**ENAJENACIÓN DE BIENES – modalidad de contratación**

En relación con la modalidad de selección el literal e) del numeral 2 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 dispone que la enajenación de bienes del Estado, con excepción de aquellos a que se refiere la Ley 226 de 1995, se realiza a través de la modalidad de selección abreviada, para lo cual se podrán utilizar instrumentos de subasta y en general de todos aquellos mecanismos autorizados por el derecho privado, siempre y cuando en desarrollo del proceso de enajenación se garantice la transparencia, la eficiencia y la selección objetiva. Adicionalmente, establece que para la venta de los bienes se debe tener como base el valor del avalúo comercial y ajustar dicho avalúo de acuerdo a los gastos asociados al tiempo de comercialización esperada, administración, impuestos y mantenimiento, para determinar el precio mínimo al que se debe enajenar el bien, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

**MECANISMOS DE ENAJENACIÓN – Decreto 1085 de 2015**

La subsección 2 de la sección 2 del capítulo II del Decreto 1082 de 2015 establece 3 mecanismos de enajenación de los bienes del Estado: i) la enajenación directa por sobre cerrado, que se llevará a cabo mediante el procedimiento allí contemplado, ii) la enajenación directa a través de subasta pública, para lo cual la entidad deberá seguir el procedimiento establecido en el artículo 2.2.1.2.1.2.2 del Decreto 1082 de 2015 sobre subasta inversa, pero teniendo en cuenta que el bien debe ser adjudicado al oferente que haya ofrecido el mayor valor a pagar por los bienes objeto de enajenación y en consecuencia, el margen mínimo debe ser al alza, y iii) la enajenación a través de intermediarios idóneos, en cuyo caso la venta debe realizarse a través de subasta pública, o mediante el mecanismo de derecho privado que se convenga con el intermediario.

**BIENES MUEBLES E INMUEBLES**

Las reglas que deben tener en cuenta las Entidades Estatales varían dependiendo si los bienes sobre los cuales requiere realizar la enajenación son muebles o inmuebles. De esta manera, la subsección 3 de la sección 2 del capítulo II del Decreto 1082 de 2015 se refiere a los bienes inmuebles y establece varios aspectos que se deberán realizar en estos casos: i) avaluar el bien objeto de enajenación, el cual puede estar a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o de una persona especializada inscrita en el Registro Nacional de Avaluadores que lleva la Superintendencia de Industria y Comercio; ii) establecer el precio mínimo de venta con base en las variables señaladas en el artículo 2.2.1.2.2.3.2 del Decreto 1082 de 2015; iii) la escritura pública debe otorgarse en la notaría de reparto correspondiente, dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la fecha en la cual el adjudicatario acredite el pago total del precio de venta; iv) Los derechos notariales, los gastos de fotocopias, autenticaciones y los impuestos de venta y registro se liquidarán y pagarán de conformidad con las normas legales vigentes sobre la materia, y v)  se debe entregar el inmueble dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha del registro, previa presentación del certificado de tradición y libertad en el que conste la inscripción de la escritura pública de venta del inmueble

Bogotá D.C., 30 de diciembre de 2024



Señor

**Javier Alfonso Villamil Soto**

Contactenos@fonvichiq.gov.co

Chiquinquirá, Boyacá

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Concepto C – 985 de 2024** |
| **Temas:**  | ENAJENACIÓN DE BIENES – modalidad de contratación / MECANISMOS DE ENAJENACIÓN – Decreto 1085 de 2015 / BIENES MUEBLES E INMUEBLES  |
| **Radicación:**  | Respuesta a la consulta con radicado No. P20241212012441  |

Estimado señor Villamil Soto:

En ejercicio de la competencia otorgada por los artículos 3, numeral 5º, y 11, numeral 8º, del Decreto Ley 4170 de 2011, así como lo establecido en el artículo 4 de la Resolución 1707 de 2018 expedida por esta Entidad, la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente responde su solicitud trasladada de la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado el 12 de diciembre de 2024, en la cual pregunta sobre lo siguiente:

*“Específicamente, solicitamos su orientación para determinar si la enajenación de bienes mediante subasta, conforme al Decreto 1510 de 2013, es el mecanismo adecuado y comúnmente utilizado para la venta de bienes fiscales, y cuáles serían los pasos específicos que debemos seguir en el marco del SECOP”.*

De manera preliminar, resulta necesario acotar que esta entidad solo tiene competencia para responder consultas sobre la aplicación de normas de carácter general en materia de compras y contratación pública. En ese sentido, resolver casos particulares desborda las atribuciones asignadas por el legislador extraordinario, que no concibió a Colombia Compra Eficiente como una autoridad para solucionar problemas jurídicos particulares de todos los partícipes del sistema de compra pública. La competencia de esta entidad se fija con límites claros, con el objeto de evitar que la Agencia actúe como una instancia de validación de las actuaciones de las entidades sujetas a la Ley 80 de 1993 o de los demás participantes de la contratación pública. Esta competencia de interpretación de normas generales, por definición, no puede extenderse a la resolución de controversias ni a brindar asesorías sobre casos puntuales.

Conforme lo expuesto, en aras de satisfacer el derecho fundamental de petición se resolverá su consulta dentro de los límites de la referida competencia consultiva, esto es, haciendo abstracción de las circunstancias particulares y concretas mencionadas en las preguntas de la petición, pero haciendo unas consideraciones sobre las normas generales relacionadas con el problema jurídico de su consulta.

1. **Problemas planteados:**

De acuerdo con el contenido de su solicitud, esta Agencia resolverá el siguiente problema jurídico: ¿Cuáles son los mecanismos para la enajenación de bienes fiscales?

1. **Respuestas:**

|  |
| --- |
| El literal e) del numeral 2 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 dispone que la enajenación de bienes del Estado, con excepción de aquellos a que se refiere la Ley 226 de 1995, se realiza a través de la modalidad de selección abreviada.En virtud de lo anterior, la subsección 2 de la sección 2 del capítulo II del Decreto 1082 de 2015 regula la materia y establece 3 mecanismos de enajenación de los bienes del Estado: i) la enajenación directa por sobre cerrado, que se llevará a cabo mediante el procedimiento allí contemplado, ii) la enajenación directa a través de subasta pública, para lo cual la entidad deberá seguir el procedimiento establecido en el artículo 2.2.1.2.1.2.2 del Decreto 1082 de 2015 sobre subasta inversa, pero teniendo en cuenta que el bien debe ser adjudicado al oferente que haya ofrecido el mayor valor a pagar por los bienes objeto de enajenación y en consecuencia, el margen mínimo debe ser al alza, y iii) la enajenación a través de intermediarios idóneos, en cuyo caso la venta debe realizarse a través de subasta pública, o mediante el mecanismo de derecho privado que se convenga con el intermediario. Asimismo, las subsecciones 3 y 4 de la sección 2 del capítulo II del Decreto 1082 de 2015 establece unas reglas particulares que las entidades deberán tener en cuenta para la enajenación de bienes muebles e inmuebles. En tal sentido, se advierte que será la entidad estatal contratante la llamada a establecer con precisión el mecanismo idóneo para la enajenación de sus bienes, teniendo en cuenta sus necesidades específicas, los procedimientos señalados y las reglas sobre los bienes muebles e inmuebles aplicables según sea el caso. |

1. **Razones de las respuestas:**

Lo anterior se sustenta en las siguientes consideraciones:

La enajenación se define como la transferencia del derecho real[[1]](#footnote-2) sobre un bien[[2]](#footnote-3). Como indica la doctrina, “*Dar –en sentido restringido–, traditar, enajenar, disponer, son conceptos sinónimos en el Código Civil. Cuando se da, se enajena. Cuando se tradita, se enajena, Cuando se enajena, se da o se tradita. Y, finalmente, cuando ocurre cualquiera de tales fenómenos, se dispone”[[3]](#footnote-4).* Lo más usual es que la enajenación se lleve a cabo respecto del derecho de propiedad[[4]](#footnote-5); y en tal caso se efectúa a través de los modos señalados en el artículo 673 del Código Civil[[5]](#footnote-6), pudiendo recaer tanto sobre los bienes muebles, como inmuebles, aunque frente a estos la ley exige solemnidades especiales[[6]](#footnote-7). Entretanto, el artículo 1521 del Código Civil dispone que se presenta objeto ilícito en la enajenación: i) «De las cosas que no están en el comercio», ii) «De los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona» y iii) «De las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello».

Respecto del tipo de bienes que pueden ser objeto de enajenación es importante resaltar, en primer lugar, que el artículo 654 del Código Civil clasifica las cosas corporales en muebles e inmuebles. El artículo 655 define los bienes muebles como los que *«pueden transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose ellas a sí mismas como los animales* (*que por eso se llaman semovientes), sea que sólo se muevan por una fuerza externa, como las cosas inanimadas»*, mientras que el artículo 656 define los inmuebles así: *«Inmuebles o fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro; como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios, los árboles. Las casas y veredas se llaman predios o fundos».* No obstante, esta definición se refiere a los inmuebles por naturaleza, pues el Código también considera inmuebles a las cosas que en principio eran muebles, pero que por su destinación o adhesión mutan su categoría.

Por otro lado, el artículo 674 del Código Civil define los bienes de dominio público como aquellos que *«(…) pertenece a todos los habitantes de un Territorio, como el de calles, plazas, puentes y caminos, se llaman bienes de la Unión o de uso público o bienes públicos del Territorio».*

Los bienes de dominio público, de acuerdo con la sentencia C- 183 de 2003 de la Corte Constitucional, son «*el conjunto de bienes que la administración afecta al uso directo de la comunidad o que lo utiliza para servir a la sociedad»*. Dentro de esta categoría se encuentran los bienes fiscales y los bienes de uso público.[[7]](#footnote-8) Los bienes fiscales, de acuerdo con el Alto Tribunal Constitucional[[8]](#footnote-9), están destinados a la prestación de servicios públicos que la Administración utiliza de forma inmediata, como los edificios donde funcionan las oficinas públicas.

A su vez, el Consejo de Estado, define los bienes fiscales como *«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»[[9]](#footnote-10)*. De esta forma, sobre los bienes fiscales, a pesar de estar destinados a la prestación de servicios públicos, las Entidades Estatales tienen la facultad de disponer de ellos a través de un acto jurídico como la compraventa, la donación, el arriendo, entre otros.

Acerca de los bienes de uso público, el Consejo de Estado los define como *«aquellos cuya titularidad pertenece al Estado y se hallan destinados al uso, goce y disfrute de todos los habitantes del territorio, están sometidos al régimen de derecho público y sobre ellos el Estado ejerce derechos de administración y de policía, con miras a garantizar y proteger su uso y goce común, por motivos de interés general»[[10]](#footnote-11).* Por lo tanto, como estos bienes están destinados al uso de los habitantes de un territorio, el Estado no puede disponer de ellos por encontrarse fuera del comercio[[11]](#footnote-12). Así, los bienes sobre los cuales puede recaer el acto de enajenación son los bienes fiscales muebles o inmuebles y no los bienes de uso público.

Ahora bien, en relación con la modalidad de selección el literal e) del numeral 2 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 dispone que la enajenación de bienes del Estado, con excepción de aquellos a que se refiere la Ley 226 de 1995, se realiza a través de la modalidad de selección abreviada, para lo cual se podrán utilizar instrumentos de subasta y en general de todos aquellos mecanismos autorizados por el derecho privado, siempre y cuando en desarrollo del proceso de enajenación se garantice la transparencia, la eficiencia y la selección objetiva[[12]](#footnote-13). Adicionalmente, establece que para la venta de los bienes se debe tener como base el valor del avalúo comercial y ajustar dicho avalúo de acuerdo a los gastos asociados al tiempo de comercialización esperada, administración, impuestos y mantenimiento, para determinar el precio mínimo al que se debe enajenar el bien, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

