

DEPENDENCIA: SECRETARÍA JURÍDICA	No. Consecutivo 2-S-SJ-202503-00015302
OFICINA PRODUCTORA: SECRETARÍA JURÍDICA Código TRD:9000	SERIE/Subserie: DERECHOS DE PETICIÓN / Código Serie/Subserie (TRD) 9000.27 /

Bucaramanga, 10 de marzo de 2025

Doctor
JOSÉ GUILLERMO CARLOS MANOSALVA
Director
Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP Alcaldía
Municipal de Bucaramanga

ASUNTO: Concepto Jurídico

Cordial saludo:

En respuesta a la solicitud de concepto formulada por Usted mediante radicado 2- S-DADEP-202502-00007905 del 19 de febrero de 2025, a la Secretaría Jurídica referente a la administración de los bienes inmuebles de propiedad del municipio de Bucaramanga. El DADEP eleva la siguiente pregunta:

“Determinar el procedimiento que jurídicamente resulte viable para llevar a cabo la escrituración de locales del centro comercial San Bazar, que vienen siendo ocupados por terceros en calidad de poseedores, y quienes no fueron los iniciales beneficiarios del programa de recuperación del Espacio Público-proyecto de reubicación de vendedores informales censados del centro de la ciudad, adelantado en el año 2000 por el alcalde municipal conforme a las facultades dadas en el acuerdo municipal 003 del año 2000, para la compra de predios para adelantar programas de recuperación de vendedores informales y estacionarios, entre ellos, el predio donde se encuentra el centro comercial San Bazar constituido por 726 unidades privadas destinadas a locales comerciales, rigiéndose por la ley 675 del 2001.”

Conforme al problema jurídico planteado, en primer lugar se hará una breve explicación de los bienes fiscales de naturaleza comercial y su régimen jurídico; en segundo lugar se expondrá la situación en la que se encuentra la administración de esos bienes; en tercer lugar, se determinarán las alternativas contractuales aplicables a estos bienes, para luego finalmente pasar a resolver las inquietudes puntuales, elevadas por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP.

I. Los bienes fiscales del municipio de naturaleza comercial

Para empezar, se debe tener en cuenta lo establecido en el artículo 674 del Código Civil, a

DEPENDENCIA: SECRETARIA JURIDICA	No. Consecutivo 2-S-SJ-202503-00015302
OFICINA PRODUCTORA: SECRETARIA JURIDICA	SERIE/Subserie: DERECHOS DE PETICIÓN /
Código TRD:9000	Código Serie/Subserie (TRD) 9000.27 /

cuyo tenor

"ARTICULO 674. Se llaman bienes de la Unión aquéllos cuyo dominio pertenece a la República.

Si además su uso pertenece a todos los habitantes de un territorio, como el de calles, plazas, puentes y caminos, se llaman bienes de la Unión de uso público o bienes públicos del territorio.

Los bienes de la Unión cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, se llaman bienes de la Unión o bienes fiscales (énfasis añadido).

En efecto, aunque se pueda afirmar que el ordenamiento jurídico nacional reconoce de una manera general el derecho de propiedad pública común a todas las categorías de bienes públicos, existen algunas diferencias que el propio Consejo de Estado ha identificado:

"Las diferencias y puntos en común entre una y otra categoría son evidentes. En cuanto a los puntos en común, se puede afirmar que: i) ambas categorías se encuentran sometidas a un régimen de propiedad pública, tal y como lo reconoce el propio artículo 674 del Código Civil, en el entendido en que la expresión dominio contenida en el inciso primero de la referida disposición normativa debe entenderse como propiedad a la luz de lo dispuesto en el artículo 669 ejusdem, régimen de propiedad pública marcado por la pertenencia a una persona de derecho público; ii) en punto a su régimen jurídico, los bienes de uso público y los fiscales son imprescriptibles atendiendo lo prescrito en los artículos 2519 del Código Civil y 407 del C. de P. C. –ahora 375 C.G.P.-; iii) de igual manera, en lo que atañe a su inalienabilidad e inembargabilidad, el legislador ha establecido que los bienes de uso público y los fiscales destinados a un servicio público son inembargables –artículo 684 del C. de P. C.-, y serán inalienables aquellos que el constituyente o el legislador hayan calificado como tales, es el caso del subsuelo y del espectro electromagnético; y, iv) tanto los bienes de uso público como los fiscales se encuentran sometidos de manera general a un régimen de derecho público en cuanto a su gestión y administración.

"Sus diferencias son, también, evidentes: i) los bienes de uso público se caracterizan jurídicamente porque el ordenamiento jurídico los ha puesto a disposición de los particulares para su uso directo, mientras que los bienes fiscales se encuentran, general pero no exclusivamente, destinados para el uso por parte de las entidades públicas, así se encuentren algunas porciones de ellos 'abiertos al público'; ii) el régimen jurídico de los bienes de uso público es de naturaleza constitucional (art. 63 C.P.), mientras que el de la mayoría de los bienes que componen la categoría de fiscales es de carácter legal"¹.

¹ Consejo de Estado, Sección Tercera, Subsección A, sentencia del 28 de enero de 2015, exp. 31612, la cual acogió la postura que la doctrina ha defendido en Colombia. Cf. Pimiento Echeverri, Julián, *Derecho Administrativo de Bienes*, U. Externado, 2015.

DEPENDENCIA: SECRETARIA JURIDICA	No. Consecutivo 2-S-SJ-202503-00015302
OFICINA PRODUCTORA: SECRETARIA JURIDICA	SERIE/Subserie: DERECHOS DE PETICIÓN /
Código TRD:9000	Código Serie/Subserie (TRD) 9000.27 /

Es claro, en este sentido, que la propiedad pública tiene una protección constitucional reforzada por su identificación con el patrimonio público y que, en consecuencia, los bienes fiscales no pueden considerarse como una *propiedad privada* de las entidades públicas, ya que todos los bienes públicos funcionan bajo los parámetros de la función administrativa y del cumplimiento de los fines del Estado.

