



Alcaldía de  
Barrancabermeja

BARRANCABERMEJA  
ES POSIBLE

OAJ. 0751- - 18

Barrancabermeja, 17 ABR 2018

Señor:

**ALBERTO DONADIO**

Unidadinvestigativa2016@gmail.com

Calle 103 No 69 b-43

El Espectador

Bogotá

**ASUNTO: RESPUESTA DE FONDO A LA PETICIÓN INCOADA ANTE EL DESPACHO DEL ALCALDE CON RADICADO No ALC-EXE20180452 Y RECIBIDO OAJ 02520 DE FECHA 23 DE MARZO DE 2018.**

Cordial saludo,

Por medio de la presente, me dirijo a usted, con el fin de efectuar contestación de la petición de la referencia, para ello, es necesario realizar un recuento de los antecedentes administrativos, técnicos y jurídicos que originaron la suscripción de la transacción extrajudicial, los cuales inician con la gestión realizada por parte de la Administración Municipal del DR. ELKIN BUENO ALTAHONA y el Jurídico de la época el DR. JOSE CARMEN SANTAMARIA, en los siguientes términos:

La Administración Municipal liderada para la época de los hechos, por el DR. ELKIN BUENO ALTAHONA y FEDAGRO, suscribieron un acta con fecha del 3 de junio de 2015, donde FEDAGRO concede a la Administración Municipal de Barrancabermeja permiso de intervención voluntaria para que esta o la Gobernación de Santander pudieran ingresar al predio a realizar las obras y demás actividades o trabajos para la ejecución del proyecto Megaludoteca, permiso que se otorga según lo dispuesto en la Ley 1682 de 2013, con el fin de avanzar en la ejecución del proyecto Megaludoteca, que entre otras cosas determinó que el municipio de Barrancabermeja solicitara mediante documento de fecha 16 de junio de 2015, conciliación extrajudicial, previa aprobación del Comité Técnico de Conciliación de la misma vigencia, ante el centro de conciliación de la Procuraduría General de la Nación en Bucaramanga para que a través de la conciliación se resolviera acerca de la transferencia formal y material de las mejoras ubicadas sobre un bien inmueble de propiedad del Municipio convocante y el pago y reconocimiento de las mismas a la entidad convocada.

Es así, que a través de auto de fecha 17 de junio de 2015, el centro de conciliación de la Procuraduría General de la Nación en Bucaramanga, dispuso remitir la



Alcaldía de  
Barrancabermeja

BARRANCABERMEJA  
ES POSIBLE

solicitud de conciliación realizada por el municipio de Barrancabermeja, a las Procuradurías Judiciales Administrativas, por cuanto consideraron que ese centro de conciliación no era competente para conocer en razón a que la materia del asunto radicaba en la Procuradurías judiciales Administrativas al tenor de lo dispuesto en el Artículo 37 de la Ley 640 de 2001.

Dicha remisión fue realizada a la unidad coordinadora de Procuraduría Judiciales para Asuntos Administrativos de la ciudad de Bucaramanga, correspondiéndole por reparto a la Procuraduría 158 del mencionado trámite conciliatorio, lo cual mediante escrito del 24 de junio de 2015, se declara impedida para conocer del asunto, porque según su criterio la competencia del conocimiento de la misma corresponde al Centro de Conciliación para asuntos Civiles de la Ciudad de Bucaramanga, de conformidad con el Decreto 1716 de 2009.

Recibido nuevamente el trámite extrajudicial por el Centro de Conciliación en asuntos civiles, ordena admitir la solicitud de conciliación, en curso la audiencia de conciliación, el referido conciliador determina suspender la diligencia, en consideración a las *"dudas presentadas por estar vinculada una entidad pública y no tener claridad sobre la acción procesal a seguir"*; posteriormente mediante auto de fecha 12 de agosto de 2015, consideró remitir nuevamente el trámite conciliatorio ante las Procuradurías Judiciales Administrativas arguyendo que una de las partes involucradas es una persona jurídica de derecho público y que el asunto en cuestión no está excluido de conocimiento de la jurisdicción contenciosa administrativa conforme lo regula el artículo 105 de la Ley 1437 de 2011.

En razón a la colisión de competencias presentada, la Procuraduría Delegada para la Conciliación Administrativa, de fecha 2 de septiembre de 2015, con fundamento en las funciones de reparto conferidas mediante la Resolución No. 048 del 25 de febrero de 2009, declaró la falta de competencia de la Procuraduría 158 judicial II para asuntos administrativos para conocer del trámite extrajudicial, por cuanto el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – Ley 1437 de 2011, regula expresamente las materias o litigios que son susceptibles de ser tramitados, decididos y fallados por la jurisdicción contenciosa y que por lo tanto según lo aducido, indiscutiblemente se está frente a un contexto jurídico que no implica la manifestación de la administración mediante un hecho, omisión, operación, acto o contrato de orden administrativo o estatal. Se señala finalmente le corresponde a un asunto eminentemente de carácter civil que se debe dirigir a esta jurisdicción.

Queriéndose agotar el trámite de ánimo conciliatorio entre las partes, FEDAGRO, solicitó consulta a la Cámara de Comercio de Barrancabermeja, el cual fue respondido mediante oficio de fecha 16 de septiembre de 2015, señalando no tener competencia y que es la Procuraduría quien debe asumir la solicitud de conciliación y finalizar con un Acta de Conciliación en donde se plasme un acuerdo conciliatorio



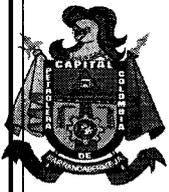
entre las partes, si estas tienen ánimo conciliatorio o por el contrario levantar una constancia de No acuerdo si no hay fórmula de arreglo entre las partes convocadas.

Como se puede observar, el objeto de la reivindicación del bien, es un trámite de la jurisdicción ordinaria civil, tal y como lo señala el código civil, es la acción que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla; en tal razón y ante el acuerdo de voluntades y obligaciones suscrito por las partes en acta del 9 de junio de 2015, en donde se prevé la inexistencia de litigio y por el contrario ánimo conciliatorio para realizar el saneamiento de la propiedad y por ende la entrega del predio ocupado y la compensación de las mejoras, a fin que el municipio tenga el pleno derecho real y de dominio del bien; permite la norma que a través de la escritura pública de transacción se determinara el correspondiente acuerdo de pago por las mejoras que se encontraban en el predio de propiedad del Municipio, allanándose su saneamiento.

También ha de tenerse en cuenta que en dicho acuerdo FEDAGRO manifestó expresa y libremente en el Acta de voluntades suscrita el 9 de junio de 2015, la aceptación del valor del avalúo practicado por el Municipio de Barrancabermeja, con una lonja inmobiliaria avalada para tal fin, lo que permitió realizar la compensación por transacción extrajudicial de las mejoras construidas y en ocupación y explotación por FEDAGRO, lo que permite dilucidar la inexistencia de litigio entre las partes. Por lo anterior, se debe aclarar que el valor cancelado como indemnización por las mejoras construidas por FEDAGRO, se hicieron de conformidad al avalúo comercial realizado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Santander, de fecha 2 de junio de 2015, entidad idónea y experta en la materia y autorizada para la práctica de este tipo de avalúos, que fue contratada por la anterior administración municipal a través de la aceptación de la oferta número 3870 del 19 de noviembre de 2014; avalúo que tuvo confrontación con el avalúo practicado por la Corporación Nacional de Lonjas y Registros CORPOLONJAS, que fuera presentado por FEDAGRO, dentro del trámite de conciliación extrajudicial, se anexa copia del avalúo (**Anexo 1: 14 Folios**)

En este orden de ideas, se trae a colación las actividades administrativas y jurídicas adelantadas por la administración del Dr. Elkin Bueno, así:

1. Oficio con fecha del 03 de Abril de 2014, dirigido por parte del señor Víctor Martínez en calidad de Representante legal de FEDAGRO, al Alcalde Municipal de la época, el Dr. Elkin David Bueno Altahona.
2. Oficio OAJ 534 del 17 de Abril de 2015, por medio del cual se dio inicio al proceso contractual de megaludoteca e insto a FEDAGRO a llegar a un acuerdo para permitir la disposición del predio.