En virtud de lo anterior, la subsección 1 de la sección 2 del capítulo II del Decreto 1082 de 2015 dispuso en los artículos 2.2.1.2.2.1.1. y siguientes, las reglas generales que deben aplicar las Entidades Estatales para la enajenación de los bienes el Estado señalando que “La selección abreviada es la modalidad para la enajenación de bienes del Estado, la cual se rige por las disposiciones contenidas en el presente capítulo, salvo por las normas aplicables a la enajenación de los bienes a cargo del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado y la enajenación de que tratan la Ley [226](https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=317#0) de 1995, el Decreto-Ley [254](https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=6050#0) de 2000 y la Ley [1105](https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=22431#0) de 2006”.

Al respecto, el artículo 2.2.1.2.2.1.3 del Decreto 1082 de 2015 estableció una regla particular según la cual la enajenación de bienes de las entidades estatales del orden nacional a la Central de Inversiones CISA S. A., de que trata el artículo [238](https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=43101#238) de la Ley 1450 de 2011 y el Decreto [047](https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=56408#0) de 2014 y las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, debe hacerse de conformidad con las reglas establecidas en tales normas. A su vez, el artículo 2.2.1.2.2.1.4 *ibidem* determinó que cuando las Entidades Estatales no están obligadas a cumplir con la transferencia a CISA S.A. pueden realizar directamente la enajenación, o contratar para ello promotores, bancas de inversión, martillos, comisionistas de bolsas de bienes y productos, o cualquier otro intermediario idóneo, según corresponda al tipo de bien a enajenar.

En este sentido, para la enajenación de los bienes del Estado las entidades del orden nacional deben realizar una revisión para determinar si les resulta aplicable el supuesto de transferencia de bienes a CISA S.A. y en caso de que no se cumpla dicho supuesto, podrán proceder con la enajenación de los bienes, ya sea de manera directa o mediante intermediario, el cual deberán escoger mediante selección abreviada conforme con lo dispone el artículo **2.2.1.2.2.1.5. Vale aclarar que debido a que el** 2.2.1.2.2.1.3 del Decreto 1082 de 2015 se refiere a las entidades del orden nacional, dicho supuesto no sería aplicable tratándose de entidades territoriales.

Por su parte, la subsección 2 de la sección 2 del capítulo II del Decreto 1082 de 2015 establece 3 mecanismos de enajenación de los bienes del Estado: i) la enajenación directa por sobre cerrado, que se llevará a cabo mediante el procedimiento allí contemplado, ii) la enajenación directa a través de subasta pública, para lo cual la entidad deberá seguir el procedimiento establecido en el artículo 2.2.1.2.1.2.2 del Decreto 1082 de 2015 sobre subasta inversa, pero teniendo en cuenta que el bien debe ser adjudicado al oferente que haya ofrecido el mayor valor a pagar por los bienes objeto de enajenación y en consecuencia, el margen mínimo debe ser al alza, y iii) la enajenación a través de intermediarios idóneos, en cuyo caso la venta debe realizarse a través de subasta pública, o mediante el mecanismo de derecho privado que se convenga con el intermediario.

Ahora bien, las reglas que deben tener en cuenta las Entidades Estatales varían dependiendo si los bienes sobre los cuales requiere realizar la enajenación son muebles o inmuebles. De esta manera, la subsección 3 de la sección 2 del capítulo II del Decreto 1082 de 2015 se refiere a los bienes inmuebles y establece varios aspectos que se deberán realizar en estos casos: i) avaluar el bien objeto de enajenación, el cual puede estar a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o de una persona especializada inscrita en el Registro Nacional de Avaluadores que lleva la Superintendencia de Industria y Comercio; ii) establecer el precio mínimo de venta con base en las variables señaladas en el artículo 2.2.1.2.2.3.2 del Decreto 1082 de 2015; iii) la escritura pública debe otorgarse en la notaría de reparto correspondiente, dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la fecha en la cual el adjudicatario acredite el pago total del precio de venta; iv) Los derechos notariales, los gastos de fotocopias, autenticaciones y los impuestos de venta y registro se liquidarán y pagarán de conformidad con las normas legales vigentes sobre la materia, y v)  se debe entregar el inmueble dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha del registro, previa presentación del certificado de tradición y libertad en el que conste la inscripción de la escritura pública de venta del inmueble.