En este sentido, la doctrina nacional ha señalado que el régimen jurídico de cada uno de estos bienes depende de la destinación, uso o afectación al interés general y no solamente a la categoría a la que pertenece. En efecto, se ha dicho que:

“... lo relevante de la categoría bien fiscal es el uso concreto al cual está destinado el bien. Si se quisiera, entonces, mantener esa categoría con un carácter residual englobante de todos los bienes que *no son de uso público*, se hace necesario reconocer los distintos destinos a los cuales pueden estar afectos estos bienes en el ordenamiento jurídico nacional.

“Así, los bienes fiscales tienen un abanico de afectaciones distintas que pueden determinar el régimen jurídico aplicable, simplemente identificaremos algunas de ellas, estas categorías engloban: a. los bienes fiscales destinados a servicios públicos; b. los bienes fiscales destinados a afectaciones ambientales; c. los bienes fiscales destinados a infraestructura de transporte; d. el patrimonio arqueológico; e. los bienes del archivo nacional; f. los títulos valores; g. Subsuelo e hidrocarburos; h. el espectro electromagnético y las redes de telecomunicaciones de propiedad pública; i. los bienes baldíos; j. los bienes fiscales sin destinación específica actual (adquiridos mediante extinción del dominio, dación en pago, adjudicación judicial o sucesoral). Lo relevante consiste en identificar la destinación del bien fiscal para aplicarle el régimen jurídico propio de la actividad para la cual están destinados”².

En el caso concreto de la consulta relacionada con el Centro Comercial San Bazar, - globalmente o de manera particular los locales comerciales- se trata de bienes fiscales dedicados a actividades comerciales. Cabe preguntarse sobre la pertinencia de la inclusión de estos bienes en los patrimonios de las entidades territoriales, sin embargo, se debe recordar que su constitución se debió en gran medida a las políticas de reubicación de los vendedores ambulantes amparados por la confianza legítima generada en cumplimiento de sentencias de tutela y de otro tipo de políticas municipales.

Si bien esos bienes inmuebles siguen cumpliendo finalidades de carácter social, por el perfil socioeconómico de los ocupantes, esta naturaleza comercial y las dificultades propias que vienen con ese destino, invitan a replantear las modalidades de titularidad, gestión y administración de esos bienes.

² Pimiento Echeverri, Julián, “Los bienes públicos: instrumentos al servicio del interés general”, en Santaella Quintero, H. (ed.), *Las transformaciones de la Administración Pública y del derecho administrativo*, U. Externado, 2019, p. 344.

DEPENDENCIA: SECRETARIA JURIDICA	No. Consecutivo 2-S-SJ-202503-00015302
OFICINA PRODUCTORA: SECRETARIA JURIDICA	SERIE/Subserie: DERECHOS DE PETICIÓN /
Código TRD:9000	Código Serie/Subserie (TRD) 9000.27 /

Como lo indica el DADEP en su escrito, se tienen dificultades en la gestión de los bienes fiscales de naturaleza comercial del Centro Comercial San Bazar, entre ellas una cartera que se encuentra en proceso de cobro jurídico, ocupaciones ilegales de locales, resistencia a celebrar contratos por presuntas promesas políticas realizadas en anteriores administraciones, y otros que se puede presumir su ocurrencia comúnmente ligados a este tipo de bienes como: la ocupación de las zonas comunes y del espacio público circundante. Cabe, en este contexto, preguntarse acerca de algunas alternativas para mejorar la gestión de estos locales, las cuales, dada la naturaleza de los inmuebles en cuestión, pueden pasar por su inclusión en el régimen de propiedad horizontal.

II. Procedimientos que jurídicamente podrían resultar viables para llevar a cabo la escrituración de locales del Centro Comercial San Bazar

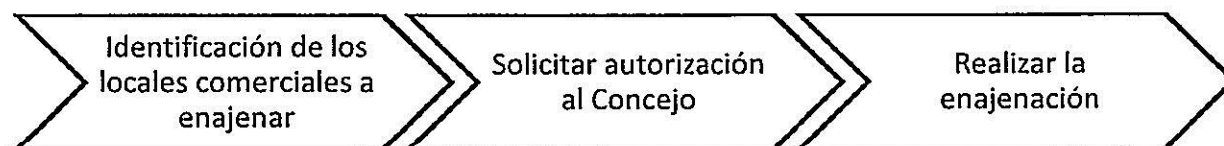
Así, sin perjuicio de que se requiera un análisis específico de las condiciones concretas de cada uno de los locales comerciales, se puede abordar el análisis de las alternativas a partir de las siguientes situaciones.

2.1. La enajenación de los locales comerciales

En primer lugar, se puede considerar la enajenación de los locales comerciales a los actuales ocupantes, siempre y cuando se realice el saneamiento de los incumplimientos previos. En este caso, se hace necesario que el municipio defina un cronograma de enajenación de una parte o la totalidad de esos locales comerciales. En este caso, la enajenación se justifica, por cuanto si bien es cierto que el origen del Centro Comercial San Bazar fue una política social del municipio -en gran medida la reubicación de los vendedores ambulantes-, no lo es menos que se trata de inmuebles que cumplen funciones estrictamente comerciales.

Así mismo, en caso de ser posible según un análisis de cada caso concreto, la transferencia del derecho de propiedad de estos locales comerciales, podría permitir, de un lado, reducir costos inherentes a la titularidad, relacionados con el diseño y estructuración de los contratos de arrendamiento y su seguimiento; y, de otro lado, trasladar los costos propios de la administración de los locales a quienes los han venido ocupando desde que entraron en funcionamiento, como fue la intención de la política local.

En consecuencia, para la enajenación de locales comerciales se deben surtir los siguientes pasos:



En este caso, los pasos a seguir se identifican así:

DEPENDENCIA: SECRETARIA JURIDICA	No. Consecutivo 2-S-SJ-202503-00015302
OFICINA PRODUCTORA: SECRETARIA JURIDICA	SERIE/Subserie: DERECHOS DE PETICIÓN /
Código TRD:9000	Código Serie/Subserie (TRD) 9000.27 /

1. Identificación de los locales comerciales. En esta etapa se debe identificar y determinar el perfil de los locales comerciales que se deben enajenar, según los siguientes criterios:

- a. El interés del municipio en mantener el control del Centro Comercial San Bazar, en cuyo caso no se debe enajenar más del 49% de los locales comerciales.
- b. El perfil socioeconómico de los ocupantes o arrendatarios y la necesidad de cumplir una política social con la gestión o administración de estos locales.
- c. La verificación del acto jurídico (sentencia, acto administrativo) que dio origen a la construcción del Centro Comercial San Bazar y las obligaciones que pudo haber asumido el municipio en ese momento, para determinar si existe alguna limitación a la enajenación del inmueble.

