

Auto No. 001-OAJ del 19 de abril del 2022

**"POR MEDIO DEL CUAL SE INICIA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA PARA
ESTUDIAR LA VIABILIDAD DE LEVANTAR PROHIBICIÓN DE ENAJENACIÓN Y
CONDICIÓN RESOLUTORIA DE LA RESOLUCIÓN 1606 DEL 25 DE SEPTIEMBRE
DEL 2017"**

El suscrito Jefe de la Oficina Asesora Jurídica del Municipio de Ciénaga –
Magdalena, en uso de sus facultades legales, en especial las concedidas
en el Decreto 556 de 2017, y

CONSIDERANDO

Como fundamento normativo de orden constitucional, el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia hace referencia a la aplicación del debido proceso en todas las actuaciones judiciales y administrativas, con el fin de generar garantías a los ciudadanos en un estado social y democrático de derecho.

Que el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia establece que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna. El Estado se encargará de fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

Que la propiedad privada ha sido reconocida por la Corte Constitucional en la sentencia C-189 de 2006 *"como un derecho subjetivo al que le son inherentes unas funciones sociales y ecológicas, dirigidas a asegurar el cumplimiento de varios deberes constitucionales, entre los cuales, se destacan la protección del medio ambiente, la salvaguarda de los derechos ajenos y la promoción de la justicia, la equidad y el interés general como manifestaciones fundamentales del Estado Social de Derecho"*.

De igual forma, la Corte Constitucional en la sentencia C-133 de 2009, ha señalado *"que el derecho de dominio o propiedad es el consistente en poder usar, gozar y disponer de un bien de modo exclusivo, mientras no vaya contra la Constitución, la ley o derecho ajeno"*. A partir de esta definición, en un sistema de libertades, la propiedad se garantiza como una de las expresiones fundamentales del mismo, especialmente para garantizar la convivencia pacífica y la existencia de un orden justo.

Por tal razón, en concordancia con el artículo 58 de la C.P. en Colombia se garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Sólo cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social resulten en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad reconocida por la norma, el interés privado debe ceder al interés público o social.

Que de conformidad con el artículo 4 de la ley 1437 de 2011 (CPACA) las actuaciones administrativas pueden dar inicio por quienes ejerciten el derecho de petición, ya sea amparando un interés general o particular, por quienes obren en cumplimiento de una obligación o deber legal y por las autoridades de manera oficiosa.

Que en aras de garantizar la transparencia y legalidad esta oficina encuentra procedente iniciar actuación administrativa en los términos del artículo 34 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011.

Que de conformidad con el artículo 40 de la ley 1437 de 2011, durante la actuación administrativa y hasta antes de que se profiera la decisión de fondo, se podrán aportar, pedir y practicar pruebas de oficio o a petición del interesado sin requisitos especiales.

Que mediante Resolución No. 1606 del 25 de septiembre del 2019, el Municipio de Ciénaga (Magdalena) cedió a título gratuito un inmueble fiscal, identificado con la carta catastral 47189010303160024000, Y folio de matrícula de registro N°17235, ubicado en la CR 37 18B-06 del municipio de Ciénaga Magdalena, a los señores RUBEN ANTONIO PITRE GUETTE identificado con la C.C.12.637.893 y MARIA LUISA GUETTE POLO identificada con la C.C. 39.144.526.

Que dicha resolución se ajusta al marco legal de la figura jurídica de la cesión, la cual fue consagrada en el artículo 2 de la ley 1001 del 2005 que señaló:

"Las entidades públicas del orden nacional cederán a título gratuito los terrenos de su propiedad que sean bienes fiscales y que hayan sido ocupados ilegalmente para vivienda de interés social, siempre y cuando la ocupación ilegal haya ocurrido con anterioridad al treinta (30) de noviembre de 2001. La cesión gratuita se efectuará mediante resolución administrativa a favor de los ocupantes, la cual constituirá título de dominio y una vez inscrita en la Oficina de Instrumentos Públicos, será plena prueba de la propiedad."

Que la resolución No. 1606 del 25 de septiembre del año 2019, en el artículo segundo de su parte resolutoria manifiesta que el inmueble cedido

a título gratuito no podrá transferirse antes de haber transcurrido más de cinco (5) años desde la fecha del Acto Administrativo, salvo permiso del Municipio de Ciénaga fundamentado en razones de fuerza mayor. No obstante, la misma resolución manifiesta en su artículo tercero que de incumplirse dicha cláusula, operaría la condición resolutoria de la cesión y deberá procederse con la restitución del bien inmueble.

La prohibición de enajenación se encuentra regulada en el artículo 21 de la ley 1537 que modificó el artículo 8o de la Ley 3ª de 1991, este nos dice:

"Causales de restitución del Subsidio Familiar de Vivienda. El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento."

En consecuencia, la Resolución N° 1606 del 25 de septiembre del 2019 de igual forma establece de manera expresa, de acuerdo a las exigencias de la ley, la condición resolutoria y restitución del bien inmueble.