Por otro lado, la subsección 4 establece las reglas aplicables a la enajenación de los bienes muebles que comprenden la determinación de un precio mínimo de venta de bienes sujetos a registro y lo que no se encuentra sujetos. Asimismo, señala las reglas sobre la enajenación de bienes muebles a titulo gratuito entre entidades estatales y la enajenación de otros bienes como cartera, cuentas por cobrar y fideicomisos de cartera.

Así las cosas, el Decreto 1082 de 2015 reglamentó los mecanismos que pueden utilizar las entidades públicas para la enajenación de sus bienes, tanto muebles como inmuebles. En tal sentido, se advierte que será la entidad estatal contratante la llamada a establecer con precisión el mecanismo idóneo para la enajenación de sus bienes, teniendo en cuenta sus necesidades específicas, los procedimientos señalados y las reglas sobre los bienes muebles e inmuebles aplicables según sea el caso.

Finalmente, se precisa que debido a que la enajenación de bienes de entidades estatales se realiza por medio de la modalidad de selección abreviada, en el SECOP II se deberá publicar el procedimiento en esta sección de acuerdo con el mecanismo de enajenación determinado por la entidad y según los lineamientos señados en las Guías para el uso del SECOP II expedidas por la ANCP – CCE.

1. **Referencias normativas y jurisprudenciales:**

|  |
| --- |
| * Ley 1150 de 2007. literal e) del numeral 2 del artículo 2
* Decreto 1082 de 2015. Artículos 2.2.1.2.2.1.1 y ss
* Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sentencia del 30 de abril de 2012. Expediente 21.699. C.P. Ruth Stella Correa Palacio.
* Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sentencia del 19 de julio de 2018, Expediente 36.711. C.P. Carlos Alberto Zambrano Barrera.
* Corte Constitucional. Sala Plena. M.P. Alfredo Beltrán Sierra. Sentencia C-183 de 2003. Expediente D-4244
 |

1. **Doctrina de la Agencia Nacional de Contratación Pública:**

La Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, analizó la enajenación de bienes del Estado en los siguientes conceptos: 2201913000007905 del 23 de octubre de 2019, 2201913000008259 del 6 de noviembre de 2019, C-186 del 17 de marzo de 2020, C-661 del 17 de noviembre de 2020, C-397 del 18 de julio de 2022 y C-704 de 2022, entre otros. Estos y otros conceptos se encuentran disponibles para consulta en el Sistema de relatoría de la Agencia, al cual se puede acceder a través del siguiente enlace: <https://relatoria.colombiacompra.gov.co/busqueda/conceptos>.

Nos complace informarte que ya están disponibles las nuevas versiones de los Documentos Tipo para Infraestructura de Transporte, recuerda que es de obligatoria observancia por TODAS las entidades sometidas al EGCAP y entidades de régimen especial, con las excepciones de ley:

* **Documentos tipo para los procesos de selección de interventoría de obra pública de infraestructura de transporte – versión 3:**[03. Documentos tipo para los procesos de selección de interventoría de obra pública de infraestructura de transporte – versión 3 | Colombia Compra Eficiente | Agencia Nacional de Contratación Pública](https://nam02.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.colombiacompra.gov.co%2Fcontent%2F03-documentos-tipo-para-los-procesos-de-seleccion-de-interventoria-de-obra-publica-de&data=05%7C02%7Ctatiana.baquero%40colombiacompra.gov.co%7Cb18b651bca3a4eb8eab008dd269b400d%7C7b09041e245149d08cb179d5e3d8c1be%7C0%7C0%7C638709170413398117%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOiIwLjAuMDAwMCIsIlAiOiJXaW4zMiIsIkFOIjoiTWFpbCIsIldUIjoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=H%2Bi4oqFOijFnEd25YmVyIY5nqS9u05elRgoH8ytBTRc%3D&reserved=0)
* **Documentos tipo para los procesos de selección de consultoría de obra pública de infraestructura de transporte – versión 2:** [02. Documentos tipo para los procesos de selección de consultoría de obra pública de infraestructura de transporte – versión 2. | Colombia Compra Eficiente | Agencia Nacional de Contratación Pública](https://nam02.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.colombiacompra.gov.co%2Fcontent%2F02-documentos-tipo-para-los-procesos-de-seleccion-de-consultoria-de-obra-publica-de&data=05%7C02%7Ctatiana.baquero%40colombiacompra.gov.co%7Cb18b651bca3a4eb8eab008dd269b400d%7C7b09041e245149d08cb179d5e3d8c1be%7C0%7C0%7C638709170413412866%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOiIwLjAuMDAwMCIsIlAiOiJXaW4zMiIsIkFOIjoiTWFpbCIsIldUIjoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=PAnHKU3mzjh606XwuurlqFiVuXeZ%2Fam6YwLEN4IyFu0%3D&reserved=0)

También, te contamos que ya publicamos **la nueva Guía de Contratación Pública Sostenible y Socialmente Responsable**. Esta guía es un instrumento clave para integrar buenas prácticas en la contratación estatal, promoviendo los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) a través de criterios y obligaciones ambientales y sociales en todas las etapas del proceso. Puede consultar la guía en el siguiente enlace: [Guía de Contratación Pública Sostenible y Socialmente Responsable | Colombia Compra Eficiente | Agencia Nacional de Contratación Pública](https://nam02.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.colombiacompra.gov.co%2Fmanuales-guias-y-pliegos-tipo%2Fmanuales-y-guias%2Fguia-de-contratacion-publica-sostenible-y-socialmente&data=05%7C02%7Ctatiana.baquero%40colombiacompra.gov.co%7Cb18b651bca3a4eb8eab008dd269b400d%7C7b09041e245149d08cb179d5e3d8c1be%7C0%7C0%7C638709170413433972%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOiIwLjAuMDAwMCIsIlAiOiJXaW4zMiIsIkFOIjoiTWFpbCIsIldUIjoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=KcIZjNQCyhSYqCBJKaUzRmkm%2F%2BX5KfyJ0BFpHPOyyuQ%3D&reserved=0)

Este concepto tiene el alcance previsto en el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y las expresiones aquí utilizadas con mayúscula inicial deben ser entendidas con el significado que les otorga el artículo 2.2.1.1.1.3.1. del Decreto 1082 de 2015.

Atentamente,



|  |  |
| --- | --- |
| Elaboró: | Tatiana Baquero IguaránContratista de la Subdirección de Gestión Contractual |
| Revisó: | Alejandro Sarmiento CantilloGestor T1 ‒ 15 de la Subdirección de Gestión Contractual  |
| Aprobó: | Carolina Quintero GacharnáSubdirectora de Gestión Contractual ANCP – CCE |

1. En los términos del artículo 665 del Código Civil: “Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin especto a determinada persona.

Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales”. [↑](#footnote-ref-2)
2. Según el Diccionario del español jurídico, enajenar es “Disponer de un bien o derecho transmitiendo su titularidad”. En sitio web: https://dej.rae.es/lema/enajenar. Por su parte, la jurisprudencia ha definido la enajenación del siguiente modo: «En términos jurídicos "enajenación" significa "La transmisión de la propiedad de una cosa, a cambio de otra (como en la compraventa y en la permuta) o gratuitamente (como en la donación y el préstamo sin interés).