Esta etapa debe culminar con un plan de enajenación, en el cual se identifiquen los bienes fiscales de naturaleza comercial que se enajenarán, así como las condiciones concretas y plazos para la ejecución del plan.

2. En un segundo momento, se requiere integrar el plan de enajenación en el marco de la autorización para enajenar bienes, contenida en el numeral 30 del artículo 313 de la Constitución Política y el parágrafo 4 del artículo 32 de la Ley 136 de 1994. En este caso, se deberá gestionar ante el Concejo Municipal, la respectiva autorización a través de la iniciativa del proyecto de acuerdo por parte del DADEP.

3. En cuanto a las **opciones de enajenación**, se requiere identificar el supuesto de hecho para determinar el régimen jurídico aplicable. En este sentido existen dos posibles escenarios:

- a. La enajenación directa al ocupante ilegal de conformidad con lo establecido en el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, modificadorio del artículo 14 de la Ley 708 de 2001, a cuyo tenor:

ARTÍCULO 277º. CESIÓN A TÍTULO GRATUITO O ENAJENACIÓN DE BIENES FISCALES. Modifíquese el artículo 14 de la Ley 708 de 2001, el cual quedará así:

ARTÍCULO 14. CESIÓN A TÍTULO GRATUITO O ENAJENACIÓN DE DOMINIO DE BIENES FISCALES. Las entidades públicas podrán transferir mediante cesión a título gratuito la propiedad de los bienes inmuebles fiscales o la porción de ellos, ocupados ilegalmente con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional, siempre y cuando la ocupación ilegal haya sido efectuada por un hogar que cumpla con las condiciones para ser beneficiario del subsidio de vivienda de interés social y haya ocurrido de manera ininterrumpida con mínimo diez (10) años de anterioridad al inicio del procedimiento administrativo. La cesión gratuita se efectuará mediante resolución administrativa, la cual constituirá título de dominio y una vez inscrita en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos,

DEPENDENCIA: SECRETARIA JURIDICA	No. Consecutivo 2-S-SJ-202503-00015302
OFICINA PRODUCTORA: SECRETARIA JURIDICA	SERIE/Subserie: DERECHOS DE PETICIÓN /
Código TRD:9000	Código Serie/Subserie (TRD) 9000.27 /

será plena prueba de la propiedad.

En ningún caso procederá la cesión anterior tratándose de inmuebles con mejoras construidas sobre bienes de uso público o destinados a la salud y a la educación. Tampoco procederá cuando se trate de inmuebles ubicados en zonas insalubres o zonas de alto riesgo no mitigable o en suelo de protección, de conformidad con las disposiciones locales sobre la materia.

PARÁGRAFO 1. Para bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente con mejoras que no cuenten con destinación económica habitacional, procederá la enajenación directa del predio fiscal por su valor catastral vigente a la fecha de la oferta. El Gobierno nacional reglamentará la materia.

PARÁGRAFO 2. Para los procesos de cesión a título gratuito o enajenación de dominio de bienes fiscales, no aplicarán las restricciones de transferencia de derecho real o aquella que exige la residencia transcurridos diez (10) años desde la fecha de la transferencia, establecidas en el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.

PARÁGRAFO 3. En las resoluciones administrativas de transferencia mediante cesión a título gratuito, se constituirá patrimonio de familia inembargable.

PARÁGRAFO 4. La cesión de la que trata el presente artículo solo procederá siempre y cuando el beneficiario asuma y acredite el cumplimiento de las obligaciones fiscales pendientes de pago con la entidad territorial, generadas por el inmueble a titular por concepto de impuesto predial.

PARÁGRAFO 5. Las administraciones municipales o distritales podrán suprimir de los registros y cuentas de los contribuyentes de su jurisdicción mediante los procedimientos de saneamiento contable, las deudas a cargo del cedente por conceptos de tributos a la propiedad raíz respecto al bien cedido en el marco de este artículo.

Esta competencia fue objeto de reglamentación a través de los Decretos 149 de 2020 y 523 de 2021, reformativos del DUR 1077 de 2015, en los cuales se establecieron las bases para la utilización de esa herramienta, en particular se debe tener en cuenta lo definido en el artículo 2.1.2.2.2.14, por cuya virtud:

ARTÍCULO 2.1.2.2.2.14. Enajenación directa por parte de entidades territoriales. El trámite de enajenación directa que efectúen las entidades territoriales podrá observar las siguientes etapas:

1. Ofrecimiento al ocupante. Por una sola vez y mediante comunicación escrita la entidad enajenadora ofrecerá el inmueble en venta informando al ocupante del término para aceptación, el precio fijado, el plazo y las condiciones de pago.

2. Valor de la oferta. El valor de la oferta del inmueble será determinado por la entidad enajenadora de la siguiente forma:

2.1 Si la mejora fue construida por el ocupante, el valor de la oferta será el que se determine según el avalúo correspondiente respecto del área de terreno de

DEPENDENCIA: SECRETARÍA JURÍDICA	No. Consecutivo 2-S-SJ-202503-00015302
OFICINA PRODUCTORA: SECRETARÍA JURÍDICA Código TRD:9000	SERIE/Subserie: DERECHOS DE PETICIÓN / Código Serie/Subserie (TRD) 9000.27 /

propiedad de la entidad pública.

2.2 Si tanto el lote como la construcción son de propiedad de la entidad pública, el valor de la oferta será aquel que se determine según el avalúo correspondiente.

3. Términos de aceptación de la oferta. El término para la aceptación de la oferta será de un (1) mes contado a partir del día siguiente a la fecha de recibo del documento de ofrecimiento al ocupante y deberá hacerse por escrito.

4. Pago del valor de la oferta. El ocupante tendrá seis (6) meses para consignar a favor de la dirección del tesoro distrital o municipal según corresponda, el valor de la oferta o ante la autoridad competente que fije el Gobierno distrital o municipal.

