

Tema
Cesión a título gratuito de bienes fiscales con ocupación irregular
CRM
63845
Problema(s) jurídico(s)
¿Es jurídicamente viable que una entidad descentralizada ceda a título gratuito un bien fiscal ocupado irregularmente con destinación de vivienda durante aproximadamente 20 años, para permitir la titulación a los ocupantes, sin comprometer el patrimonio público, ni generar responsabilidad para sus funcionarios?.
Análisis jurídico
El análisis parte del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, que habilita a las entidades públicas para ceder gratuitamente bienes fiscales ocupados ilegalmente, siempre que (i) La ocupación corresponda a mejoras o construcciones con destinación habitacional; (ii) los ocupantes cumplan requisitos para ser beneficiarios de subsidio de vivienda de interés social; (iii) la ocupación haya sido ininterrumpida por mínimo 10 años antes del inicio del procedimiento; (iv) el predio no esté ubicado en zonas de riesgo, protección ambiental, bienes de uso público o destinados a salud o educación. El procedimiento está regulado por los artículos 2.1.2.2.2.1 a 2.1.2.2.2.12 del Decreto 1077 de 2015, modificados por los Decretos 149 de 2020 y 523 de 2021. El trámite incluye varias etapas, de las cuales se distinguen (i) Identificación técnica y jurídica del inmueble; (ii) verificación de que el predio es fiscal, está dentro del perímetro urbano y no tiene restricciones ambientales o urbanísticas; (iii) obtención de documentos técnicos; (iv) verificación de los requisitos del hogar. El procedimiento prevé mecanismos probatorios amplios (certificaciones, facturas de servicios, fichas catastrales, medios del CGP) y exige un cruce de datos con el FONVIVIENDA y la Ventanilla Única de Registro. Finalmente, exige acto administrativo motivado, publicidad, trámite de oposiciones, notificación y registro ante la ORIP. La cesión gratuita no generaría detrimento patrimonial, toda vez que: (i) Está expresamente autorizada por la ley; (ii) se cumplen todos los requisitos legales; (iii) se sigue el procedimiento previsto y la decisión se documenta adecuadamente. Sin perjuicio de lo anterior, se aclara que la Agencia no determina responsabilidad disciplinaria, fiscal o penal; sin embargo, señala que la estricta sujeción al marco legal protege a los funcionarios de eventuales faltas, ya que se trata de una figura diseñada para formalizar situaciones históricas de ocupación informal por hogares vulnerables.

Respuesta

Se considera que resulta jurídicamente viable que la entidad consultante ceda a título gratuito el lote objeto de consulta, siempre y cuando se cumpla íntegramente lo previsto en el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y en el Decreto 1077 de 2015. Para ello, la entidad debe verificar que la ocupación es habitacional, que los hogares cumplen los requisitos de subsidio VIS, que la ocupación es ininterrumpida por más de 10 años y que el bien no presenta restricciones ambientales o urbanísticas.

En el caso bajo estudio se observa que el proceso no implicaría detrimento patrimonial, dado que la ley autoriza expresamente la cesión gratuita para formalizar la ocupación de hogares vulnerables. Tampoco generaría responsabilidad para los funcionarios, siempre que el procedimiento se siga con rigor y se documenten todas las actuaciones.

Finalmente, se recomienda buscar el acompañamiento del Ministerio de Vivienda y Territorio para surtir el procedimiento.