Igualmente, para la doctrina la palabra enajenación en su sentido natural indica la transmisión de cualquier derecho patrimonial de una cabeza a otra, por lo que constituye una adquisición derivada por acto entre vivos del contenido total o parcial de un derecho» (Consejo de Estado. Sección Cuarta. Sentencia del 6 de febrero de 2006. Consejera Ponente: María Inés Ortiz Barbosa. Expediente: 14.123). [↑](#footnote-ref-3)
3. VELÁSQUEZ, Hernán Darío. Estudio sobre obligaciones. Bogotá: Temis, 2010. p. 10. [↑](#footnote-ref-4)
4. Así, para Dávila, «enajenar es comprensivo de un acto traslaticio de dominio» (DÁVILA, Op.cit., p. 475). [↑](#footnote-ref-5)
5. “Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción”. [↑](#footnote-ref-6)
6. Según el artículo 749 del Código Civil «Si la ley exige solemnidades especiales para la enajenación, no se transfiere el dominio sin ellas». [↑](#footnote-ref-7)
7. Corte Constitucional. Sala Plena. M.P. Alfredo Beltrán Sierra. Sentencia C-183 de 2003. Expediente D-4244. [↑](#footnote-ref-8)
8. Ibídem [↑](#footnote-ref-9)
9. Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sentencia del 30 de abril de 2012. Expediente 21.699. C.P. Ruth Stella Correa Palacio. [↑](#footnote-ref-10)
10. Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Sentencia del 19 de julio de 2018, Expediente 36.711. C.P. Carlos Alberto Zambrano Barrera. [↑](#footnote-ref-11)
11. Corte Constitucional. Sala Plena. M.P. Alfredo Beltrán Sierra. Sentencia C-183 de 2003. Expediente D-4244 [↑](#footnote-ref-12)
12. e) La enajenación de bienes del Estado, con excepción de aquellos a que se refiere la Ley 226 de 1995.

En los procesos de enajenación de los bienes del Estado se podrán utilizar instrumentos de subasta y en general de todos aquellos mecanismos autorizados por el derecho privado, siempre y cuando en desarrollo del proceso de enajenación se garantice la transparencia, la eficiencia y la selección objetiva.

En todo caso, para la venta de los bienes se debe tener como base el valor del avalúo comercial y ajustar dicho avalúo de acuerdo a los gastos asociados al tiempo de comercialización esperada, administración, impuestos y mantenimiento, para determinar el precio mínimo al que se debe enajenar el bien, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

La enajenación de los bienes que formen parte del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado, Frisco, se hará por la Dirección Nacional de Estupefacientes, observando los principios del artículo 209 de la Constitución Política y la reglamentación que expida el Gobierno Nacional, teniendo en cuenta las recomendaciones que para el efecto imparta el Consejo Nacional de Estupefacientes.

El Reglamento deberá determinar la forma de selección, a través de invitación pública de los profesionales inmobiliarios, que actuarán como promotores de las ventas, que a su vez, a efecto de avalúos de los bienes, se servirán de avaluadores debidamente inscritos en el Registro Nacional de Avaluadores y quienes responderán por sus actos solidariamente con los promotores.

Las reglas y procedimientos que deberán atender la administración y los promotores y la publicidad del proceso deberán garantizar la libre concurrencia y oportunidad de quienes participen en el mismo.

Los bienes serán enajenados a través de venta directa en sobre cerrado o en pública subasta. La adjudicación para la venta directa deberá hacerse en audiencia pública, en donde se conozcan las ofertas iniciales y se efectúe un segundo ofrecimiento, frente al cual se adjudicará el bien a quien oferte el mejor precio. En la subasta pública, de acuerdo con el reglamento definido para su realización, el bien será adjudicado al mejor postor.

La venta implica la publicación previa de los bienes en un diario de amplia circulación nacional, con la determinación del precio base. El interesado en adquirir bienes deberá consignar al menos el 20% del valor base de venta para participar en la oferta; [↑](#footnote-ref-13)