5. Transferencia. La entidad enajenadora procederá a expedir el acto administrativo por medio del cual realiza la transferencia, previa verificación del pago.

Debe recordarse que el propio Decreto define la enajenación directa como un *"trámite preferente en favor del ocupante y sin sujeción a las normas de contratación estatal"*. Sin embargo, requiere como requisito para que proceda, que la enajenación directa se encuentre precedida de una ocupación ilegal.

b. La enajenación en los términos del DUR 1082 de 2015 de las subsecciones 1 y 32 del Capítulo 2, del título 1, de la Parte 2, artículos 2.2.1.2.2.1.1 y siguientes, cuyas características requieren la posible escogencia de un intermediario y la identificación de un precio mínimo de venta, según las variables definidas en el artículo 2.2.1.2.2.3.2. El procedimiento es, en todo caso, de carácter competitivo, se puede realizar directamente o a través de intermediario, en sobre cerrado o subasta pública.

La dificultad de utilizar este segundo mecanismo consiste en que si aún subsiste un importante porcentaje de los locales comerciales ubicados en el Centro Comercial San Bazar, utilizados por los mismos vendedores desde el momento de su creación, el mecanismo competitivo podría llevar a que se genere conflictividad en cuanto al uso del bien.

2.2. Marco normativo actual del Régimen de Propiedad Horizontal

El régimen de propiedad horizontal en Colombia tiene su génesis en el año 1948 con la promulgación de la Ley 182 de 1948, "Sobre régimen de la propiedad de los pisos y departamentos de un mismo edificio". Esta Ley surgió con el propósito de fomentar la construcción de edificios para reemplazar las viviendas que sufrieron daños y fueron destruidas como consecuencia de los hechos ocurridos en el *Bogotázo*. La Ley 182 de 1948 fue reglamentada por los Decretos 1335 de 1959, 144 de 1968 y 107 de 1983, estas normas, a su vez, fueron derogadas por el Decreto 1365 de 1986³.

³ En relación con el contexto histórico de la propiedad horizontal: *"La destrucción inmobiliaria que generaron los hechos acaecidos el nueve de abril de 1948, la violencia partidista de esa época y la consecuente y coetánea migración masiva del campo a las ciudades "contribuyeron a generar una gran"*

DEPENDENCIA: SECRETARÍA JURÍDICA	No. Consecutivo 2-S-SJ-202503-00015302
OFICINA PRODUCTORA: SECRETARÍA JURÍDICA Código TRD:9000	SERIE/Subserie: DERECHOS DE PETICIÓN / Código Serie/Subserie (TRD) 9000.27 /

Con posterioridad, el congreso profirió la Ley 16 de 1985 y la Ley 428 de 1998, entre los aspectos más relevantes de esta última, se destaca la regulación de las unidades inmobiliarias cerradas y la consagración de tres autoridades internas en los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal: la Asamblea de Copropietarios, la Junta Administradora y el Administrador de la Unidad⁴⁵.

Este fue el marco jurídico general de propiedad horizontal que tuvo vigencia hasta la promulgación de la Ley 675 de 2001 "*Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal*", que deroga de manera expresa las anteriores leyes y se erige como la normatividad principal que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse. El objeto del Régimen de Propiedad Horizontal, regulado en la Ley 675 de 2001, está consagrado en el artículo 1 así:

"La presente ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad".

Igualmente, ante la necesidad de tener una lectura integral y sistemática de la Ley 675 de 2001 a la luz de la Constitución Política, se entienden como normas complementarias, las disposiciones consagradas en el Código Civil, el Código de Policía y el Código de Comercio, entre otras normas concordantes que regirán según el uso o la destinación fijada para las edificaciones o los conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal. En relación con el régimen actual de propiedad horizontal, la jurisprudencia de la Corte Constitucional, ha sostenido:

presión por la tierra urbana, y buscar la manera de que con la menor utilización de la misma, se beneficiara el mayor número de personas". Tal situación fomentó la construcción de unidades privadas por pisos y departamentos de una misma edificación, "aprovechando la reducción de costos de construcción que se deriva de esta clase de soluciones de vivienda, en comparación con las individuales y aisladas. Este contexto dio lugar a que dentro del Estado de Sitio entonces decretado se expidiera el Decreto 1286 de 1948 "sobre el régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio", poco después convertido en la Ley 182 de 1948 que varios años después fue complementada por las leyes 16 de 1985 y 428 de 1998. En ejercicio de la amplia libertad con que el Legislador cuenta para regular la propiedad horizontal, esta última legislación fue posteriormente derogada por la actualmente vigente Ley 675 de 2001, "(p)or medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal." Corte Constitucional, sentencia C-328 de 2019, M.P. Cristina Pardo Schlesinger.

⁴ CAMACHO, Álvaro. Administración de la propiedad horizontal. Octava edición. Editorial Legis. Bogotá Colombia, pág. 76.

⁵ "Así las cosas, la propiedad horizontal regulada en las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985 fue una figura compleja de aprovechamiento individual inmobiliario, que reconoció a cada copropietario un derecho sobre su unidad de igual naturaleza a aquel que el artículo 699 del Código Civil le reconoce al titular sobre la cosa objeto de dominio único, y un derecho de igual naturaleza sobre los bienes comunes, pero inalienable, indivisible y inseparable del primero –artículos 3° y 4° Ley 182 de 1948, Ley 95 de 1890 (artículos 16 a 27)". Corte Constitucional, sentencia C-488 de 2002, M.P. Álvaro Tafur Galvis.



ALCALDÍA DE
BUCARAMANGA

DEPENDENCIA: SECRETARIA JURIDICA	No. Consecutivo 2-S-SJ-202503-00015302
OFICINA PRODUCTORA: SECRETARÍA JURÍDICA	SERIE/Subserie: DERECHOS DE PETICIÓN /
Código TRD:9000	Código Serie/Subserie (TRD) 9000.27 /

"El actual régimen de propiedad horizontal regula la clase de propiedad que se impone en el mundo moderno. Al hacerlo, dicho régimen busca la realización de un fin constitucional legítimo a través de la regulación de las distintas relaciones sociales y económicas que exige la cohabitación de las áreas privadas y las áreas comunes en una misma propiedad horizontal. Como dijera la Corte ya en vigencia de la Ley 675 de 2001, se está "en presencia de un régimen normativo especial cuyo objeto es regular una forma de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con miras a la obtención de un fin constitucional, a saber, "garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad"⁶.

