



Bogotá D.C, 10-02-2021  
110

**PARA:** **LEANDRO CORTÉS RODRÍGUEZ**  
Subdirector de Administración Inmobiliaria y del Espacio Público

**DE:** **CARLOS ALFONSO QUINTERO MENA**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

**REFERENCIA:** Radicado - 20203060017353

**ASUNTO:** **ESTADO PREDIOS EN SANEAMIENTO PARA ENTREGA A SECRETARÍA  
DISTRITAL DE SEGURIDAD, CONVIVENCIA Y JUSTICIA.**

Cordial saludo,

En atención al asunto de la referencia, esta Oficina se permite responder en los siguientes términos:

### **I. COMPETENCIA DE LA OFICINA ASESORA JURÍDICA.**

Las funciones de la Oficina Asesora Jurídica del DADEP se encuentran contenidas en el Decreto Distrital 138 de 2002, Artículo 3° “*Funciones de la Oficina Asesora Jurídica*”, numeral 5°, el cual establece que, dentro de las funciones de esta Oficina, se encuentra:

*“5) Emitir conceptos y absolver consultas en materia jurídica que le formulen los particulares, las distintas dependencias del Departamento y las autoridades en general, que tengan relación con los asuntos de competencia de la entidad y que no estén a cargo de otra dependencia.”*

Por otro lado, y de conformidad con el procedimiento de emisión de conceptos vigente para la entidad, es claro que el objetivo de dicho procedimiento es: “*Dar soluciones jurídicas a interrogantes que se formulen frente a situaciones generales a través de la interpretación normativa y jurisprudencial, para garantizar seguridad jurídica a la entidad y a cada una de sus dependencias, estableciendo unidad de criterio y fijando la posición jurídica de la entidad.*”

### **II. PROBLEMA JURÍDICO.**

¿A quién le corresponde el pago de gastos recurrentes de las viviendas fiscales no entregadas por el DADEP?

¿Cuál es la línea a seguir para el saneamiento de los predios para entregar a la Secretaría Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia?

### **III. NORMATIVIDAD APLICABLE.**

- Código Civil Colombiano, Artículo 762
- Sentencia C-189/06

#### **IV. POSICIÓN DE LA OFICINA ASESORA JURÍDICA FRENTE AL CASO EN COMENTO.**

Con base en lo anterior, esta Oficina Asesora Jurídica se dispone a analizar la situación y exponer su posición al respecto:

Para atender la primera pregunta, en los eventos en que la entidad presente dudas respecto del pago de los gastos recurrentes de las viviendas fiscales no entregadas por el DADEP, se debe tener presente que;

El código Civil Colombiano define la posesión así:

*“ARTICULO 762 La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”*

En el memorando 20202010015243 de 09/06/2020 emitido por la Subdirección de Registro Inmobiliario se hace la siguiente precisión al respecto de los bienes inmuebles de esta consulta:

*“Estos predios siempre han estado bajo la tenencia del anterior Fondo de Vigilancia y Seguridad - FVS (Liquidado en diciembre de 2019) y ahora, de la Secretaría de Seguridad Convivencia y Justicia - SSCJ, dado que nunca se ha hecho entrega material formal al DADEP”.* (subrayas fuera de texto)

Por lo anterior, y tomando en consideración la postura de la subdirección de registro inmobiliario (según la cual dichos predios aparecen reportados en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria a nombre de un tercero de naturaleza privada), se puede inferir que, hasta que se dé solución como corresponde en derecho a la titularidad de estos bienes, el DADEP no es formalmente el propietario o poseedor de los mismos, y por lo tanto no tiene la responsabilidad de asumir los gastos referidos en la consulta. Esto por cuanto es el propietario quien puede ejercer el derecho de propiedad, como se estipula en la sentencia de La Corte Constitucional, Sentencia C-189/06:

*“Puede definirse a la propiedad privada como el derecho real que se tiene por excelencia sobre una cosa corporal o incorporal, que faculta a su titular para usar, gozar, explotar y disponer de ella, siempre y cuando a través de su uso se realicen las funciones sociales y ecológicas que le son propia”.*

Por consiguiente, y según la información reportada por la SRI como Subdirección competente al interior del DADEP en materia de certificaciones y saneamiento de la propiedad pública Distrital, se puede afirmar que es la Secretaría de Seguridad Convivencia y Justicia, la entidad poseedora de los bienes y por tanto será la responsable de su administración y del pago de sus gastos recurrentes.

Por otra parte, y dando respuesta a su segunda pregunta, En cuanto a la línea a seguir para el saneamiento de los predios para entrega a la SCJ, en el memorando 20202010015243 de 09/06/2020 proferido por la Subdirección de Registro Inmobiliario se menciona:

*Para el caso en particular de dichos predios; luego del recibo de los expedientes se efectuó la revisión de los mismos encontrando serias inconsistencias en la información jurídica reportada en el avalúo practicado por el contratista del FVS; situación que ameritó la devolución de los expedientes informándose de las inconsistencias para que fuesen objeto de revisión, corrección y/o ajuste encaminado al saneamiento*

*previo de los mismos y que imposibilitó la incorporación en el sistema de información del DADEP al encontrarse que según las matrículas inmobiliarias, los apartamentos figuraban a nombre de unos particulares (Mendebal).*

*A pesar de haberse devuelto los expedientes oficialmente para lo pertinente, el FVS hizo caso omiso a la solicitud y estando sobre la fecha de su liquidación, emitió un acto administrativo dando traslado de los predios sin haber atendido las observaciones y corrección y saneamiento de las señaladas inconsistencias.*

*Es así como el DADEP heredó la situación carente de saneamiento, pues le fueron trasladadas unas matrículas inmobiliarias de apartamentos inexistentes físicamente, mientras el FVS y posteriormente la SSCJ conservan la tenencia de tres apartamentos construidos, cuyas matrículas están a nombre de la constructora citada anteriormente y de los cuales, hasta la fecha, no se ha efectuado ninguna clase de entrega material formalmente al DADEP.*

Como se puede apreciar, el DADEP no puede continuar con el saneamiento de los inmuebles hasta que no se cumpla con los requerimientos efectuados por parte de SRI para solucionar las falencias en dicho trámite.

Por último, esta Oficina Asesora recomienda hacer una revisión del acto administrativo generado por el Fondo de Vigilancia y Seguridad, con el fin de analizar cuál fue el contexto en el que se generó ese acto administrativo a sabiendas de la narración de los hechos que hace la SRI en el memorando referido anteriormente, para evaluar si hay mérito para solicitar la revocatoria directa del acto administrativo proferido por la Secretaría a fin de ajustar los trámites y procedimientos a los lineamientos definidos por la Subdirección de Registro Inmobiliario para el saneamiento y titulación de los predios de la referencia.

Queda así resuelta su solicitud, y cualquier inquietud que surja respecto del presente concepto, gustosamente será atendida.

Atentamente,



**CARLOS ALFONSO QUINTERO MENA**  
**Jefe Oficina Asesora Jurídica**

Anexos: N/A  
Proyecto: Oscar Eduardo Gómez – Abogado contratista OAJ  
Revisó: Carlos Alfonso Quintero Mena – Jefe OAJ  
Fecha: febrero 2021  
Código de archivo:

