

CONCEPTO 75884 DE 2021

(septiembre 29)

<Fuente: Archivo interno entidad emisora>

SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE - SENA

PARA: Director Regional Antioquia. 51010
DE: Coordinadora Grupo de Conceptos Jurídicos y Producción Normativa 1-0014
ASUNTO: Cuotas Inmuebles en proindiviso

En atención a su solicitud contenida en el correo del 3 de agosto de 2021, con radicación 9-2021-011455, mediante el cual solicita acciones que se pueden llevar a cabo por parte del SENA con relación a bienes recibidos o por recibir en proindiviso; de manera comedida le informo.

ALCANCE DE LOS CONCEPTOS JURÍDICOS

Los conceptos emitidos por la Dirección Jurídica del SENA son orientaciones de carácter general que no comprenden la solución directa de problemas específicos ni el análisis de actuaciones particulares. En cuanto a su alcance, no son de obligatorio cumplimiento o ejecución, ni tienen el carácter de fuente normativa y sólo pueden ser utilizados para facilitar la interpretación y aplicación de las normas jurídicas vigentes.

ANÁLISIS JURÍDICO

Se entiende por propiedad común y proindiviso, la parte universal de un inmueble a favor de una entidad donde convergen los propietarios por hechos generados en fallos judiciales, por el concurso real de una persona, por terminación de una obligación, por un contrato, por una herencia etc., donde se recibe un derecho parcial sobre una propiedad en la que se comparte la titularidad con una o más personas, por lo que es considerada una comunidad de bienes o copropiedad.

El Código Civil define este tipo de propiedad según lo indicado por el artículo [2322](#) como un cuasicontrato de comunidad al disponer que: "La comunidad de una cosa universal o singular; entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato".

De igual manera, el artículo [2324](#) del mismo Código dispone que: "El derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber social".

En las copropiedades existe un derecho de dominio que es ejercido por todos los copropietarios en conjunto, pero a la vez, cada uno tiene un derecho de dominio sobre una cuota parte ideal del bien. En este sentido, la cuota se convierte en parte del patrimonio del comunero la cual, según lo dispone el artículo [667](#) del Código Civil, será considerada un bien inmueble si el derecho de dominio que se ejerce es sobre un bien inmueble o será mueble si el bien sujeto a ese derecho real es mueble.

De este modo, se debe observar que cuando al SENA le son adjudicadas cuotas de un bien sujeto

a una comunidad, no hay de por medio una manifestación de voluntad del SENA consistente en hacer parte de ésta y sin embargo nacen para él tanto derechos como obligaciones diferentes a las que se dan cuando se trata de un bien sobre el que se tiene una propiedad exclusiva. De lo anterior es ejemplo lo dispuesto por el Código Civil en el artículo [2323](#) “El derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber social.”

Al respecto la H. Corte Constitucional en sentencia C-791 del 2006 señaló:

“Entre los derechos que las leyes civiles otorgan a los comuneros se encuentra el de no estar obligado a permanecer en la indivisión, es decir, cada comunero conserva su libertad individual, de allí que tanto el Código Civil, artículo [2334](#), como el de Procedimiento Civil, artículo [467](#), consagren que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto; y que, la demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros, y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Cabe recordar, que en el cuasicontrato de comunidad entre dos o más personas, ninguna de ellas ha contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa.”

Ahora bien sobre la venta de la cuota (inmueble) por parte del SENA tenemos que el artículo [163](#) de la Ley 1753 de 2015,[1]” modificó el artículo [238](#) de la Ley 1450 de 2011 “Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo, 2010-2014.”, dispuso que: “(...)A partir de la expedición de la presente ley, las entidades públicas del orden nacional con excepción de las entidades financieras de carácter estatal, las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, las Sociedades de Economía Mixta y las entidades en liquidación, deberán vender los inmuebles que no requieran para el ejercicio de sus funciones y la cartera con más de ciento ochenta (180) días de vencida, al colector de activos de la Nación, Central de Inversiones (CISA), para que este las gestione”. (Se subraya)

Por otra parte, frente al tema de las cuotas partes, para su enajenación en bienes sujetos a copropiedad que le son adjudicados en virtud de la terminación de procesos entre otros, los cuales hacen parte de los activos del SENA se debe señalar que, a pesar de tener plenas facultades de disposición sobre estas cuotas parte, a la hora de enajenarlas deben tenerse en cuenta derechos y obligaciones que nacen a partir del cuasicontrato de comunidad; esto es en primer lugar antes de la solicitud de venta de la cosa común, o si se quiere cuando se tiene un bien en común y proindiviso sin que nadie haya iniciado el proceso divisorio, de acuerdo con las normas civiles que rigen, el SENA está en la obligación de darle un trato preferencial a los copropietarios. Tal como lo señala el artículo [2336](#) del Código Civil cuando dispone: "Cuando alguno o algunos de los comuneros solicite la venta de la cosa común, los otros comuneros o cualquiera de ellos pueden comprar los derechos de los solicitantes, pagándoles la cuota que les corresponda, según el avalúo de la cosa."

