

Al contestar cite este número:
Radicado DADEP No. 20231300026303



Bogotá D.C, 2023-06-26
1300J

MEMORANDO

PARA: **ARMANDO LOZANO REYES**
Subdirector de Gestión Inmobiliaria y del Espacio Público

DE: **CARLOS ALFONSO QUINTERO MENA**
Jefe Oficina Jurídica

REFERENCIA: Orfeo 20233120025043 del 15 de junio de 2023

ASUNTO: Solicitud de concepto si el proceso Divisorio radicado 2021-00030 seguido ante el Juzgado 16 civil del Circuito de Bogotá impide o no la inclusión del inmueble Bien Fiscal ubicado en la AK 45 No. 106B – 28 apto 503 Barrio San Patricio identificado con el RUPI 2-2042, en el proceso de selección para la enajenación a título oneroso que se encuentra en curso y que fue remitido con el memorando 20233060018153

Apreciado Arq. Armando, cordial Saludo:

Esta oficina recibió la comunicación del asunto, mediante la cual se solicitó "(...) se emita concepto por parte de la oficina jurídica si el proceso Divisorio radicado 2021-00030 seguido ante el Juzgado 16 civil del Circuito de Bogotá, impide o no la inclusión del inmueble Bien Fiscal ubicado en la AK 45 No. 106B – 28 apto 503 Barrio San Patricio identificado con el RUPI 2-2042, en el proceso de selección para la enajenación a título oneroso que se encuentra en curso y que fue remitido con el memorando 20233060018153".

Para efectos de poder resolver la inquietud jurídica formulada en la consulta, nos remitimos al concepto emitido por esta Oficina Jurídica radicado 20221100024753 del 22 de abril de 2022 respecto a la venta de Bienes Fiscales, señalando:

"es necesario realizar el análisis jurídico de los siguientes temas: i) Los bienes fiscales y ii) las condiciones para la enajenación de bienes fiscales.

4.1. Los bienes fiscales.

Los bienes del Estado son de uso público o fiscales. El artículo 674 del Código Civil, establece que son bienes de uso público aquellos cuyo "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 o bienes públicos del territorio. Lo anterior, en contraposición con los denominados bienes fiscales cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes.

Al respecto, el Consejo de Estado explica que:

(...) los bienes fiscales o patrimoniales, son aquellos que pertenecen a sujetos de derecho público de cualquier naturaleza u orden y que, por lo general, están destinados al cumplimiento de las funciones públicas o servicios públicos, tales como los terrenos, edificios, fincas, granjas, equipos, enseres, acciones, rentas y bienes del presupuesto, etc., es decir, afectos al desarrollo de su misión y utilizados para sus actividades, o pueden constituir una reserva patrimonial para fines de utilidad común. Su dominio corresponde a la República, pero su uso no pertenece generalmente a los habitantes, de manera que el Estado los posee y los administra en forma similar a como lo hacen los particulares con los bienes de su propiedad. Los mismos a su vez se pueden subdividir en bienes fiscales propiamente dichos y bienes fiscales adjudicables o baldíos; estos últimos corresponden a los predios de la Nación que pueden ser adjudicados a las personas que reúnan las condiciones y requisitos establecidos en la legislación.

Así pues, tratándose de los bienes fiscales, el Estado:

- 1. Los posee y administra como un particular, de tal manera que, son fuente de ingresos y se someten a reglas especiales para su administración.*
- 2. Pertenecen a una persona jurídica de derecho público de cualquier naturaleza y están destinados al cumplimiento de las funciones públicas o a la prestación de los servicios públicos.*

3. Son objeto de toda clase de actos jurídicos y respecto de estas entidades tienen tanto derechos reales como personales.

4. Se trata de bienes que son enajenables, embargables e imprescriptibles, como lo indicó esta Oficina Asesora Jurídica mediante concepto 20191100007061 al señalar:

"1) enajenables (cumpliendo las normas legales, por ejemplo, en los casos de venta pública mediante los procedimientos previstos por las normas superiores, incluidas las normas de contratación estatal vigentes establecidas en el Estatuto General de Contratación Pública, sus reformas y sus decretos reglamentarios, esto es, las leyes 80 de 1993, 1150 de 2007, 1474 de 2011, 1882 de 2018, el Decreto Nacional 1082 de 2015, y demás normas concordantes y que modifiquen las anteriores),

2) embargables (salvo excepciones legales), e

3) imprescriptibles desde 1970 (a partir de la entrada en vigor del antiguo Código de Procedimiento Civil de 1970 – artículo 407, numeral 4º), y en la actualidad, con la Ley 1564 de 2012 – Código General del Proceso, en el artículo 375, numeral 4º..".

En cuanto a la venta de Bienes Fiscales tenemos:

El Decreto Distrital 274 de 2020, "Por medio del cual se efectúan algunas delegaciones sobre enajenación de bienes inmuebles", establece en su artículo primero lo siguiente:

"Artículo 1º.- Delegar en los/as secretarios/as de despacho, directores/as de departamentos administrativos y de unidades administrativas especiales con y sin personería jurídica, gerentes, presidentes/as y directores/as de establecimientos públicos, de empresas industriales y comerciales del distrito, sociedades de economía mixta, sociedades entre entidades públicas, empresas de servicios públicos domiciliarios incluidas las oficiales y mixtas y empresas sociales del estado, la facultad para enajenar a título oneroso los bienes inmuebles fiscales que sean de propiedad de las entidades y organismos bajo su dirección y representación, y que no sean necesarios para su funcionamiento administrativo, previo el respectivo estudio y sustentación jurídica y técnica que fundamente dicha enajenación, conforme lo exigido por el parágrafo 2 del artículo 80 del Acuerdo Distrital 761 de 2020.

