



REPUBLICA DE COLOMBIA ALCALDIA MUNICIPAL DE CIÉNAGA
RESOLUCIÓN N° 1132 DEL 15 DE AGO. DEL 2023

"POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE LEVANTAMIENTO DE CLÁUSULAS DE LA RESOLUCIÓN N° N°2487 DEL 26 DE DICIEMBRE DEL 2019"

El Alcalde Municipal de Ciénaga Magdalena, en uso de sus atribuciones Constitucionales y legales, en concordancia con los artículos 29, 51 y 58 de la Constitución Política de Colombia, Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto 540 de 1998, Ley 1001 de 2005, Ley 1437 de 2011, Ley 1579 de 2012, Decreto 1077 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 encontró procedente iniciar actuación administrativa en los términos del artículo 34 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011, iniciando la actuación administrativa mediante Auto N° 005-OAJ del 17 de abril del 2023.

Que mediante Resolución N°2487 del 26 de diciembre del 2019, el Municipio de Ciénaga (Magdalena) cedió a título gratuito un inmueble fiscal, identificado con la carta catastral 47189010400750006000, y folio de matrícula de registro N°222-45399, ubicado en la CALLE 34 #8-70 del municipio de Ciénaga Magdalena, al señor **EDUARDO AVELINO OCHOA GAMEZ** identificado con la C.C. 1.221.967.221.



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 N°2487 del 26 de diciembre del 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 diez (10) años desde la fecha del Acto Administrativo, salvo permiso del Municipio de Ciénaga fundamentado en razones de fuerza mayor. En el mismo sentido, la 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 80 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°2487 del 26 de diciembre 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 diez (10) 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. 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 el Municipio de Ciénaga por el **DIRECTOR DEL PROYECTO DE LA "CONSTRUCCIÓN DE LA VARIANTE DE CIÉNAGA - DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA"**, se solicitó el levantamiento de las anotaciones N°4, N°5, N°6, N°7 Y N°8 que pesan sobre el inmueble adjudicado a título gratuito por el Municipio, dando cuenta de una actuación de autoridad del estado por la declaratoria de utilidad pública del inmueble, mediante acto administrativo; y teniendo en cuenta lo dispuesto en el código civil y la jurisprudencia sobre la fuerza mayor, hay probabilidad de que en este caso estemos bajo este fenómeno, de conformidad con lo relatado por el solicitante.



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

Que de conformidad al artículo segundo y tercero del Auto No.005-OAJ del 17 de abril del 2023, se aportaron los siguientes documentos:

- Resolución de declaratoria de utilidad pública del inmueble
- Oferta formal de compra presentada

Para la situación anteriormente expuesta, es justo hacer la diferenciación entre las figuras jurídicas de la fuerza mayor y el caso fortuito. En ese entendido, 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"*.

En este orden de ideas, el caso fortuito se relaciona con un hecho relacionado con la actividad del sujeto, pero cuyo resultado es imprevisible. Por su parte, la fuerza mayor, generalmente atribuible a los hechos de la naturaleza, aunque los sucesos realizados por actores violentos, sea el estado o grupos delincuenciales, forman parte integrante de estas causas y configuran un hecho externo al sujeto al que hay que agregarle el requisito de irresistibilidad.

Llegados a este punto, se hace necesario aclarar de manera definitoria la figura de la fuerza mayor. Sobre esto, la sentencia T-271-16 ahonda este concepto mediante lo siguiente:

«[...]23. Sobre las características de la fuerza mayor, vale la pena citar la Sentencia del 20 de noviembre de 1989 de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en la que se explicó que el hecho imprevisible es aquel "que dentro de las circunstancias normales de la vida, no sea posible contemplar por anticipado su ocurrencia".

24. Por su parte, el hecho irresistible es aquél "que el agente no pueda evitar su acaecimiento ni superar sus consecuencias". La imprevisibilidad, por tanto, hace referencia a un hecho que no se podía establecer con anterioridad a su ocurrencia, en tanto la irresistibilidad hace referencia a una situación inevitable que no puede exigir de la persona que la sufre un comportamiento para que no ocurra.»

A partir de las disposiciones anteriores, y en consideración de las pruebas practicadas, esta dependencia observa que los hechos relatados por los peticionarios dan cuenta de un hecho irresistible e imprevisible, toda vez que en el momento que establecieron su vivienda en el lugar donde se encuentra, no tenían conocimiento que el proyecto Construcción de la Variante de Ciénaga Magdalena se llevaría a cabo años después. Dicho proyecto, al tratarse de una obra de interés general, de relevancia nacional y regional, cabe decir que la ejecución de este se llevará a cabo y en este entendido, se trata de un hecho irresistible, por lo cual le conviene a los propietarios de transferir el inmueble para que la nación continúe con este proyecto.

Que la Oficina Asesora Jurídica, en sus oficios, encontró **PROCEDENTE** la solicitud presentada que por el **DIRECTOR DEL PROYECTO DE LA "CONSTRUCCIÓN DE LA VARIANTE DE CIÉNAGA - DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA"** debido a que se encuentran jurídicamente bajo una situación de fuerza mayor ocasionada por la ejecución del proyecto de infraestructura vial de interés nacional.

Que, en mérito de lo anterior,



RESUELVE

ARTICULO PRIMERO. –AUTORIZAR, por motivo de fuerza mayor, el levantamiento de las cláusulas de: i) Prohibición de enajenar; ii) Condición resolutoria y restitución del bien inmueble; iii) Derecho de preferencia; iv) Constitución de patrimonio de familia y v) Afectación a vivienda familiar, contenidas en la Resolución N° 2487 del 26 de diciembre del 2019, que pesan sobre el inmueble identificado con carta catastral 47189010400750006000, y folio de matrícula de registro N°222-45399, ubicado en la CALLE 34 #8-70 del municipio de Ciénaga Magdalena, al señor **EDUARDO AVELINO OCHOA GAMEZ** identificado con la C.C. 1.221.967.221.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR en los términos del artículo 68 de la Ley 1437 de 2011 la presente decisión al señor **EDUARDO AVELINO OCHOA GAMEZ** identificado con la C.C. 1.221.967.221.

ARTÍCULO QUINTO: NOTIFICAR a **INSTITUTO NACIONAL DE VIAS (INVIAS)** en los términos de conformidad con lo dispuesto en los artículos 53A, 56 y 67 de la ley 1437 de 2011 los siguientes correos njudiciales@invias.gov.co farango@invias.gov.co

ARTICULO TERCERO. - Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición, el cual deberá interponerse, por escrito, en la diligencia de notificación personal, o dentro de los 10 días siguientes a ella.

ARTICULO CUARTO. -La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LUIS ALBERTO TETE SAMPER
Alcalde Municipal.

Vo.Bo. Sergio Alberto Castañeda Salazar – Jefe Oficina Asesora Jurídica
Proyectó: Andrés Sarmiento – Contratista OAJ