

CONCEPTO 7183 DE 2006

(Septiembre 28)

<Fuente: Archivo interno entidad emisora>

SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE

MEMORANDO

Para: XXXXXXXXXXXXXXXX

De: Directora Jurídica

Asunto: Arrendamiento de Inmueble - Arrendamiento sobre instalaciones de la entidad

Esta dirección recibió copia del Memorando No. 2497 con numero de radicación en la Dirección General 038845 del 15 de septiembre del año en curso, suscrito por el doctor Zarquiz Antolínez Martínez, Director Regional Meta, en donde se pone en conocimiento de la oferta de contrato de arrendamiento elevada por el Ingeniero Juan Carlos López, en su calidad de negociador de predios de COMCEL S.A., sobre predio del SENA, de 200 Mts2 de extensión. Sobre la aludida petición, se precisa:

De conformidad a lo descrito en el artículo 8 de la Ley 708 del 29 de noviembre de 2001, los bienes inmuebles fiscales de propiedad de las entidades públicas del orden nacional, de carácter no financiero, que hagan parte de cualquiera de las Ramas del Poder Público, que no tengan vocación para la construcción de vivienda de interés social, y además que no los requieran para el desarrollo de sus funciones, y no se encuentren dentro de los planes de enajenación onerosa que deberán tener las entidades, deben ser transferidos a título gratuito a otras entidades públicas conforme a sus necesidades, de acuerdo con el reglamento que expida el Gobierno Nacional.

De acuerdo con el parágrafo 1 del citado artículo 8, "las transferencias de inmuebles referidas en el presente artículo, les será aplicable el procedimiento de enajenación previsto en el artículo 1 de la presente ley", esto es, que "Se tendrán como únicos requisitos para que se lleven a cabo estas transferencias, el título traslativo de dominio contenido en resolución administrativa expedida por la entidad propietaria del inmueble, y la tradición, mediante la inscripción de la resolución en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. Para efectos de los derechos de registro, tales actos, así como los referidos en el artículo 4 de la presente ley, se considerarán actos sin cuantía".

A su turno el artículo 3 del Decreto 724 del 15 de abril de 2002, reglamentario de los artículos 7 y 8 de la Ley 708 de 2001, establece: "Reordenamiento de la propiedad inmueble fiscal estatal. En desarrollo del artículo 8 de la Ley 708 de 2001, las entidades públicas del orden nacional, de carácter no financiero que hagan parte de cualquiera de las Ramas del Poder Público, así como los órganos autónomos e independientes, identificarán los inmuebles de su propiedad que no requieran para el desarrollo de sus funciones, que no tengan vocación para la construcción de vivienda de interés social y que no se encuentren dentro de los planes de enajenación onerosa, con la finalidad de ser transferidos a título gratuito a otras entidades públicas que los requieran para el cumplimiento de sus funciones de acuerdo con sus necesidades".

Con posterioridad, en el artículo 32 de la Ley 848 de 2003, establece:

“Artículo 32. Cuando los órganos que conforman el Presupuesto General de la Nación posean

bienes muebles o inmuebles que en la actualidad no estén utilizando o que no sean necesarios para el desarrollo normal de sus funciones, deberán desarrollar todas las actividades tendientes a enajenarlos o arrendarlos, ofreciéndolos prioritariamente a los municipios y departamentos.

Así mismo, cuando dichos órganos funcionen en inmuebles de propiedad de particulares en calidad de arrendatarios, deberán durante la vigencia fiscal de 2004 efectuar las gestiones necesarias para su traslado a un inmueble que actualmente no se encuentre ocupado por otra entidad pública y que sean de su propiedad”.

Inicialmente, tal y como lo aduce la citada norma, los bienes inmuebles que no sean utilizados por la entidad para la normal ejecución de sus funciones, podrán ser enajenados o arrendados, ofreciéndolos en primera instancia a los municipios y departamentos.

La aplicación del artículo 32 de la Ley 842 de 2003, en la enajenación de bienes de propiedad de entidades públicas, fue objeto de consulta por parte del Ministerio de Transporte a la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado(1) sobre la viabilidad de enajenar a título gratuitos los bienes de propiedad de la Nación, a la que se le dio respuesta con concepto No. 1613 de fecha 15 de diciembre de 2004.