La propiedad horizontal es una forma de dominio, en la cual el propietario es titular de un derecho de propiedad pleno sobre un bien individual y, además, es copropietario de un derecho de propiedad compartido con otros, sobre los bienes comunes. La Corte Constitucional, en la sentencia T-035 de 1997, definió la propiedad horizontal así:

"Es una forma de dominio sobre unos inmuebles, en virtud de la cual una persona es titular del derecho de propiedad individual sobre un bien y, además, comparte con otros la titularidad del dominio sobre ciertos bienes denominados comunes, necesarios para el ejercicio del derecho que se tiene sobre el primero"⁷.

De manera semejante y en vigencia de la Ley 675 de 2001, la Corte Constitucional, en la sentencia T-555 de 2003, agregó lo siguiente en relación con el concepto de propiedad horizontal:

"La propiedad horizontal es una forma de dominio que implica, por un lado, la propiedad exclusiva sobre una parte del inmueble bien sea un apartamento, un piso o un local comercial, y por otro, la propiedad común de las áreas sociales, necesarias para la existencia, seguridad y conservación del edificio"⁸.

En el artículo 2 de la Ley 675 de 2001, se consagran los principios orientadores que deben guiar y regular todas las actuaciones, procedimientos y objetivos que se susciten dentro de un edificio o conjunto de propiedad horizontal:

"1. Función social y ecológica de la propiedad. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.

2. Convivencia pacífica y solidaridad social. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.

⁶ Corte Constitucional, sentencias C-318 de 2002, M.P. Alfredo Beltrán Sierra; C-408 de 2003, M.P. Jaime Araujo Rentería; C-488 de 2002; C-153 de 2004, M.P. Álvaro Tafur Galvis y C-328 de 2019, M.P. Cristina Pardo Schlesinger.

⁷ Corte Constitucional, sentencia T-035 de 1997, M.P. Hernando Herrera Vergara.

⁸ Corte Constitucional, sentencia T-555 de 2003, M.P. Clara Inés Vargas Hernández.

DEPENDENCIA: SECRETARÍA JURÍDICA	No. Consecutivo 2-S-SJ-202503-00015302
OFICINA PRODUCTORA: SECRETARÍA JURÍDICA Código TRD:9000	SERIE/Subserie: DERECHOS DE PETICIÓN / Código Serie/Subserie (TRD) 9000.27 /

3. Respeto de la dignidad humana. El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.

4. Libre iniciativa empresarial. Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común.

5. Derecho al debido proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación⁹.

En el Régimen de Propiedad Horizontal, como es bien sabido, se estableció que en cabeza de los propietarios coexisten dos derechos: el derecho de propiedad exclusivo sobre un bien privado y el derecho de copropiedad sobre un bien común. En el artículo 3 de la Ley 675 de 2001, los bienes privados o de dominio particular y los bienes comunes se definen así, respectivamente:

Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular¹⁰.

Aunado a lo anterior, dependiendo de su naturaleza o destinación, los bienes comunes pueden ser de dos tipos: bienes comunes esenciales o bienes comunes de uso exclusivo. El artículo 3 y 22 de la Ley 675 de 2001, los definen así, respectivamente¹¹:

Bienes comunes esenciales: bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputa bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el

⁹ Artículo 2, Ley 675 de 2001 "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal".

¹⁰ Artículo 3, Ley 675 de 2001 "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal".

¹¹ "En armonía con esta disposición, el artículo 16 estatuye que "la propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos con relación a ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden". Corte Constitucional, sentencia C-153 de 2004, M.P. Álvaro Tafur Galvis.

DEPENDENCIA: SECRETARÍA JURÍDICA	No. Consecutivo 2-S-SJ-202503-00015302
OFICINA PRODUCTORA: SECRETARÍA JURÍDICA Código TRD:9000	SERIE/Subserie: DERECHOS DE PETICIÓN / Código Serie/Subserie (TRD) 9000.27 /

cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel".

Bienes comunes de uso exclusivo: bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

En este punto, cabe destacar lo establecido por la Corte Constitucional respecto de las generalidades de un bien sometido al régimen de propiedad horizontal, en especial, lo relacionado con la dirección y la administración de la persona jurídica:

"La propiedad horizontal es una forma de dominio que implica, por un lado, la propiedad exclusiva sobre una parte del inmueble bien sea un apartamento, un piso o un local comercial, y por otro, la propiedad común de las áreas sociales, necesarias para la existencia, seguridad y conservación del edificio. La dirección y administración del condominio está a cargo de la asamblea general, órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato legal, integrado por la totalidad de propietarios de los apartamentos pisos o locales cuyo representante legal es el administrador señalado en el reglamento debidamente legalizado, es decir, elevado a escritura pública e inscrito en la oficina de instrumentos públicos.

Dicha asamblea general, como órgano de administración y dirección de la unidad residencial o del centro comercial es el encargado de examinar los aspectos generales, económicos y financieros de la copropiedad, tiene la facultad de adoptar las decisiones que conciernen a la comunidad, las que, si se ajustan a la Constitución, la Ley 675 del 3 de agosto de 2001 [...] y los reglamentos, deben ser acatadas por todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, el administrador y los demás órganos, y en lo pertinente los usuarios y ocupantes del edificio, conjunto residencial o centro comercial"¹².

De lo anterior, se desprende que, como consecuencia de la constitución legal de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, surge una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes privados y cuya dirección y administración está a cargo de los órganos de dirección de la propiedad horizontal. Estos órganos de dirección, en virtud de la normatividad de Propiedad Horizontal, son la asamblea general de propietarios (Arts. 37 y 38 L. 675 de 2001)¹³; el consejo de administración, si lo hubiere (Arts. 53, 54 y 55 L.675 de

¹² Corte Constitucional, sentencia T-555 de 2003, M.P. Clara Inés Vargas Hernández.

