manejo de los recursos naturales renovables y su conservación, son de utilidad pública e interés social para la enajenación.



En este contexto, las distintas figuras de conservación y preservación ambiental se configuran como límites legales directos a los atributos de la propiedad, así como también constituyen determinantes ambientales con incidencia en el uso del suelo.

El caso de las Rondas Hídricas y las Áreas Forestales Protectoras - AFP -.

Desde el punto de vista normativo, la **Ronda Hídrica** se define como una faja paralela a la línea de mareas máximas o al cauce permanente de ríos, quebradas y lagos, con un ancho de **hasta treinta (30) metros**, a la cual se suma un área de protección o conservación aferente. Jurídicamente, esta franja tiene una connotación especial, pues se considera un bien de uso público **inalienable, inembargable e imprescriptible del Estado** [1], lo que imposibilita la ocupación o aprovechamiento por parte de particulares.

En estrecha relación con esta figura, existe en el ordenamiento el régimen de las **Áreas Forestales Protectora -AFP**, mediante el cual se establecen obligaciones específicas para los propietarios de predios **rurales**, públicos o privados. Según el artículo 3 del Decreto 1449 de 1997 [2], esta figura atiende a una regulación en el uso de los suelos forestales que condiciona el uso del suelo en el marco del ordenamiento territorial (artículo 204 del Decreto – Ley 2811 de 1974 y 203 de la Ley 1450 de 2011).

El alcance de las AFP, implica mantener en cobertura boscosa (sea natural o artificial), una faja **no inferior a 30 metros de ancha**, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos.



[1] Literal d. Art 83 Decreto 2811 de 1974.

[2] Compilado en el Decreto 1076 de 2015.



En la práctica, estas figuras tienden a confundirse, Pues el artículo 83 CNR indica que la faja paralela debe ser de hasta 30 metros de ancho, y el artículo 3 del Decreto 1449 de 1977, indica que la faja no puede ser inferior a 30 metros de ancho. Por lo cual, podría parecer que hay una disputa entre las dos disposiciones al contradecirse entre sí. Lo cual ha desencadenado una discusión respecto a cuál debería ser el **alcance de protección** alrededor de los cuerpos de aguas superficiales.

Esta discusión fue saldada por el Consejo de Estado , mediante sentencia emitida el 18 de diciembre de 2022, en la que se determinó las diferencias fundamentales de las figuras y de su alcance en los siguientes términos [3]:

Ronda Hídrica	Áreas Forestales Protectoras
<p>Es un bien que le pertenece al Estado, y que por ende, tienen la característica de inalienables e imprescriptibles.</p> <p>La finalidad de la Ronda Hídrica es proteger los cauces y riberas para garantizar la conservación del recurso hídrico.</p>	<p>Son medidas a protección y conservación de los bosques, la finalidad de la norma es establecer las obligaciones de los propietarios de predios rurales de mantener en cobertura boscosa dentro del predio las áreas forestales protectoras.</p>

[3] Consejo Estado. Radicación: 41001-2331-000-2000-03604-01



La Corte Constitucional, recientemente emitió una sentencia que alimenta la discusión, se trata de la Sentencia T-529 de 2025.

En la referida providencia, la Sala concluyó que la zona de ronda hídrica y el área forestal protectora, aunque responden a regímenes jurídicos distintos y presentan diferencias en su alcance inmediato, comparten la finalidad de preservar y conservar las fuentes hídricas.

Señaló además que:

“Cuando la ronda hídrica no ha sido delimitada por la autoridad ambiental competente, o existan incertidumbres técnicas sobre su extensión, la franja mínima de treinta (30) metros prevista para el área forestal protectora se incorpora como parámetro obligatorio de conservación. Ello se impone en virtud de la función ecológica de la propiedad y del criterio superior pro ambiente o pro natura que guía la aplicación de los principios de prevención, precaución y rigor subsidiario [4]:

”

[4] Corte Constitucional. Sentencia T-529 de 2025



De lo anterior, resulta pertinente destacar que las rondas hídricas deben ser objeto de **acotamiento**. En este sentido, de conformidad con el artículo 206 de la Ley 1450 de 2011, corresponde a las Corporaciones Autónomas Regionales definir el **límite físico** de las rondas hídricas de los cuerpos de aguas superficiales dentro de su jurisdicción, teniendo en cuenta los criterios técnicos definidos por el Gobierno Nacional mediante la Resolución 957 de 2018. De lo contrario, se entiende que el mínimo de protección será también de 30 metros, tal como en el régimen de las AFP.

Por lo general, las actividades que se pueden desarrollar en la Ronda, suelen ser actividades de investigación y monitoreo de la biodiversidad; aprovechamiento de los frutos secundarios del bosque que no impliquen la tala; recreación pasiva o contemplativa y adecuación de suelos con fines de rehabilitación morfoecológica.

Por su parte, tratándose de las AFP, la norma no establece un proceso de “acotamiento”, pues resulta claro que, la protección de cobertura boscosa mínima es de 30 metros, que deberá ser soportada por los propietarios de predios rurales. En dichas área se condiciona el uso del suelo, permitiéndose únicamente el aprovechamiento de frutos secundarios. Cualquier actividad diferente, como la construcción o el desarrollo de actividades productivas estarán prohibidas.

