

Al contestar cite este número:
Radicado DADEP No. 20221100070563

20221100070563

Bogotá D.C., 05-10-2022

110

PARA: **ÁNGELA ROCÍO DÍAZ PINZÓN**
 Subdirectora de Registro Inmobiliario.

DE: **CARLOS ALFONSO QUINTERO MENA**
 Jefe de la Oficina Asesora Jurídica.

ASUNTO: **Concepto – Incorporación de construcción ejecutada por tercero privado sobre predio definido como de uso público.**

REFERENCIA: **Memorando 2022210029853.**

Estimada Subdirectora Ángela:

De manera atenta, La Oficina Asesora Jurídica del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público dando cumplimiento a las funciones y competencias asignadas a esta Oficina Asesora Jurídica, en especial a la prevista en el numeral 5 del artículo 3 del Decreto Distrital 138 de 2002 referente a: *“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”*, da respuesta a la solicitud de la referencia.

De acuerdo con lo anterior, es preciso determinar el motivo de consulta en los siguientes términos:

I. PROBLEMA JURÍDICO:

¿Es procedente incorporar edificaciones construidas con recursos particulares sobre un predio de uso público, tomando en cuenta que se tiene un contrato de comodato suscrito entre el DADEP y el particular?

II. NORMATIVIDAD APLICABLE:

- Código Civil.
- Convenio N° 110-127-253-0-2017 suscrito el 8 de julio de 2017



III. POSICIÓN DE LA OFICINA ASESORA JURÍDICA:

De acuerdo con lo anterior, esta Oficina Asesora Jurídica da respuesta a la inquietud planteada bajo las siguientes consideraciones:

Una vez revisado el convenio N° 110-127-253-0-2017 suscrito el 8 de julio de 2017 y referido por usted en su consulta, se aprecia que la cláusula Primera denominada “Objeto” contiene una declaración del DADEP en el sentido de reconocer para sí mismo, mejor derecho sobre las construcciones y mejoras del predio, pues refiere entregarlas en comodato:

“PRIMERA. OBJETO: Entregar en comodato a la Asociación Colombo Alemana de Labor Social Centro Educativo SCALAS, el bien de uso público ubicado en la Kra 82 N° 68B- 09, de la localidad de Engativá de la ciudad de Bogotá D.C., Código Único de Propiedad Inmobiliaria RUPI 1752-29, junto con sus construcciones y mejoras.” (Subrayas fuera de texto).

En igual sentido se expresa en la cláusula SEGUNDA denominada “Finalidad y destinación del inmueble entregado”. También se entiende así según se desprende de la lectura de la cláusula TERCERA denominada “Obligaciones del comodatario”, en la cual el particular comodatario acepta las siguientes obligaciones a su cargo:

“TERCERA. OBLIGACIONES DEL COMODATARIO. (...) 6). Restituir el bien de uso público, junto con sus construcciones y mejoras al momento de la terminación del comodato.

(...)

18). Adelantar los tramites respectivos ante las autoridades pertinentes para la obtención de los permisos y licencias necesarias para efectuar las construcciones y/o mejoras.” (Subrayas fuera de texto).

Por último pero en la misma línea, las partes acordaron lo siguiente en la cláusula DÉCIMA TERCERA:

***DÉCIMA TERCERA. RESTITUCIÓN DEL BIEN DE USO PÚBLICO:** Cumplido el término establecido como plazo del contrato, el comodatario deberá entregar el bien de uso público junto con sus construcciones y mejoras en un término no mayor a 30 días calendario, (...). En ningún caso el DADEP reconocerá y pagará mejoras o cualquier tipo de compensación que solicite el comodatario.”*

Como puede apreciarse en las cláusulas transcritas, en el referido convenio quedó claro que la posición contractual del particular se limita a la de mero tenedor a título de comodatario, tanto del predio (suelo) como de las mejoras y construcciones allí existentes. Esta declaración que hace el particular sobre la propiedad de las construcciones se traduce en el reconocimiento que este hace acerca de la propiedad de dichas construcciones y mejoras en cabeza del Distrito Capital, pues con sus afirmaciones reconoce mejor derecho en cabeza del Distrito, máxime si se trata de un bien de uso público. Ahora bien, estos reconocimientos por sí mismos no sanean la propiedad de las construcciones pues el documento analizado no permite identificar en qué momento o quien ejecutó las construcciones. La única mención que para este estudio se tiene de ello, corresponde a la efectuada por usted en su solicitud, pero como se señaló atrás, en el convenio referido el particular reconoce indirectamente que las mejoras y construcciones no son de su propiedad.



Por otro lado, en la actualidad se encuentra vigente sobre el mismo predio, el comodato 110-129-0-2022 (cuya lectura se recomienda para efectos del caso presente) y en este se repite la misma lógica del comodato anterior, con el mismo tipo de reconocimientos (cláusulas primera, segunda, tercera, numerales 6º, 7º, 10º, 14º y 20º, y décima primera). Entre ello se destaca que la cláusula PRIMERA incluye las construcciones existentes de manera literal como parte del predio que se entrega en comodato al particular, y la cláusula DÉCIMA PRIMERA que al tenor señala:

“DÉCIMA PRIMERA. CONSTRUCCIONES Y MEJORAS: El lote de terreno y la construcción existente formarán un solo inmueble en virtud de lo señalado en el artículo 713 del Código Civil. Efectuadas las construcciones por parte del COMODATARIO no habrá lugar a reclamaciones posteriores relacionadas con reconocimientos económicos por dichos conceptos. Así mismo, efectuadas cualquier tipo de mejoras, estas deberán ser comunicadas por escrito al DADEP y pasarán a ser parte integral del inmueble, sin que el DADEP reconozca suma alguna por dichos conceptos. (...)” (Subrayas fuera de texto).

Por lo anterior, a su pregunta inicial se debe responder que el DADEP consideró que las construcciones existentes en el predio de la referencia forman un solo inmueble con el lote de terreno como lo señala el comodato 110-129-0-2022 y conforme a ello, las construcciones deben considerarse bienes de uso público. No obstante, en caso de persistir la duda, se recomienda solicitar ratificación escrita al particular acerca de las declaraciones que ha hecho en los dos convenios referidos atrás, con el propósito de señalar que la propiedad de las construcciones y/o mejoras no le pertenecen pues son propiedad pública.

Este concepto se emite, de conformidad con lo establecido en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, el cual establece que *“salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución”*.

Agradezco la atención prestada.

Atentamente,



CARLOS ALFONSO QUINTERO MENA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Oscar Eduardo Gómez Rojas– Abogado contratista OAJ.

Revisó: Carlos Alfonso Quintero Mena- Jefe OAJ

Fecha: Octubre de 2022