El artículo [1868](#) del Código Civil, autoriza a los copropietarios a vender su cuota parte sin que los demás deban autorizarlo o sin que deban venderse las otras cuotas, por lo que en definitiva su venta es libre salvo por el derecho de preferencia que debe otorgársele a los copropietarios, pues ello no significa una autorización para la venta sino sólo un ofrecimiento prioritario que, de no ser aceptado, otorgará una potestad plena al copropietario de vender su cuota a un tercero; caso en el cual se atenderán los procedimientos contractuales señalados por la Ley [80](#) de 1993.

Condición antes de que se dé inicio a un proceso divisorio, por alguno de los comuneros; de acuerdo a la denominación que trae el artículo [667](#) del Código Civil. Arriba citado.

Cuando se ha iniciado proceso divisorio, el SENA puede aún vender su cuota tanto a terceros como a los copropietarios, no obstante cuando su interés sea enajenarlo a favor de quien no sea comunero, se debe tramitar según el procedimiento señalado por nuestro Estatuto de Contratación Estatal y demás normas complementarias que tratan sobre el tema; pero respetando el derecho de preferencia que les corresponde a los demás copropietarios.

Cuando ya se encuentra en proceso divisorio y es decretada la venta, se deberá tener en cuenta lo señalado por el artículo [474](#) del Código de Procedimiento Civil que indica: "Decretada la venta del bien común, cualquiera de los demandados, dentro de los tres días siguientes a aquél en el que el avalúo quede en firme, podrá hacer uso del derecho de compra establecido en el artículo [2336](#) del Código Civil.// La distribución entre los comuneros que ejerciten tal derecho se hará en proporción a sus respectivas cuotas". Se entiende que los copropietarios demandados en un proceso de división tienen un derecho prioritario para la compra de la cuota parte del comunero que promovió el proceso después de decretada la venta del bien y de que quede en firme el avalúo.

De otra parte es importante tener presente lo estatuido por el artículo 8 de Decreto 047 de 2014[2] que señala: "Transferencia de bienes inmuebles. Las entidades públicas, para efectos de lo dispuesto en el párrafo primero y siguientes del artículo [238](#) de la Ley 1450 de 2011, deberán transferir al Colector de Activos Públicos (CISA), a título gratuito y mediante acto administrativo, los bienes inmuebles de su propiedad que se encuentren saneados y no requieran para el ejercicio de sus funciones, y los previstos en el numeral 3 del artículo 1o del presente decreto."

En consideración a esta transferencia, se debe señalar lo normado por el artículo [2.5.2.3.2](#) del Decreto 1778 de 2016, por medio del cual se modifica el título 2 de la parte 5 del libro 2 del Decreto [1068](#) de 2015, indica las excepciones a la obligación de venta de inmuebles a CISA, determinando que se exceptuarán de la obligación de venta a CISA aquellos activos inmobiliarios que, si bien no son requeridos por las entidades públicas del orden nacional para el ejercicio de sus funciones, presentan una o varias de las condiciones relacionadas en el artículo correspondiente; entre ellas, la consignada en el numeral 3 que dispone: "Los que tengan algún gravamen o limitación que impida su enajenación o aquellos respecto de los cuales la entidad no tenga la posesión y/o la misma se encuentre en discusión".

Ahora bien si se tiene algún gravamen o limitación se deberá ofrecer a CISA, si está interesado en adquirir las cuotas partes de los inmuebles objeto de la consulta, para poder agotar esta instancia.

Para efectos de proceder a su venta se deberá contar con delegación por parte del Director General del SENA pues según el artículo [24](#) del Decreto 249 de 2004, relacionado con funciones de las Direcciones Regionales, no se tiene contemplada dicha función, siendo necesario el otorgamiento de la citada delegación, para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo [2.2.1.2.2.1.1](#) del Decreto 1082 del 2015[3], para efectos de la enajenación de bienes del Estado. Para ello se proyectará el acto administrativo, el cual deberá ser revisado por la Dirección Jurídica de la Entidad, para su viabilidad.

Respecto a este tema el Grupo de Conceptos y Producción Normativa, se pronunció en concepto 2627 de 2021, en el siguiente sentido:

Conclusión:

De acuerdo con lo antes expuesto, encontramos que es viable transferir el derecho de propiedad proindiviso o cuota de entidades públicas sobre bienes inmuebles a terceros, sin la obligación de hacerlo a CISA S.A., siempre y cuando dichos bienes inmuebles, además de no requerirse para el ejercicio de las funciones de la entidad pública, cumplan una o varias de las condiciones previstas en el artículo [2.5.2.3.2](#) del Decreto 1778 de 2016.