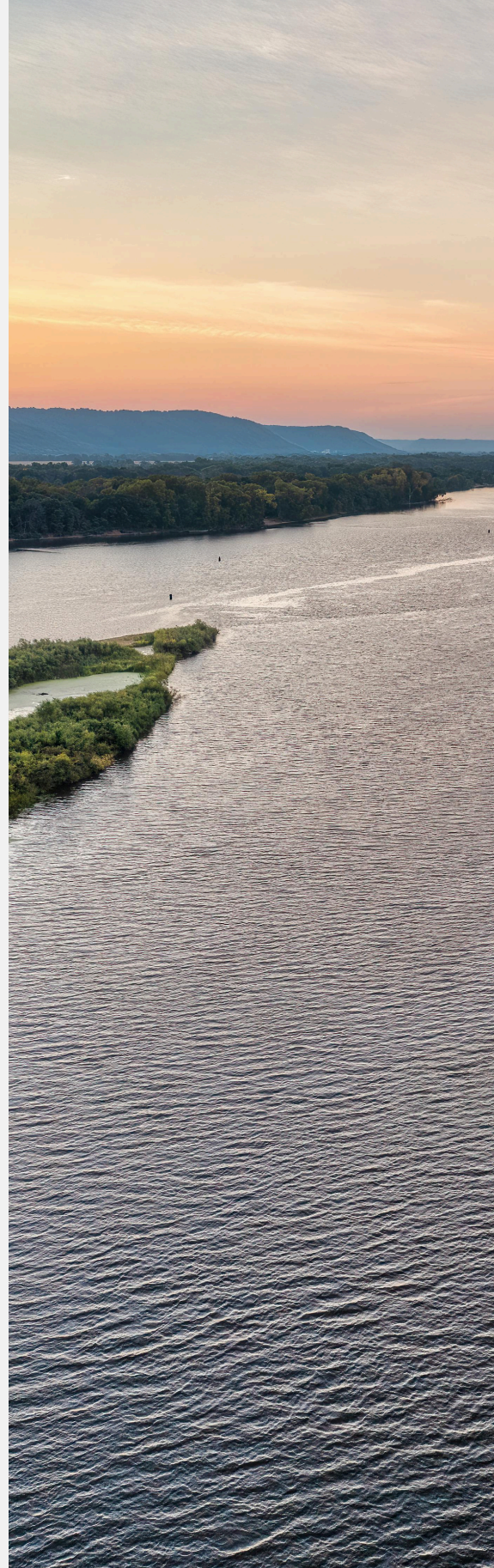
Para citar un ejemplo, vale la pena analizar el Plan de Ordenamiento Territorial - POT, de Santiago de Cali (Acuerdo 0373 de 2014), donde en el artículo 83 del POT se establece el régimen de usos aplicable a las Áreas Forestales Protectoras, señalando como usos prohibidos el **industrial, residencial, forestal productor, agrícola, ganadero, de recreación activa**, así como todos aquellos no previstos expresamente como usos principales o condicionados.

Resulta evidente entonces que, estamos ante figuras que en la práctica son complementarias, e imponen límites al ejercicio de la propiedad privada. Límites totalmente aceptables e incluso respaldados por la jurisprudencia constitucional

En la Sentencia C 189 de 2006, la Corte Constitucional determinó al respecto:

“Para lograr el desarrollo sostenible se ha admitido por la jurisprudencia de esta Corporación, que a partir de la función ecológica que establece la Constitución Política en el artículo 58, se puedan imponer por el legislador límites o condiciones que restrinjan el ejercicio de los atributos de la propiedad privada, siempre y cuando dichas restricciones sean razonables y proporcionadas de modo que no afecten el núcleo esencial del citado derecho.”

Conforme a lo expuesto es dable concluir que existe un deber constitucional de soportar los límites que se impongan en el marco de la conservación de los recursos naturales. La sostenibilidad se configura entonces como un límite a la propiedad, jugando el papel de proteger el recurso hídrico y la biodiversidad riparia. Por ello, tanto autoridades como propietarios deben comprender su alcance y respetar sus límites.



CONOCE MÁS SOBRE NOSOTROS

No te pierdas nuestras novedades

ÁREAS DE VIDA
Elementos a tener en cuenta si se decide tercerizar su implementación

MANGLAR ABOGADOS
DERECHO CORPORATIVO AMBIENTAL

10 AÑOS Desde 2016

Área de Compliance & Due Diligence

manglarabogados.com

10 AÑOS Desde 2016

MANGLAR ABOGADOS
DERECHO AMBIENTAL CORPORATIVO

Beneficios tributarios que pueden obtener las personas naturales o jurídicas por la compra de vehículos eléctricos o híbridos

- 100% Exclusión del IVA
- 50% Deducción sobre la renta

Valores asociados al valor del vehículo



manglarabogados.com



10 AÑOS
Desde 2016

MANGLAR ABOGADOS
DERECHO AMBIENTAL CORPORATIVO