¹³ En relación con los cambios concernientes a las funciones de la asamblea de copropietarios, se agrega: "[D]icha norma ampliaba considerablemente la comunidad de intereses a aspectos considerados individuales en el régimen de las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, porque i) concede a la asamblea de copropietarios atribuciones para decidir la destinación y uso de los bienes privados, ii) amplía el poder decisorio del órgano rector de la copropiedad al suprimir la unanimidad que fuera exigida en el régimen anterior para la imposición de expensas extraordinarias, mejoras necesarias y la alteración sensible del uso y del goce de los bienes comunes, y iii) convierte en dispositivas las

DEPENDENCIA: SECRETARIA JURIDICA	No. Consecutivo 2-S-SJ-202503-00015302
OFICINA PRODUCTORA: SECRETARIA JURIDICA	SERIE/Subserie: DERECHOS DE PETICIÓN I
Código TRD:9000	Código Serie/Subserie (TRD) 9000.27 I

2001); el administrador del edificio o conjunto (Arts. 50 y 51 L.675 de 2001); el revisor fiscal (Arts. 56 y 57 L.675 de 2001) y el comité de convivencia (Art. 58 L.675 de 2001)¹⁴.

Naturalmente, así como el régimen de propiedad horizontal contempla un conjunto de derechos en cabeza de los propietarios, también prevé una serie de obligaciones, entre las cuales, deben destacarse aquellas de carácter pecuniario, como las siguientes: **(i)** la contribución a las expensas comunes necesarias, las cuales consisten en “[e]rogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos”¹⁵.

Igualmente, **(ii)** la contribución a las expensas comunes diferentes a las necesarias o “mejoras necesarias”, las cuales tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la ley 675 de 2001¹⁶; **(iii)** las expensas extraordinarias, las cuales se presentan cuando hay imprevistos que se omitieron en el presupuesto y cuyos gastos no se pueden cubrir con los dineros del fondo de imprevistos (Arts. 35 y 46 L. 675 de 2001); **(iv)** los módulos de contribución, los cuales consisten en “[i]ndices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto”¹⁷, y, por último, **(v)** las multas (Art. 48 L.675 de 2001).

Además, también se encuentran las obligaciones que no tienen carácter pecuniario (de hacer o no hacer) y que están consagradas en la Ley y en el reglamento de propiedad horizontal, en concordancia con el respectivo coeficiente de copropiedad que le asiste a cada copropietario dentro de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. La Ley define el

facultades puramente administrativas de la asamblea de copropietarios al permitirle disponer de los bienes comunes y adquirir inmuebles. De modo que la única facultad de los copropietarios, individualmente considerados, que no sufre modificación en el nuevo régimen es la relativa a la enajenación y cesión de las unidades independientes”. Corte Constitucional, sentencia C-738 de 2002 M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra.

¹⁴ Artículo 36, Ley 675 de 2001 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”.

¹⁵ Artículo 3, Ley 675 de 2001 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”.

¹⁶ Artículo 3, Ley 675 de 2001 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”.

¹⁷ “No todas las expensas necesarias originadas en los bienes comunes, y entre ellas las provenientes de los costos de mercadeo, son necesariamente asumidas por todos los copropietarios, pues, como lo ordena la disposición que se acaba de transcribir, en los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto se debe prever la existencia de “bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios”. En relación con ellos, las expensas necesarias estarán a cargo exclusivo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes los sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos. Esta regla busca proteger a aquellos propietarios que, por la naturaleza, destinación, o localización de su unidad privada, no se ven beneficiados con el uso y goce de ciertos bienes o servicios comunes”. Corte Constitucional, sentencia C-738 de 2002, M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra.

DEPENDENCIA: SECRETARIA JURIDICA	No. Consecutivo 2-S-SJ-202503-00015302
OFICINA PRODUCTORA: SECRETARIA JURIDICA	SERIE/Subserie: DERECHOS DE PETICIÓN /
Código TRD:9000	Código Serie/Subserie (TRD) 9000.27 /

coeficiente de propiedad, así:

"Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto"¹⁸.

2.3. La posibilidad de celebrar un contrato de administración de los locales comerciales

También se existe la posibilidad de acudir a mecanismos contractuales de administración de estos bienes fiscales de naturaleza económica, en particular, la posibilidad de celebrar contratos de administración de inmuebles o de corretaje.

Al respecto, en primer lugar, se debe destacar que, de conformidad con lo establecido en el artículo 32 de la Ley 80 de 1993, la posibilidad de acudir a cualquier tipo contractual o aún a modelos contractuales atípicos o innominados se enmarca dentro de la libertad de configuración contractual que les ha sido reconocida a las entidades estatales.

En esta misma línea, resulta necesario precisar que no existe una oposición en cuanto a la ley civil y el *régimen de contratación estatal*. En efecto, desde la entrada en vigor de la Ley 80 de 1993, lo cual luego sería confirmado por la Ley 1150 de 2007, todos los contratos que celebren las entidades públicas son contratos estatales, independiente del régimen jurídico que les sea aplicable o de su tipificación. Al respecto, la jurisprudencia ha sido particularmente vehemente al señalar:

"Hasta la saciedad se ha sostenido que un contrato es estatal sin importar si se rige por la ley 80 o por el derecho privado, siempre que una de las partes del negocio sea una entidad pública, como acontece en el caso sub examine. De aquí se sigue que su juez será el que disponga el legislador, y esto no está asociado al régimen sustantivo del contrato. Ahora, según las normas procesales vigentes, en la actualidad corresponde a esta jurisdicción, porque el art. 82 CCA. dispone que el juez de los conflictos donde sea parte una entidad estatal es la justicia administrativa. Esto también aplica a las controversias contractuales"¹⁹.

O, en palabras de Luis Guillermo Dávila Vinuesa, *"de manera que las leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007 en cuanto integran principios de origen constitucional deberían ser aplicables a toda entidad estatal en todos los órdenes y niveles, por lo menos en sus principios. Solo que para ciertos contratos y entidades dejan de regir disposiciones especiales, particularmente en*

¹⁸ Artículo 3, Ley 675 de 2001, "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal".

¹⁹ Consejo de Estado, Sección Tercera, sentencia del 18 de febrero de 2010, Exp. 37004.