Por tanto, con el fin de determinar si los bienes de propiedad de nuestra entidad no se deben vender a la Central de Inversiones S.A. CISA S.A, el SENA debe verificar, por una parte, si los inmuebles no se requieren para el ejercicio de sus funciones y, por otra, si se encuentran en una o varias de las condiciones contenidas en la norma antes señalada.

Ahora bien, si no procede la venta de los bienes a CISA S.A. por encontrarse en una o varias de las excepciones previstas en el artículo [2.5.2.3.2](#) del Decreto 1778 de 2016, el SENA podrá solicitar a Central de Inversiones S.A. –CISA S.A. que actúe como intermediario para la enajenación del bien, intermediación que tendría un costo para el SENA y se concretaría mediante la celebración de un convenio interadministrativo.

En caso de que CISA S.A. no acoja la solicitud de intermediación, la enajenación de los bienes de propiedad del SENA que tengan la categoría de activos inmobiliarios, es decir, bienes en propiedad proindiviso o cuotas partes de inmuebles, debe hacerse con arreglo al procedimiento de contratación previsto en el literal e) del numeral 2o del artículo [2o](#) de la Ley 1150 de 2007 y en los artículos [2.2.1.2.2.1.1](#) y siguientes del Decreto 1082 de 2015.

Empero, por tratarse de bienes inmuebles en propiedad proindiviso, es necesario observar lo establecido en el Capítulo III del Título XXXII del Código Civil (artículos [2322](#) y siguientes) en cuanto a la garantía de los derechos que surgen para los demás copropietarios o comuneros del bien.

En este sentido, el SENA como copropietario de un bien proindiviso, podrá vender su cuota parte tanto a terceros como a los demás copropietarios, siempre que no se haya iniciado un proceso judicial divisorio. La posibilidad de que alguno de los comuneros adquiera una cuota con preferencia sólo aplica cuando alguno o algunos de los comuneros solicite (n) la venta de la cosa común, es decir, cuando se inicie un proceso divisorio.

Como antes se indicó, si la cosa es común de dos o más personas proindiviso, entre las cuales no intervenga contrato de sociedad, cada una de ellas podrá vender su cuota, aún sin el consentimiento de las otras, tal como lo prescribe el artículo [1868](#) del Código Civil.

En caso de que se hubiese iniciado o se vaya a iniciar el proceso divisorio, es necesario que se

tenga en cuenta lo previsto en el Código General del Proceso para este tipo de procesos, en armonía con lo preceptuado en el Capítulo III del Título XXXII del Código Civil

RECOMENDACIONES

Finalmente, consideramos que, previo a la enajenación de los bienes, se tengan en cuenta, entre otros aspectos, las siguientes recomendaciones que deben entenderse en términos generales, pues es menester tener en cuenta las situaciones particulares de cada caso:

- Determinar si el bien o bienes proindiviso se requieren para el cumplimiento de las funciones del SENA.

- Si los bienes deben ser entregados a CISA S.A. conforme con lo previsto en el artículo [163](#) de la Ley 1753 de 2015.

- Si el bien o bienes se subsumen en una o varias de las excepciones de que trata el artículo [2.5.2.3.2.](#) del Decreto 1778 de 2016.

- Es potestativo solicitar a CISA S.A. para que sirva como intermediario para la enajenación del bien, acorde con sus funciones.

- Si existen copropietarios de los bienes proindiviso que estén interesados en adquirir la cuota parte que tiene el SENA en la propiedad del bien.
- Realizar el avalúo de los bienes inmuebles.

- Para la venta de cuotas de su propiedad, el SENA debe utilizar la modalidad de selección abreviada y el procedimiento de enajenación de bienes del Estado establecido en el Decreto [1082](#) de 2015.

- Consultar al Grupo de Gestión Contractual de la Dirección Jurídica del SENA para efectos del procedimiento contractual que debe adelantarse para la enajenación de la cuota parte que tiene el SENA sobre bienes inmuebles.

El presente concepto se rinde de conformidad con el alcance dispuesto en el artículo [28](#) del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, incorporado por la Ley [1755](#) de 2015. Lo anterior no sin advertir, que el mismo se encuentra sujeto a las modificaciones legales y jurisprudenciales que se expidan y acojan dentro del asunto.

Cordial saludo,

Martha Bibiana Lozano Medina

Coordinadora Grupo de Conceptos Jurídicos y

Producción Normativa - Dirección Jurídica



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Normograma del Sena

ISSN Pendiente

Última actualización: 20 de abril de 2024 - (Diario Oficial No. 52.716 - 3 de abril de 2024)