Que el artículo segundo de la resolución en referencia establece de manera expresa lo siguiente: (...) "No podrá(n) transferir el inmueble ni dejar de vivir en él antes de haber transcurrido cinco (5) años desde la fecha del presente acto administrativo, salvo actuación administrativa previa que lo conceda emitida por el Municipio de Ciénaga (Magdalena). - previa solicitud fundada en razones de fuerza mayor".

De lo anterior se deduce que, ante la prohibición de transferir el dominio de la propiedad en el término indicado, solo será posible antes de la fecha establecida, una vez se haya otorgado el permiso por la entidad, siempre y cuando se deba a un caso de fuerza mayor o caso fortuito. Al respecto, la Corte Constitucional en la sentencia SU449 /16 ha conceptuado sobre el caso fortuito y fuerza mayor que "en tanto la fuerza mayor es causa extraña y externa al hecho demandado; se trata de un hecho conocido, irresistible e imprevisible, que es ajeno y exterior a la actividad o al servicio que causó el daño. El caso fortuito, por el contrario, proviene de la estructura de la actividad de aquél, y puede ser desconocido permanecer oculto, y en la forma que ha sido definido, no constituye una verdadera causa extraña, con virtualidad para suprimir la imputabilidad del daño".

Que mediante escrito presentado ante la oficina Asesora Jurídica del Municipio de Ciénaga el 14 de febrero del 2022, los señores RUBEN ANTONIO PITRE GUETTE y MARIA LUISA GUETTE POLO manifestaron ser propietarios de dicho inmueble, y por razones de fuerza mayor y caso fortuito, en este momento debe enajenar el bien, motivo por el cual, el

petionario solicita que se levanten las cláusulas de prohibición de enajenar y la de condición resolutoria y restitución del bien inmueble.

Que los hechos relatados por los señores RUBEN ANTONIO PITRE GUETTE y MARIA LUISA GUETTE POLO en su solicitud, dan cuenta de un hecho violento que se posterga en el tiempo como una amenaza oculta; y teniendo en cuenta lo dispuesto en el código civil y la jurisprudencia sobre la *fuerza mayor* y *caso fortuito*, hay probabilidad de que en este caso estemos bajo este fenómeno, de conformidad con lo relatado por los solicitantes

Por ende, se hace necesario estudiar los fundamentos de dicha solicitud, con el fin de verificar si de los hechos relacionados y el material probatorio aportado por el petionario, se puede constatar la existencia del fenómeno jurídico de la *fuerza mayor* o el *caso fortuito*.

Que es deber de la Función Administrativa velar por el interés general, con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 209 de la Constitución Política.

Que, en virtud de lo anterior, este despacho

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: INICIAR actuación administrativa con el objetivo de verificar la veracidad de los fundamentos de hecho que dieron lugar a la Resolución No. 1606 del 25 de septiembre del 2019.

ARTICULO SEGUNDO: VINCULAR y CONCEDER el término de 20 días a los ciudadanos RUBEN ANTONIO PITRE GUETTE identificado con la C.C.12.637.893 y MARIA LUISA GUETTE POLO identificada con la C.C. 39.144.526; para aportar, pedir y practicar pruebas de oficio o a petición de los interesados, de conformidad con lo señalado en el artículo 40 de la ley 1437 del 2012, con la finalidad planteada en las consideraciones. Todo lo anterior podrán realizarlo por conducto del correo institucional ofijuridica@cienaga-magdalena.gov.co.

ARTÍCULO TERCERO: DECRETAR las siguientes pruebas:

1. Las aportadas y solicitadas por los señores RUBEN ANTONIO PITRE GUETTE y MARIA LUISA GUETTE POLO en la petición presentada el día 14 de febrero del 2022, la cuales corresponden a:

- Resolución 1606 del 25 de septiembre del 2019 "Por medio de la cual se cede a título gratuito un bien fiscal".
- Certificado de tradición con No. de matrícula 222-47719.
- Planos del inmueble.
- Paz y salvo del impuesto predial del inmueble.
- Copia de noticia criminal.

2. Práctica de testimonio de los señores RUBEN ANTONIO PITRE GUETTE y MARIA LUISA GUETTE POLO. Esta prueba de practicará en las instalaciones del Despacho Municipal; para ello, la Oficina Asesora Jurídica fijará fecha para la realización de esta diligencia una vez se surtan las notificaciones respectivas, lo cual se comunicará en debida forma a las partes.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR en los términos del artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 la presente decisión los señores RUBEN ANTONIO PITRE GUETTE identificado con la C.C.12.637.893 y MARIA LUISA GUETTE POLO identificada con la C.C. 39.144.526.

ARTÍCULO CUARTO: PUBLICAR la presente decisión en la página web de la Alcaldía Municipal, en aras de garantizar el conocimiento a todos los interesados y, por ende, el derecho de defensa y contradicción de todas aquellas personas que consideren pertinente intervenir en la misma.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

HIRAN DAVID RAMÍREZ MONROY
Jefe Oficina Asesora Jurídica.

Proyectó: Andres Sarmiento – Contratista OAS.