

11 de junio de 2020

No. 21722

JUAN CARLOS RESTREPO RESTREPO  
Secretario (a) de Infraestructura

Asunto: Concepto jurídico sobre pago de mejora ubicada en la carrera 11 N° 85-156 Barrio Matecaña

Cordial saludo,

En atención a su solicitud de concepto jurídico, sobre el pago de la mejora ubicado en la carrera 11 N° 85-156 del Barrio Matecaña, predio habitado en la actualidad por la señora Gladis Lucía Guarín García y su núcleo familiar, donde la titular de la posesión es la señora FLOR DE MARIA GARCÍA DE GUARÍN la cual se encuentra fallecida, se da respuesta en los siguientes términos:

**MARCO NORMATIVO:**

Ley 9° de 1989

Ley 388 de 1997

Código Civil Colombiano

**ANÁLISIS:**

*Este concepto se rinde con lo dicho en el cuerpo de la solicitud Saia N° 20363 fechado 04 de junio de 2020, toda vez que el mismo no contiene anexos que faciliten y puedan corroborar la información consignada en dicha solicitud, pese a que el escrito dice que aporta cuatro anexos, estos no fueron subidos con la solicitud.*

Empecemos diciendo que en el escrito se consigna que adjuntan los siguientes documentos: 1. Estudio de títulos, 2. Avalúo comercial, 3. Levantamiento topográfico y 4. Ficha de diagnóstico social, con los cuales se entiende que no se ha dado comienzo con los trámites de la negociación voluntaria directa, toda vez que no existe formalmente oferta de compra, lo que facilita la negociación, ya que no se inició ninguna actuación con la señora FLOR DE MARIA GARCÍA DE GUARÍN, la cual se encuentra fallecida desde el año 1998.

La pregunta objeto de consulta, es qué si en el evento que el titular de la mejora fallezca, es más expedito que se aporte al proceso una declaración extrajuicio, que sustente lo que afirman los ocupantes, es decir, los familiares sobrevivientes, o se requiere que los vendedores realicen proceso de sucesión.

Digamos que el derecho sucesoral se destaca por su repercusión económica y social, por lo cual en la sucesión por causa de muerte se determina que los bienes, derechos y obligaciones de una persona a su fallecimiento se transmiten a sus causahabientes o se adjudiquen al Estado, en calidad de bienes vacantes.

*La finalidad legal de un trámite de sucesión es que, a partir del fallecimiento del causante, se declaren herederos a aquellas personas que hayan acreditado su vínculo familiar con el fallecido; y obtengan sus bienes, así el notario expedirá un acta notarial o escritura pública, según sea el caso.*

Es importante aclarar que, en Colombia dentro de los *modos* de adquirir la propiedad de un bien inmueble, entiéndase también mejora plantada en terreno ajeno, es la sucesión por causa de muerte, la tradición; la cual se materializa en el *título*, que es la escritura pública debidamente registrada o la Resolución en caso de mejoras.

Para la legislación colombiana, la adquisición de todo derecho real exige la presencia del título y el modo, ya que por separado ninguno de los dos es suficiente para dar origen al derecho real, se considera que el título es el hecho o la misma ley que da la posibilidad de adquirir el derecho real; el modo es la forma en que se ejecuta el título.

#### **Los modos de adquirir la propiedad son: (artículo 673 C.C.)**

- **La tradición.**
- La ocupación.
- La accesión.

- La usucapión o prescripción adquisitiva.
- **La sucesión por causa de muerte.**

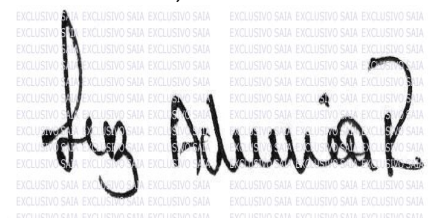
Teniendo claro los conceptos anteriores; y en el evento que no se realice la sucesión por parte de las personas que dicen ser herederos de quien ostentaba la posesión de la mejora (señora Flor de María García de Guarín) objeto de indemnización, sería imperioso iniciar el proceso de expropiación, para lo cual es importante tener claridad si se cuenta o no con un acuerdo expedido por el Concejo Municipal en el cual se le otorgue al Alcalde facultades para poder expropiar administrativamente los predios y mejoras que sean necesarios en dicha obra, porque de no ser así, se vería la administración avocada o a expropiar judicialmente los predios y mejoras requeridos o a presentar un proyecto de acuerdo, solicitando dicha facultad.

### **CONCLUSIÓN:**

Con lo explicado anteriormente, una declaración extrajudicial en ninguna circunstancia podría reemplazar la sucesión, como modo para adquirir los bienes del causante, por lo cual la señora Gladis Lucía Guarín García y su familiar deben adelantar el respectivo proceso de sucesión de la señora Flor de María García de Guarín, para poder entrara a negociar con el Muniicpio de Pereirsa.

*El anterior concepto se emite con base en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015*

Atentamente,



**LUZ ADRIANA RESTREPO RAMIREZ**

Secretaria Juridica

Reviso : JANETH HINCAPIE NOREÑA-Directora Operativa de Asuntos Legales ✓

Copia: Milton Hurtado Garcia



ALCALDÍA DE PEREIRA

1630 Dirección de Gestión Contractual --

Proyectó y Elaboró: Maria Liliana Echeverry Salazar