

11 de junio de 2020

No. 21721

ALEXANDER GALINDO LOPEZ
Director Operativo de Gestión de Riesgo

Asunto: Concepto jurídico sobre pago del predio con matrícula inmobiliaria 290-136323 Barrio Matecaña

Cordial saludo,

En atención a su solicitud de concepto jurídico, sobre el pago del inmueble ubicado en la carrera 11 N° 83-70 del Barrio Matecaña, identificado con matrícula inmobiliaria 290-136323 y ficha catastral 01-07-0000-0287-0119-0-00-00-0000, propiedad de la señora Carmen Emilia Bueno Bueno, ya fallecida, se da respuesta en los siguientes términos:

MARCO NORMATIVO:

Ley 9° de 1989

Ley 388 de 1997

ANÁLISIS:

Sea lo primero indicar que este concepto se rinde con lo dicho en el cuerpo de la solicitud Saia N° 19387 fechado 31 de mayo de 2020, toda vez que el mismo no contiene anexos que faciliten y puedan corroborar la información consignada en dicha solicitud.

Se analizará punto a punto, las restricciones que señala el solicitante para poder adquirir el predio así:

1° Se concluye de la lectura del documento que quien reside en la vivienda, es un hijo de la propietaria fallecida, señora Carmen Emilia Bueno Bueno, de nombre Jhon Jairo Vanegas, *quien manifiesta no estar de acuerdo con desocupar la vivienda, así cuente con el **concepto de desalojo** expedido por la administración municipal, a raíz de la contingencia que presenta el sector de zona de alto riesgo .*

No se tiene claridad quién emitió **concepto de desalojo** expedido por la administración municipal, pero más allá de este concepto se debe tener total claridad de lo que implica un desalojo, recordemos que *el procedimiento de desalojo es una medida necesaria que busca recuperar materialmente un bien que fue tomado de manera inapropiada y evitar que terceros obtengan de mala fe un beneficio por su acción ilegal. Esta necesidad se hace más imperiosa, incluso, cuando se trata de proteger espacios públicos, por cuanto en estos casos media un interés general supremo* y aquí estamos frente a un propietario legítimo, el cual no se puede desalojar sin que medie un debido proceso e incluso el proceso de desalojo conlleva con él la reubicación de las personas desalojadas; así medie concepto de la DIGER en el sentido que es una zona de alto riesgo, considera este despacho que se debe realizar un estudio mucho más profundo y juicioso sobre el caso concreto, con relación al desalojo planteado, toda vez que existen otros mecanismos legales y menos traumáticos, para obtener el bien por parte de la administración.

No se puede olvidar que el debido proceso en materia de desalojo debe primar tanto en los trámites judiciales, como en los trámites administrativos, debiendo ser adelantado con el pleno respeto de los derechos fundamentales y el debido proceso para las personas desalojadas.

2° *Durante la etapa de notificación y socialización de la oferta, se presentaron los herederos de la propietaria, dos de los cuales manifestaron estar de acuerdo con el valor del avalúo y firmar la aceptación, pero el señor Jhon Jairo Vanegas manifiesta que es poco y no está de acuerdo con firmar dicha aceptación; y en el punto 3° del escrito, el mismo señor Vanegas manifiesta que no va a realizar proceso de sucesión.*

En este punto 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 en este momento el proyecto de acuerdo, solicitando dicha facultad.

Con la facultad de expropiar, una vez realizado el proceso expropiatorio, el dinero se consigna y son los herederos de la señora Carmen Emilia quienes tendrán la imperiosa necesidad de adelantar el proceso sucesorio, para poder de esta manera obtener el dinero consignado como valor del inmueble y el municipio obtiene legalmente la propiedad del predio con el trámite de la expropiación.

4° Es un comentario, que no requiere pronunciamiento.

5° *Desde las opciones legales que tenemos en el proceso de enajenación voluntaria encontramos una gran limitante porque no hay un titular vivo para realizar algunas diligencias administrativa, igual la de expropiación tampoco se puede llevar a cabo .*

Es importante aclarar que titular vivo si hay dentro de la negociación, las personas que manifiestan ser hijos y herederos de la señora Carmen Emilia, que deben contar con un proceso de sucesión que los declare legítimos herederos de la causante, porque como es bien sabido, el municipio no puede en una negociación de esta clase quedar en común y proindiviso con ninguna persona; y en cuanto al proceso de expropiación, por su puesto que se puede llevar a cabo, como se indicó en pregunta anterior (2 y 3).

Teniendo en cuenta lo expuesto en la solicitud y sin contar con anexos, se puede casi asegurar, que los términos para iniciar la etapa de expropiación se encuentran vencidos, implicaciones estas que son graves dentro de un proceso de negociación voluntaria para obtener la propiedad de los predios y mejoras necesarios para llevar a cabo una obra pública (ver artículos del 63 al 70 Ley 388 de 1997).

CONCLUSIÓN:

Acorde con lo anterior, se recomienda en primer lugar, analizar el proceso de negociación para determinar si están o no dentro de términos y saber si el proceso puede continuar o si hay que reiniciarlo.

Se debe hacer lo posible para que los hijos de la señora Carmen Emilia inicien el proceso de sucesión, puesto que esto facilitaría la negociación y de no ser así, necesariamente habría que realizar proceso de expropiación, teniendo en cuenta lo que ya se explicó al respecto en párrafo anterior.



ALCALDÍA DE PEREIRA

1630 Dirección de Gestión Contractual --

Hay que tener en cuenta que el precio se podría mejorar con el pago de las compensaciones, si aplican a ellas o con el pago del subsidio de vivienda dándole aplicación al Acuerdo 08 de 2006, con base en el valor que se haya dado al inmueble, en el avalúo comercial.

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

Atentamente,

LUZ ADRIANA RESTREPO RAMIREZ
Secretaria Juridica

Proyectó y Elaboró: Maria Liliana Echeverry Salazar