3. Oficio con fecha del 05 de Mayo de 2015, radicado ante la Oficina Asesora Jurídica con No 2593 por parte de FEDAGRO.
4. Acta de Terreno de Proyecto de Megaludoteca, suscrita por el Alcalde Municipal de Barrancabermeja y el Representante legal de FEDAGRO, con fecha del 03 de Junio de 2015.
5. Acta No 008-2015 expedida por el Comité de Conciliación Judicial del Municipio de Barrancabermeja.
6. Solicitud de Conciliación efectuada por el Municipio de Barrancabermeja ante el Procurador Judicial para Asuntos Civiles de Bucaramanga.
7. Auto del 17 de Junio de 2015, emitido por parte del Director del Centro de Conciliación de la Procuraduría que remite por competencia a la Procuraduría Judiciales Administrativas.
8. Acta de fecha del 17 de Julio de 2015, del Centro de Conciliación de la Procuraduría General de la Nación en Bucaramanga.
9. Auto emitido por parte del Centro de Conciliación, donde informa la remisión de la solicitud de conciliación a las Procuradurías Judiciales Administrativas (Reparto).
10. Resolución del Conflicto de competencia manifestado por la Procuraduría ciento cincuenta y ocho judicial II para asuntos administrativos, con fecha del 02 de Septiembre de 2015.
11. Constancia del 14 de Septiembre de 2015, emitida por el Centro de Conciliación de la Procuraduría General de la Nación en Bucaramanga.

Cabe indicar que la administración del Dr. Elkin Bueno, adelanto las diligencias de solicitud de conciliación ante las instancias señaladas entre las partes, con el objetivo de evitar futuros litigios para el Municipio de Barrancabermeja, en razón a que se trata del saneamiento del derecho real de dominio y reconocimiento del pago de las mejoras construidas en el bien inmueble, con el fin de entregarlo al proyecto que por convenio se ofreció a la Gobernación de Santander para la construcción de la MEGALUDOTECA, sin que implicara la compra de un predio, en donde se configure la transferencia del derecho real y de pleno dominio que se realiza a través de un contrato de compraventa de la modalidad de contratación directa por escritura pública entre el vendedor y comprador y que se somete a registro en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.

Después del agotamiento de todas las instancias y demás consultas y antecedentes necesarios para no accionar la jurisdicción civil en un pleito futuro, se determinó actuar según lo estipulado por el ordenamiento civil, que en virtud del contrato de



Alcaldía de  
Barrancabermeja

BARRANCABERMEJA  
ES POSIBLE

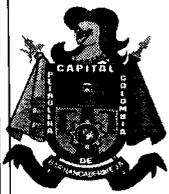
transacción dispone el artículo 2.469 del Código Civil: "**DEFINICION DE LA TRANSACCION.** La transacción es un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual."

La motivación de la administración para sanear la propiedad y evitar un futuro litigio, se da en razón que el Municipio de Barrancabermeja se encontraba en mora de la entrega del predio desde la vigencia 2013 a la Gobernación de Santander para la ejecución de la obra pública para la construcción de la Megaludoteca, obras ya contratadas con particulares por parte de la Gobernación de Santander desde la vigencia 2013 y en ejecución, hecho que tornó imperiosa la necesidad de resolver el saneamiento de la propiedad que después de tres (3) años de diligencias ante las posibles instancias conciliatorias, se determinó la realización de las acciones a que haya lugar para normalizar la situación jurídica del predio con el fin de sanear el derecho real de dominio y de esta forma evitar litigios eventuales, en beneficio del interés general de la comunidad de Barrancabermeja por las obras en ejecución, con inversión de recursos públicos y con contratos suscritos por la Gobernación de Santander, Ecopetrol y el municipio de Barrancabermeja, según convenio 2095 del 3 de enero desde la vigencia 2013.

