

DISTRITO DE
ALCALDÍA MUNICIPAL
RECIBIDO

POR: *Q*

FECHA: *17/10/24* HORA: *9:24am*



Procuraduría de la Administración
Secretaría Provincial de Coatlé

Penonomé, 14 de octubre de 2024.
C-SPC-007-24.

Señor
Arsenio Ortiz
Alcalde Municipal de Olá
Provincia de Coatlé
E. S. D.

Ref. Contrato de arrendamiento dentro de los ejidos municipales.

Respetado señor alcalde:

En cumplimiento de las atribuciones que nos otorga la Constitución y en especial por la facultad contenida en el artículo 6, numeral 1 de la Ley 38 de julio de 2000, de servir de Consejero Jurídico de los servidores públicos administrativos que consultaren, tengo el agrado de dirigirme a usted, en ocasión de contestar nota No. 488-24AMDO, de 24 de septiembre del presente año, a fin de emitir criterio relacionado, con los contratos de arrendamiento que se hacen de bienes inmuebles que están dentro de los ejidos municipales del Municipio de Olá; en tal sentido, su pregunta la redacta de la siguiente manera:

“...deseamos conocer si al fallecer una persona que mantiene un contrato de arrendamiento, este (sic) se extingue y si la alcaldía tiene discrecionalidad de hacer un nuevo contrato con quien solicite en arrendamiento dicho predio, teniendo en cuenta que quienes solicitan en la mayoría de los casos, son descendientes del arrendador o si en su defecto, dicha solicitud debe ser tramitada por medio de proceso de sucesión ante las instancias civiles correspondientes”.

I. ASPECTOS GENERALES DE LO CONSULTADO.

Observa esta Secretaría Provincial de la Procuraduría de la Administración, que la consulta gira en torno para que imitemos nuestro concepto en relación a los contratos de arrendamientos que realiza el Municipio de Olá, dentro de sus ejidos.

II. CONSIDERACIONES DE ESTA SECRETARÍA PROVINCIAL DE LO CONSULTADO.

Sobre el tema consulta, debemos tener en cuenta que, en sentencia de 25 de enero de 2002, la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, se pronunció en los siguientes términos.

Sobre este tema, la Sala Tercera se ha pronunciado anteriormente, como es el caso de las resoluciones de 24 de octubre de 1999 y de 15 de octubre de 1996, en donde en esta última se expresó lo siguiente: " De acuerdo con el citado artículo 98, todos los bienes municipales que no sean necesarios para un uso o servicio público podrán venderse o arrendarse por medio de licitación pública, siguiendo para tales efectos, las normas del Código Fiscal que regulan la venta o arrendamiento de los bienes nacionales. De esta regla general se exceptiona "los terrenos adquiridos por el Municipio para área y ejidos, las cuales serán vendidos o arrendados de conformidad con lo que establezca esta ley y los Acuerdos Municipales". En otras palabras, la venta o arrendamiento de dichos terrenos debe hacerse con arreglo a la reglamentación que establezcan los Consejos Municipales a través de los Acuerdos respectivos, en virtud de la facultad que les confiere el numeral 9° del artículo 17 de la Ley 106 de 1973 (Modificada por la Ley 52 de 1984).

Recordemos que el artículo 17, en su numeral 9, le otorga competencia exclusiva a los Concejos Municipales, para el cumplimiento de sus funciones, entre ellas la de, ***"Reglamentar el uso, arrendamiento, venta y adjudicación de los solares o lotes y demás bienes municipales que se encuentren dentro de las áreas y ejidos de las poblaciones, así como los demás terrenos municipales"***.

Sobre el particular, las funciones del Concejo municipal relacionadas al caso en estudio, están contempladas en los numerales 7, 9 y 20 del artículo 17 de la Ley 106 de 1973.

La disposición legal antes transcrita, claramente permite advertir que son los Concejos Municipales, quienes les está reservada de manera privativa, la facultad de disponer de los bienes propiedad del municipio, entre los cuales figuran los lotes o terrenos municipales; así

como reglamentar el uso, arrendamiento, venta y adjudicación de los mismos; y el deslinde de las tierras que formen parte de los ejidos del municipio.

También el Código Fiscal, determina la intervención que hace el Concejo Municipal, de regular la materia de adjudicación y uso de tierras que esté en las áreas y ejidos de las poblaciones, en su artículo 141, el cual a la letra indica.

Artículo 141. La adjudicación y el uso de las tierras comprendidas en el área y ejidos de las poblaciones serán reglamentadas por los respectivos Consejos Municipales de acuerdo con las leyes sobre la materia.

En todo caso se respetarán los derechos de los ocupantes con edificios construidos dentro del área de las poblaciones.

PARÁGRAFO 1: Aun cuando los Municipios no hayan obtenido los títulos de sus áreas o ejidos según este Código, la adjudicación y el uso de las tierras ocupadas por núcleos urbanos se regirán por los reglamentos Municipales de acuerdo con las leyes sobre la materia.

PARÁGRAFO 2: Sin embargo, podrá el Ministerio de Hacienda y Tesoro adjudicar a particulares lotes en plena propiedad dentro de las tierras reservadas a los Municipios descritos en el artículo 140, si se reúnen las siguientes condiciones:

- 1. Que tal adjudicación haya sido solicitada por el Municipio respectivo.**
- 2. Que se trate de un ocupante que acredite sus derechos posesorios.**
- 3. Que el lote que se vaya adjudicar no tenga un área mayor de 1.000 metros cuadrados.**
- 4. Que dicho lote se ajuste, por su localización y dimensiones a la futura notificación del núcleo poblado que será objeto de reglamentación por el Municipio.**
- 5. Que sobre dicho lote se vaya a construir una vivienda financiada por una entidad sin fines de lucro, que trabaje con fondos suministrados por**

7

organismos nacionales o internacionales, según proyecto de contrato respectivo que se le presente al Ministerio.

- 6. Que el pago del lote de terreno adjudicado se haga al Municipio respectivo, cuando éste dicte la reglamentación correspondiente.** (El resaltado es nuestro)

Es por esta razón, que los Consejos Municipales de cumplir con el texto del artículo 14 de la Ley 106 de 1973, que faculta a estos cuerpos edilicios para "regular" la vida de los Municipios por medio de Acuerdos Municipales.

"Artículo 14. Los Concejos Municipales regularán la vida de los Municipios por medio de Acuerdos que tienen fuerza de Ley dentro del respectivo Distrito". (El resaltado es nuestro)

Como puede verse, el precepto transcrito faculta a los Concejos Municipales para "regular" la vida de los Municipios a través de Acuerdos Municipales, lo cual significa que tales Acuerdos pueden ser expedidos para "reglar", "normar" o "reglamentar" las distintas materias de su competencia, enumeradas en el artículo 17 y en otros preceptos de la Ley 106 de 1973, además de las establecidas en la Constitución Política, en otras leyes y en su Reglamento Interno.

Puede afirmarse, en consecuencia, que los Acuerdos Municipales, además de ser actos administrativos propiamente tales, son también actos de carácter normativo dado que los Consejos Municipales, con fundamento en la Ley, los expiden para reglamentar diferentes materias de su competencia.

Al respecto, la Sala Tercera en Sentencia del 2 de septiembre de 1997, expresó lo siguiente:

"La Ley de Régimen Municipal, le otorga a los Consejos Municipales la facultad de regular la vida jurídica del Municipio a través de Acuerdos (art. 14), pero dentro del marco de dicha ley, es decir que estos acuerdos deben limitarse a reglamentar el contenido de la ley, sin rebasarla.

Estos Acuerdos Municipales constituyen un acto reglamentario, entendiéndose por tal "toda disposición jurídica de carácter general dictada por la

Administración pública y con valor subordinada a la ley. Así como las disposiciones del Poder ejecutivo con fuerza de ley tienen un carácter excepcional y suponen una verdadera sustitución del Poder legislativo ordinario, (...) los Reglamentos son la consecuencia de las competencias propias que el ordenamiento jurídico concede a la Administración. (Garrido Falla, Fernando. Tratado de Derecho Administrativo. Volumen I. Parte General, Undécima Edición. Editorial Tecnos, España. 1989. Pág. 235)". (Registro Judicial, pág. 372).