Parágrafo 1.- Para el cumplimiento de la facultad delegada, deberá atenderse estrictamente las disposiciones legales y reglamentarias

regulatorias de la enajenación de los bienes fiscales de propiedad de las entidades públicas, así como agotar los requisitos, procesos y procedimientos fijados por la normativa vigente sobre la materia. (...)"

De igual forma en los procesos de enajenación de bienes inmueble públicos se someten a lo establecido en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto Reglamentario 1082 de 2015 y demás normas complementarias, por lo cual el proceso para la venta de esta clase de bienes se realiza dentro de procesos públicos, que garanticen la participación y concurrencia de una pluralidad de oferentes los cuales participan en igualdad de condiciones de conformidad a las modalidades de selección preestablecidas por la ley de contratación pública.

Finalmente para resolver la pregunta planteada, si el proceso Divisorio radicado 2021-00030 seguido ante el Juzgado 16 civil del Circuito de Bogotá impide o no la inclusión del inmueble Bien Fiscal ubicado en la AK 45 No. 106B – 28 apto 503 Barrio San Patricio identificado con el RUPI 2-2042, en el proceso de selección para la enajenación a título oneroso que se encuentra en curso y que fue remitido con el memorando 20233060018153, es importante determinar si la medida cautelar dentro del proceso Divisorio saca del comercio el Bien Fiscal?

El artículo 406 Código General del Proceso establece:

"Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible.

En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama"

El artículo 409 de la misma norma señala traslado y excepciones:

"...En el auto admisorio de la demanda se ordenará correr traslado al demandado por diez (10) días, y si se trata de bienes sujetos a registro se ordenará su inscripción. Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo. Si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto,

la división o la venta solicitada, según corresponda; en caso contrario, convocará a audiencia y en ella decidirá..." (subrayado y negrilla fuera de texto)

El registro de la demanda realizada en el proceso Divisorio por disposición legal no pone los bienes fuera de comercio, pero quienes los adquiera con posterioridad estará sujeto a los efectos de la sentencia; esto de conformidad con el artículo 591 del Código General del Proceso.

Por otro lado, establece el artículo 414 del mismo estatuto el Derecho de Compra que puede ejercerse dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del auto que decreta la venta de la cosa común, cualquiera de los demandados podrá hacer uso del derecho de compra.

Lo anterior no limita que el Bien Fiscal pueda ser vendido, claro está, respetando las disposiciones de contratación estatal ya mencionadas, en virtud que el comprador deberá hacerse parte dentro del proceso judicial y podrá igual que los demás demandados ejercer su derecho de compra en el momento procesal pertinente.

En conclusión:

1. Los bienes Fiscales pueden ser objeto de venta siempre y cuando se respeten las disposiciones establecidas en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto Reglamentario 1082 de 2015 y demás normas complementarias, por lo cual el proceso para la venta de esta clase de bienes se realiza dentro de procesos públicos, que garanticen la participación y concurrencia de una pluralidad de oferentes los cuales participan en igualdad de condiciones de conformidad a las modalidades de selección preestablecidas por la ley de contratación pública.
2. Que se encuentre en curso el proceso Divisorio radicado 2021-00030 seguido ante el Juzgado 16 civil del Circuito de Bogotá, no impide la inclusión del inmueble Bien Fiscal ubicado en la AK 45 No. 106B – 28 apto 503 Barrio San Patricio identificado con el RUPI 2-2042, en el proceso de selección para la enajenación a título oneroso que se encuentra en curso y que fue remitido con el memorando 20233060018153, en virtud que de realizarse la venta no afectaría el derecho de compra de los demandados establecido en el Artículo 414 del Código General del Proceso, ya que procedería una sucesión procesal de conformidad con el artículo 68 del mismo estatuto, el cual señala que el adquirente a cualquier título de la cosa o derecho litigioso podrá intervenir como litisconsorte del anterior titular, también podrá sustituirlo en el proceso, siempre que la parte contraria lo acepte expresamente.

3. El registro de la demanda realizada en el proceso Divisorio por disposición legal no pone los Bienes fuera de comercio.
4. Se podrá realizar la venta por parte de la Entidad, hasta la fecha que sea rematado el inmueble en el proceso Judicial, ya que el Derecho de Propiedad se encontraría en cabeza de un tercero.
5. Por último, de realizarse la venta por parte de la Entidad es importante que una vez se registre en el Certificado de Tradición y Libertad del Inmueble, se informe a la Oficina Jurídica de forma inmediata para solicitar la desvinculación en el proceso, ya que solo podemos llevar la Representación Judicial de los Inmuebles que se encuentren dentro del Inventario de bienes del Patrimonio Inmobiliario Distrital - Sector Central de conformidad con el Acuerdo 18 de 1999.

En los anteriores términos se emite el concepto.

Cordialmente:



CARLOS ALFONSO QUINTERO MENA

Jefe Oficina Asesora Jurídica

Anexos: Sin Anexos

Proyectó: Luz Organista Builes – Abogada OJ 

Fecha: 26 de junio de 2023

Revisó: Julián González – Abogado OJ 

Javier Mosquera- Abogado OJ 

Código de archivo: 13014510