En atención a lo anterior, se realizó la transacción extrajudicial que por tratarse de un bien inmueble debe suscribirse mediante escritura pública de contrato de transacción para resolver la controversia jurídica para el saneamiento de la propiedad y el pago y compensación correspondiente, con sustento en el Código Civil artículos 739, 1849, 1857, 2.469, Estatuto Registral artículo 2° y la Instrucción administrativa 33 de 2.001 de la Superintendencia de Notariado y Registro, lo cual permite se realice la transacción extrajudicial entre las partes para dar por terminado un litigio pendiente o precaver uno futuro, amparando los derechos de cada una de ellas y así como también permite el acuerdo de pago de las mismas, a manera de indemnización o compensación de las mejoras de acuerdo al inciso segundo del artículo 739 del Código Civil y el numeral 5 de la Instrucción administrativa 33 de 2001 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Es importante mencionar que el denominado contrato de transacción, que por la voluntad entre las partes allí determinadas, no es tal como aquel que se deriva de un contrato estatal de compraventa, que se realiza a través de la modalidad de contratación directa, por cuanto la figura jurídica de la transacción extrajudicial, es aquella que desde el derecho civil, permite a las partes tener un acuerdo de voluntades a fin de evitar futuros litigios, que por su naturaleza debe suscribirse con la solemnidad requerida, que se hace a través de escritura pública, cuando se trata de litigios sobre bienes inmuebles, el cual hace tránsito a cosa juzgada. Así lo ha definido la Corte Suprema de Justicia:

" TRANSACCION - Elementos



Alcaldía de  
Barrancabermeja

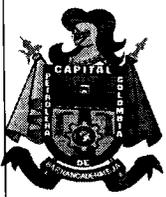
BARRANCABERMEJA  
ES POSIBLE

*La Corte Suprema de Justicia, admite que la definición legal de la transacción es inexacta y deficiente, porque considera que por sí sola no es creadora de obligaciones y porque no alude a las prestaciones recíprocas de las partes, ni la distingue de otras figuras afines. Por ello, esa Corporación ha señalado los siguientes tres elementos como específicos de la transacción: la existencia de un derecho dudoso o de una relación jurídica incierta, aunque no esté en litigio, es decir, la existencia actual o futura de discrepancia entre las partes acerca de un derecho; la voluntad e intención de las partes de mudar la relación jurídica dudosa por otra relación cierta y firme y la eliminación convencional de la incertidumbre mediante concesiones recíprocas. Con los elementos anteriores, la define como la convención en que las partes, sacrificando parcialmente sus pretensiones, ponen término en forma extrajudicial a un litigio pendiente o precaven uno eventual. Igualmente la Corte Suprema de Justicia afirma que cuando la transacción afecta inmuebles se convierte en contrato solemne y que ella suele presentarse combinada con otras figuras con las que no se la debe confundir, tales como la renuncia de un derecho, la aceptación de una demanda, el desistimiento, la conciliación, la dación en pago, la remisión de la deuda, el compromiso y el laudo arbitral (CSJ, Cas civil, diciembre 12 de 1938, junio 6 de 1939, gacetas XLVII y XLVIII; mayo 6/66). **NOTA DE RELATORIA:** Autorizada su publicación con oficio 2000-000-21402 de 31 de octubre de 2000.*