En ese orden de ideas, señala el jurista Libardo Rodríguez que, las condiciones de fondo de los actos de los concejos municipales denominados normalmente acuerdos, "las determina el contenido de todas esas normas de jerarquía superior que los concejos deben respetar". Asimismo, en cuanto a su naturaleza jurídica, "... la aplicación del punto de vista jerárquico confirma la naturaleza administrativa de los actos de los concejos municipales, pues ya sabemos que, según la escala de las normas jerárquicas, ellos están sometidos no solamente a la Constitución sino también a la ley...". (Rodríguez, Libardo. Derecho Administrativo General y Colombiano. Editorial Temis 16ª ed. Editorial Temis, 2008, págs. 403 a 407)

Bajo este contexto, y reiterando lo que establece el numeral 9 del artículo 17 de la ley 106 de 1973; el artículo 98 de esa misma excerta legal regula la materia de arrendamiento de bienes municipales, determinando que:

Artículo 98. Todos los bienes municipales que no sean necesarios para uso o servicio público, podrán venderse o arrendarse por medio de licitación pública, siguiendo las normas que para los bienes nacionales tienen establecidos el Código Fiscal y leyes que lo reforman. Se exceptúan los terrenos adquiridos por el Municipio para áreas y ejidos, los cuales serán vendidos o arrendados de conformidad con lo que establezca la Ley y los Acuerdos Municipales.

Parágrafo: Se excluye el requisito de licitación pública en las transacciones contractuales que celebren los Municipios, ya sea con la Nación o con las

instituciones Autónomas o Semiautónomas del Estado. (El resaltado es nuestro)

Sobre este aspecto esta Secretaría provincial advierte que el artículo 98 dispone dos formas para se lleven a cabo la venta o arrendamiento de bienes municipales, a saber:

1. Si son bienes municipales que no son necesarios para uso o servicio público, podrán venderse o arrendarse por medio de licitación pública.
2. Los terrenos adquiridos por el Municipio para áreas o ejidos municipales, se venderán o arrendarán conforme a la Ley y los Acuerdos Municipales.

Tal como se expresa en la consulta, por parte del señor alcalde del Municipio de Olá, se trata de bienes inmuebles que están dentro de los ejidos municipales, por ello se debe concluir que se hará mediante la segunda forma, es decir, que se arrendará conforme a lo que determine la Ley y el acuerdo municipal que haya creado en este municipio.

Por esto es importante indicar que, cada municipio debe crear mediante el Concejo Municipal, este tipo de acuerdo, tomando en cuenta la realidad en que se ajusta sus necesidades y sujeto a las normas constitucionales y legales, para cumplir con el principio de jerarquía de las normas, el cual se observa implementado en el artículo 35 de la Ley 38 del 2000.

Artículo 35. En las decisiones y demás actos que profieran, celebren o adopten las entidades públicas, el orden jerárquico de las disposiciones que deben ser aplicadas será: la Constitución Política, las leyes o decretos con valor de ley y los reglamentos.

En el ámbito municipal, el orden de prioridad de las disposiciones jurídicas será: la Constitución Política, las leyes, decretos leyes, los decretos de gabinete, los decretos ejecutivos, las resoluciones de gabinete, los acuerdos municipales y los decretos alcaldicios.

A nivel de las juntas comunales y las juntas locales debe aplicarse el siguiente orden jerárquico: la Constitución Política, leyes, decretos leyes, decretos de Gabinete, los decretos ejecutivos, las resoluciones de

gabinete, los acuerdos municipales, decretos alcaldicios y los reglamentos que dicten las juntas comunales. (El resaltado es nuestro)

De allí que, este acuerdo debe contemplar muchas de las situaciones que pueden surgir dentro de los distintos contratos de arrendamientos de bienes inmuebles que están dentro de los ejidos municipales, tal es el caso cuando se dan los fallecimientos de las personas que realizaron este contrato con el Municipio, así como el tiempo que durará el mismo, o los derechos y obligaciones que adquiere el arrendatario y el arrendador.

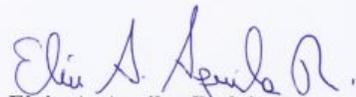
III. CONCLUSIONES DE ESTA SECRETARÍA PROVINCIAL.

En relación a lo consultado, esta secretaría provincial concluye que,

- Cada Concejo Municipal está facultado para regular la vida jurídica de los arrendamientos de los bienes inmuebles que estén dentro de los ejidos municipales.
- Que los Concejos Municipales deben regular estos arrendamientos mediante acuerdo municipal, y que dentro de éstos se reglamentan los derechos y obligaciones, así como el procedimiento en esta materia.

Esperamos de esta manera haberle orientado objetivamente, con base en lo que señala el ordenamiento positivo respecto al tema consultado, no obstante, debemos reiterar que nuestra opinión no constituye un pronunciamiento de fondo, o un dictamen jurídico concluyente, que determine una posición vinculante en cuanto al tema objeto de su consulta.

De usted,


Elvin A. Aguilar Rodríguez
 Secretario Provincial de Coclé.
 Procuraduría de la Administración.