En dicho documento el Consejo de estado enunció: “La Sala estima pertinente advertir que a su juicio el artículo 32 de la ley 848 de 2003 - por la cual se decreta el Presupuesto de Rentas y Recursos de Capital y la Ley de Apropriaciones para la vigencia fiscal del 1o de enero al 31 de diciembre de 2004 -, desconoce la naturaleza propia de las disposiciones presupuestales, cuyo marco constitucional y legal está definido en los artículos [346](#) de la Carta y [11](#) del decreto 111 de 1996, en tanto no se concreta a hacer una estimación de ingresos o autorización de gastos, ni puede ser considerada como una regla instrumental básica para la adecuada ejecución del presupuesto, sino que regula una materia ajena al respectivo tema, cual es la relativa a la disposición de bienes de propiedad de la Nación, con posible desconocimiento del principio de unidad de materia legislativa. Sobre el particular, la Corte Constitucional en la sentencia C-177 de 2002, precisó:

“De otro lado, la ley de presupuesto involucra una serie de disposiciones generales necesarias para su correcta ejecución, que en cuanto indicaciones que debe acoger el Gobierno como ejecutor del gasto público y recaudador de los ingresos fiscales, se revisten también de claro contenido normativo. No obstante, este alcance normativo debe circunscribirse a su objeto y no rebasar el fin que con ellas se persigue, estableciendo regulaciones que sobrepasan temporal, temáticamente o finalísticamente su materia propia. Deben, por lo tanto, como toda disposición legal, observar el principio de unidad de materia a que se refiere el artículo [158](#) de la Constitución, es decir, tener una relación de conexidad temática, sistemática, causal o teleológica con el resto de las normas de la ley anual de presupuesto. Es en este sentido que se afirma que no pueden tener un contenido extrapresupuestario. Su vigencia temporal es consecuencia de la temporalidad de las normas cuya correcta ejecución pretenden asegurar, por lo cual el artículo [11](#) del Decreto 111 de 1996, que compila las normas que contienen el Estatuto Orgánico del Presupuesto, expresamente indica que tales normas generales “regirán únicamente para el año fiscal para el cual se expidan.”

Con base en lo anterior, en atención a lo dispuesto en el artículo [4](#) de la Carta, la administración debe establecer la procedencia de inaplicar el artículo 32 de la ley 848 de 2003”.

En este entendido tenemos que bajo las disposiciones legales vigentes la enajenación de

inmuebles de propiedad de entes públicos, deberá hacerse por regla general a título oneroso, y en el único evento en que éstos no sean necesarios para la normal ejecución de funciones por parte de la entidad.

Por su parte la cesión a título gratuito, se realizará entre entidades públicas, y con el objeto de dar cumplimiento a las funciones de la entidad, que se traducen en las propias estatales, cumpliendo el requisito descrito, que es que el inmueble no sea requerido por la entidad.

En cuanto a la entrega del inmueble en arrendamiento, si bien es un contrato a título oneroso, que puede ser suscrito por las entidades públicas, de conformidad con lo enunciado en el artículo 32 de la Ley 842 de 2003, su celebración debe darse siempre que concurren excepcionales condiciones de hecho, y bajo la limitante de aplicación enunciada en el pronunciamiento del Consejo de Estado.

Se tiene entonces, que el SENA, deberá realizar estudio del que se debe dejar constancia por escrito, sobre la necesidad o no de la titularidad de derecho de propiedad del inmueble para la correcta ejecución de las funciones de las Direcciones Regionales como de los Centros de Formación Profesional. En dicho documento, se deberá hacer relación además de la condición enunciada, a los gastos de mantenimiento del bien, en los que se deberá prever los de pago de impuestos y acreencias afines, así como los de servicios públicos respectivos.

Si como resultado del enunciado estudio, se concluye que el bien no es utilizado por el SENA para la ejecución de los procesos de formación o actividades vinculadas al mismo, la institución podrá enajenarlo a título oneroso, preferiblemente antes que enajenar su propiedad por medio de donación, o entregar su posesión por intermedio de contrato de arrendamiento.

Ahora bien, en el caso consultado, y teniendo en cuenta que el SENA como Institución encargada de impartir formación en los diferentes sectores sociales, encaminada a la optimización de recurso humano implementado en las esferas productivas del país, debe pugnar por ampliar la cobertura de tales procesos de formación, no es de recibo que un Centro de Formación Profesional Multisectorial, donde se ejecuta a cabalidad funciones de índole misional de la Institución, deba ver disminuido su patrimonio, por cuanto y dentro de la enunciada política de ampliación de cobertura, tal predio es necesario, y de no ser así deberá optarse por la venta del mismo, antes que por entregarlo en arrendamiento como se solicita.

Finalmente, cabe resaltar que en el caso en que sea procedente un contrato de arrendamiento sobre instalaciones de la entidad, no puede extenderse a 10 años de vigencia, ni tasarse el canon del mismo en los términos dispuestos en el contrato puesto bajo consideración, por cuanto al celebrarse éste con particulares que ejercen funciones comerciales, el aumento del canon así como la renovación del mismo, debe determinarse por acuerdo de las partes.

Cordialmente,

MARITZA HIDALGO ANIBAL

NOTA AL FINAL:

1. Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil. Consejero Ponente Flavio Augusto Rodríguez Arce, de fecha 15 de diciembre de 2004.



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)