De acuerdo a lo anterior, y una vez pactada la transacción extrajudicial, se extendió la Escritura pública de transacción número 2241 de 2016, por el cual se realizó un acuerdo de pago a FEDAGRO, por concepto de saneamiento de la propiedad del predio del Municipio de Barrancabermeja ubicado en la calle 63 No. 36B-161 y carrera 36B No. 64-66/90, Barrio La Esperanza del Municipio de Barrancabermeja, con numero predial código catastral, número 01-06-0207-0001-000 y matrícula inmobiliaria No. 303-73769 de propiedad del Municipio de Barrancabermeja, con un área de 39,784 M2 y linderos y medidas según escritura pública 1360 de 03 de agosto de 2005, Notaria Primera de Barrancabermeja, en donde el Municipio, se adjudicó mediante trámite administrativo de saneamiento contable la propiedad del bien inmueble, el cual no tenía bajo su propiedad inscrita registral, ni bajo su posesión, desde hace más de 50 años, la cual fue reconocida por la administración municipal con sendos contratos donde se le ha dado apoyo logístico para la realización de las diferentes actividades de la feria agropecuaria que esta entidad privada ha venido adelantando anualmente en Barrancabermeja.

Es importante señalar, que en el tema de la propiedad, la administración municipal no aparecía como dueña del predio hasta la fecha de la suscripción de la escritura publica numero 1360 del 2005, acto mediante el cual sea hace por parte de la administración municipal, saneamiento contable, según lo determinado en la resolución número 1576 del 26 de julio de 2005, en donde el municipio basandose en las normativas que le permiten hacer dicho saneamiento contable (Ley 716 de 2001, ley 863 de 2003, ley 901 de 2004 y el Decreto 1014 de 2005), se adjudicó la propiedad del bien inmueble (terreno), pero no de las mejoras de la misma. **Anexo No 2** Resolución No 1576 de 2005 en 4 Folios.

Lo anterior se puede corroborar con la certificación expedida por el registrador de instrumentos públicos, doctor Hernando Florez Sanabria, de fecha 22 de julio de 2005, en donde señala: "...Que con los datos aportados por el solicitante doctor Javier Vicuña de la Rosa, no es posible localizar en el índice de inmuebles



Alcaldía de  
Barrancabermeja

BARRANCABERMEJA  
ES POSIBLE

establecidos por el Decreto Ley 1250 de 1970, que actualmente se llevan en esta oficina, a la persona o personas que figuren como titulares del derecho de dominio o cualquier otro derecho real principal o accesorio, sobre un lote de terreno urbano, ubicado en la calle sesenta y cuatro 64 numero treinta y seis B ciento sesenta y uno (36B-161) y carrera treinta y seis B (36B) números sesenta y seis, noventa (64-66/90) del Barrio LA ESPERANZA....” Anexo No 03 Certificación expedida por el Registrador de Instrumentos Públicos, 1 Folio.

Basados en la certificación anterior expedida por la Oficina de Registro de instrumentos publicos, se expidió la resolución antecedente señala No. 1576 de 2005, actuaciones administrativas de la administración municipal de esa época, que terminaron, con la suscripción unilateral de la escritura pública 1360 del 3 de agosto de 2005, por parte del alcalde Edgard Cote Gravino, en donde se describió el predio objeto del saneamiento contable administrativo, en el articulo Artículo Primero, literal c), donde se describe el predio de la PLAZA DE FERIAS así: “...PLAZA DE FERIAS, consta de oficina, gradería para exposición, establo para ganado, pesebreras, salón para remates, bodegas y baños publicos...” Anexo No 04 Escritura Publica No 1360, 10 Folios.

Como se puede ver, dentro del marco de la actuación administrativa se realizó la actuación notarial y registral, reconociendose unilateralmente como propietario del terreno al Municipio de Barrancabermeja, sobre un predio que no tenía dueño inscrito en la base registral, tal y como consta en el certificado expedido por la oficina de registro; según facultades que le otorgara las leyes de saneamiento contable, pero que dicha actuación administrativa nunca se allegó, ni se notificó a FEDAGRO para que dentro de las mismas señalaran sobre la posesión que había venido ejerciendo o sobre las mejoras existentes en dicho predio y que una vez fue publicamente ofertado a la Gobernación de Santander para la construcción de la Megaludoteca, generó los inconvenientes juridicos con los posesionarios u ocupantes del predio, -FEDAGRO- hechos que quedaron registrados en prensa y sendos oficios de la controversia juridica suscitada que se anexan para su información. Anexo No 05 Comunicaciones de Prensa y los oficios remisorios en 33 Folios.