DEPENDENCIA: SECRETARIA JURIDICA	No. Consecutivo 2-S-SJ-202503-00015302
OFICINA PRODUCTORA: SECRETARIA JURIDICA Código TRD:9000	SERIE/Subserie: DERECHOS DE PETICIÓN / Código Serie/Subserie (TRD) 9000.27 /

lo referente a los procesos de selección y cláusulas exorbitantes²⁰. Corresponde, entonces, en cada caso, determinar, el régimen jurídico aplicable a este contrato estatal.

En el marco del objeto de este concepto, pueden existir dos tipos contractuales que podrán entrar en juego: el contrato de corretaje inmobiliario y el contrato de administración de bienes inmuebles.

a. El contrato de corretaje se encuentra definido en el artículo 1340 del Código de Comercio, por cuya virtud:

ARTÍCULO 1340. <CORREDORES>. Se llama corredor a la persona que, por su especial conocimiento de los mercados, se ocupa como agente intermediario en la tarea de poner en relación a dos o más personas, con el fin de que celebren un negocio comercial, sin estar vinculado a las partes por relaciones de colaboración, dependencia, mandato o representación.

Se utiliza este contrato principalmente con el fin de acercar a dos partes -en este caso, el municipio propietario y el arrendatario- para celebrar el contrato, la remuneración depende del acuerdo al que lleguen las partes y, en todo caso, tendrá derecho al pago de las gestiones que haya realizado.

Este contrato encuentra una utilidad limitada en el caso concreto -excepto para los supuestos de enajenación de los bienes fiscales de naturaleza comercial-, toda vez que si bien es cierto que el propósito consiste en contribuir a la simplificación de los procesos de contratación en nombre del municipio, no lo es menos que la necesidad de la entidad territorial consiste en la gestión corriente y ordinaria de los locales comerciales, para que se garantice el uso adecuado, la oportunidad en el recaudo de los cánones y las relaciones con la administración del Centro Comercial San Bazar, que se consolidará con la transición hacia el gobierno interno de la propiedad horizontal.

b. El contrato de administración de bienes inmuebles, a pesar de no encontrarse tipificado en la legislación civil o comercial, para el caso de locales comerciales²¹, es de común

²⁰ Dávila Vinuesa, Luis Guillermo, *Régimen jurídico de la contratación estatal*, 3ª ed., Legis, 2016, p. 51.

²¹ Si se encuentra regulado en la Ley 820 de 2003 de arrendamiento de vivienda urbana (art. 28 y siguientes), en relación con lo cual, la Corte Constitucional señaló:

"En el primer artículo de la ley se establece que ella tiene como objeto *"fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda"*. Uno de los aspectos de esa regulación tiene que ver con las reglas aplicables a quienes se dedican de manera profesional y permanente a la actividad de arrendamiento de vivienda urbana. Esas personas -naturales o jurídicas-, deben cumplir unos requisitos y realizar ciertas actividades, una de las cuales es precisamente la de administrar, para efectos de arrendamiento, bienes de terceros propietarios. Esa relación jurídica entre arrendadores profesionales y propietarios se concreta en el llamado *"contrato de administración"*.

DEPENDENCIA: SECRETARIA JURIDICA	No. Consecutivo 2-S-SJ-202503-00015302
OFICINA PRODUCTORA: SECRETARIA JURIDICA	SERIE/Subserie: DERECHOS DE PETICIÓN /
Código TRD:9000	Código Serie/Subserie (TRD) 9000.27 /

utilización en materia inmobiliaria. En estricto sentido se tipifica como una modalidad de mandato.

En este tipo de contratos, el contratista se encarga del manejo de las relaciones del propietario con el arrendatario y la vigilancia del cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento. En virtud de este contrato, es usual que:

- La empresa inmobiliaria reciba el valor correspondiente a los cánones pactados
- El contratista puede estar facultado para pagar los servicios públicos domiciliarios que se encuentren a cargo del propietario.
- Se faculte también para el pago de impuestos, gravámenes, tasas y demás contribuciones que correspondan
- Así mismo, puede estar facultado para realizar, por cuenta del propietario, las reparaciones necesarias para garantizar el buen estado del bien arrendado.

Del estudio realizado, no se evidencia oposición alguna de las reglas de estos contratos, de su propósito u objetivo con las normas que rigen la contratación estatal.

Al tratarse de bienes públicos, en criterio del asesor, no se puede trasladar al contratista: i) los trámites policivos tendientes a la recuperación del bien; ii) la celebración de los contratos de arrendamiento; iii) la participación en los consejos de administración; iv) el control urbano o de ocupación del espacio público; v) en materia de pagos, la intermediación en el recaudo de la cartera debe circunscribirse al reporte de los pagos y la eventual mora que se presente.

En cualquier caso, para la celebración de este contrato de administración inmobiliaria de bienes fiscales de naturaleza comercial, requiere la realización de un procedimiento de selección objetiva, que garantice un equilibrio entre la necesidad global de administración de estos bienes y el cumplimiento de las políticas sociales que se cumplen a través del Centro Comercial San Bazar. Así mismo, se hace necesario que se articulen las obligaciones de este

“La relación entre esos contratos de administración, los contratos de arrendamiento, y el régimen general de arrendamiento de vivienda urbana, es directa y puede formularse de la siguiente manera: los contratos de administración son los que celebran los propietarios de inmuebles con personas naturales o jurídicas dedicadas profesional y habitualmente al arrendamiento de inmuebles de vivienda urbana, para efectos de regular la relación jurídica entre estas dos partes, como supuesto previo al acto de dar en arriendo dichos inmuebles. En consecuencia, hay una relación temática, teleológica, y causal entre los “*contratos de administración*” y el tema general de la ley, es decir, el régimen del arrendamiento de vivienda urbana. En aquellos casos en que el arrendamiento se da en el marco del ejercicio de la actividad de los arrendadores profesionales, el contrato de administración es un elemento inherente a ella, pues define las relaciones entre éstos y los propietarios a quienes prestan sus servicios” (Corte Constitucional, C-102 de 2011).

DEPENDENCIA: SECRETARIA JURIDICA	No. Consecutivo 2-S-SJ-202503-00015302
OFICINA PRODUCTORA: SECRETARIA JURIDICA	SERIE/Subserie: DERECHOS DE PETICIÓN /
Código TRD:9000	Código Serie/Subserie (TRD) 9000.27 /

administrador, con aquellas propias de los órganos de gobierno y administración de la propiedad horizontal donde exista o se pretenda crear.

V. Conclusión

A manera de conclusión se considera que es jurídicamente viable que el DADEP:

i) Realice las gestiones tendientes, en primer lugar a revisar el régimen de propiedad horizontal y si hay eventuales cambios de coeficientes, áreas, si se requiere actualización, con lo cual se podrían generar los siguientes aspectos positivos: i) la creación de una instancia de administración propia del Centro Comercial San Bazar en la cual participarán los arrendatarios y/o ocupantes; ii) el traslado de los riesgos de gestión al administrador de la propiedad horizontal; iii) la estandarización de los procedimientos de toma de decisión al interior del Centro Comercial San Bazar; iv) la aplicación, por parte de la administración, del régimen disciplinario propio de la Propiedad Horizontal, en particular la recuperación de los espacios comunes; v) una presencia más permanente de la Administración Municipal en el Centro Comercial San Bazar, a través de los órganos de administración, que canalizarán las necesidades de los arrendatarios y las quejas de los usuarios.

ii) Realizar un plan de enajenación de los bienes fiscales de naturaleza comercial, para facilitar la gestión del municipio, promover la propiedad privada y formalizar la ocupación de algunos de ellos.

iii) Explorar la posibilidad de realizar el proceso de enajenación directa, de conformidad con el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, reglamentada por el Decreto 523 de 2021.

iv) Identificar los locales comerciales o grupos de locales comerciales que se puedan entregar en administración a través de contratos, cuyas obligaciones, en todo caso, deben articularse con aquellas que se les correspondan a los órganos de gobierno del Centro Comercial San Bazar.

Atentamente,



PAOLA ANDREA MATEUS PACHÓN
Secretaria Jurídica
Municipio de Bucaramanga

Proyectó: Pimiento Abogados S.A.S. – Sec. Jurídica.
VoBo: Andrés Alfonso Mariño – Subsecretario Jurídico.



DEPENDENCIA: SECRETARIA ALCALDE	No. Consecutivo 7-S-DADEP-202502-00001905
OFICINA PRODUCTORA: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DEL ESPACIO PÚBLICO - DADEP Código TRD: 1800	SERIE/Subserie: DERECHOS DE PETICIÓN / Código Serie/Subserie (TRD) 180027 /

Bucaramanga, febrero 19 de 2025

Señoras
SECRETARIA JURIDICA
Alcaldía Municipal
Email: secjuridica@bucaramanga.gov.co
E.S.D.

Asunto: Solicitud de concepto jurídico

Cordial saludo,

En calidad de Director del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP, en cumplimiento de mis funciones propias de esta dependencia, como es la correcta administración de los bienes inmuebles de propiedad del municipio de Bucaramanga, por medio del presente escrito me permito solicitar un concepto jurídico respecto:

1. Determinar el procedimiento que jurídicamente resulte viable para llevar a cabo la escrituración de locales del centro comercial San Bazar, que vienen siendo ocupados por terceros en calidad de poseedores, y quienes no fueron los iniciales beneficiarios del programa de recuperación del Espacio Público- proyecto de reubicación de vendedores informales censados del centro de la ciudad, adelantado en el año 2000 por el alcalde municipal conforme a las facultades dadas en el acuerdo municipal 003 del año 2000, para la compra de predios para adelantar programas de recuperación de vendedores informales y estacionarios, entre ellos, el predio donde se encuentra el centro comercial San Bazar constituido por 726 unidades privadas destinadas a locales comerciales, reglándose por la ley 675 del 2001

Para dar trámite al referido programa de recuperación del espacio público, el municipio suscribió varios contratos de promesa de compraventa con los vendedores informales y estacionarios beneficiarios de los 726 locales, obligándose estos a pagar el terreno y módulo, pero con el transcurrir del tiempo muchos de ellos incumplieron con esta obligación, y algunos optaron por abandonar el inmueble, con deuda pendiente, otros entregaron la tenencia del local asignado a terceros por ventas y en arrendamientos, y otros a un los poseen pero adeudan el precio del derecho de terreno y modulo pactados.

Se aclara que el municipio de Bucaramanga, con la suscripción de promesa de compraventa entregó la tenencia material de cada uno de los locales con sus mejoras, anexidades usos y costumbre conforme se pactó en la cláusula NOVENA de cada contrato.

Por resaltar que a la fecha el municipio tiene proceso de cobro jurídico por concepto de cuota de administración por un valor de TRESCIENTOS VEINTIUN MILLONES SETECIENTOS DOCEMIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO \$ 321.712.498. por ende, se necesitan adelantar las acciones pertinentes para evitar que se siga causando cuotas de administración.

www.bucaramanga.gov.co

Calle 35 N° 10 - 43 Centro Administrativo, Edificio Fase I - Carrera 11 N° 34 - 52, Edificio Fase II
Conmutador: (57-7) 6337000 Fax 6521777 - Código Postal: 680006
Bucaramanga, Departamento de Santander, Colombia



ALCALDÍA DE
BUCARAMANGA

DEPENDENCIA: SECRETARÍA ALCALDE	No Consecutiva 25 DADEP 103502 09921725
OFICINA PRODUCTORA DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DEL ESPACIO PÚBLICO - DADEP Código IRD: 1800	SERIE/Subserie DERECHOS DE PETICIÓN / Código Serie/Subserie (IRD) 1800 27 /

Ante este panorama resulta procedente para este despacho adelantar los trámites correspondientes para hacer entrega de los locales que se encuentran en la situación ya descrita, por lo que se hace necesario escoger la vía jurídica más conveniente para lo cual se solicita el concepto jurídico

~~JOSE GUILLERMO CARLOS MANOSALVA
Director
Departamento administrativo de la defensa del espacio público - DADEP~~

~~Proyecto: María Fernanda Herrera Ariza CPS 342- 2025.~~

www.bucaramanga.gov.co

Calle 35 N° 10 - 43 Centro Administrativo, Edificio Fase I - Carrera 11 N° 34 - 52, Edificio Fase II
Conmutador: (57-7) 6337000 Fax 6521777 - Código Postal: 680006
Bucaramanga, Departamento de Santander, Colombia