Así mismos, buscados los archivos del municipio, se pudo certificar por parte de la Oficina Jurídica de fecha 26 de julio de 2017 y del archivo central que administra la Secretaria General de fecha 1 de agosto de 2017, que no existe inscrito ningún contrato de arriendo, comodato o cualquier otro tipo de contrato entre el Municipio de Barrancabermeja y Fedagro, que señalaran sobre la entrega y/o explotación del predio, según archivos encontrados desde el año 1994 a la fecha de su expedición. Anexo No 06 Certificaciones expedidas por parte de la Secretaria General y la funcionaria vinculada a la Oficina Asesora Jurídica, 2 Folios.



Alcaldía de  
Barrancabermeja

BARRANCABERMEJA  
ES POSIBLE

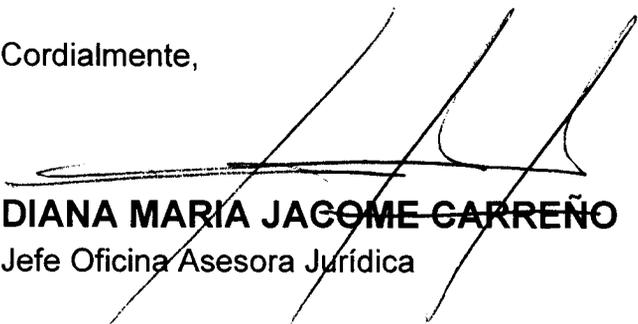
Una vez, efectuado el contexto jurídico y administrativo adelantado por parte de la administración, se da respuesta a su petición en cada uno de los puntos lo siguiente:

1. La administración municipal no conoce las fechas en que FEDAGRO realizó dichas mejoras.
2. Se anexa copia del avalúo practicado por la Sociedad Colombiana de arquitectos. (Anexo 1: 14 Folios).

Finalmente, señalar que el municipio de Barrancabermeja llevaba más de 50 años sin la propiedad, y la posesión del bien inmueble que tenía en uso y explotación FEDAGRO, por lo cual el Municipio de Barrancabermeja, ante la perturbación de la posesión, realizó con la transacción extrajudicial, el sanamiento del derecho real de dominio, que se abrogó el municipio en el 2005, con el reconocimiento y pago de las mejoras que fueron avaluadas en el 2015, por una lonja acreditada en la ciudad que arrojó el correspondiente avalúo que sirvió de base para la transacción entre las partes a fin de precaver un litigio inminente o un futuro litigio, que perturbaba entre otras cosas, la entrega del predio para la realización del proyecto denominado MEGALUDOTECA, según convenio suscrito entre la Gobernación y el Municipio de Barrancabermeja, el cual debió hacerse desde la suscripción del mismo por parte del entonces alcalde Elkin David Bueno Altahona, en el 2013.

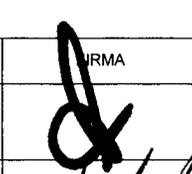
Cualquier otra inquietud que presente al respecto de lo aquí expresado, estaremos a disposición de atenderla y así mismo se reitera, que, si así lo requiere, se le programará visita al predio con el fin de que revise la realidad de la situación jurídica y administrativa adelantada por la administración, que permitió al municipio de Barrancabermeja, sanear el derecho real de dominio del bien inmueble.

Cordialmente,

  
**DIANA MARIA JACOME GARREÑO**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Anexo: Los documentos de la referencia.

Copia: Despacho Alcalde.

	NOMBRE FUNCIONARIO	FIRMA	FECHA
Proyectó	TANIA MARCELA LEAL U.		16-04-18
Revisó y Aprobó	DIANA MARIA JACOME CARREÑO		16-04-18
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto bajo nuestra responsabilidad lo presentaremos para firma			