



OJ- 001855 - 10

Bogotá, 22 SEP 2010

Doctor
ROBERTO VEGARA PORTELA
Rector (E)
Universidad Distrital Francisco José de Caldas
Ciudad



REF. Concepto Jurídico sobre "negociación" predio Paseo Bolívar
(Venado de Oro)

Apreciado Señor Rector, reciba un cordial saludo.

En atención a su solicitud de concepto, en el sentido de analizar la viabilidad jurídica para la adquisición del predio denominado "Paseo Bolívar", en el marco del proceso de negociación adelantado por la Universidad, me permito dar respuesta a su inquietud considerando que se han realizado varias gestiones, incluyendo reuniones con la Facultad de Medio Ambiente y Recursos Naturales tendientes a clarificar el tema y que en la parte correspondiente al caso concreto se especificarán.

Así las cosas, se dará inicio al análisis solicitado teniendo como herramientas los elementos jurídicos aportados así:

1. No se trata de la adquisición de un bien inmueble o predio por parte de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas

El artículo 654 del Código Civil indica que las cosas corporales se dividen en muebles e inmuebles. A continuación, el artículo 655 define los bienes muebles como aquellas cosas "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. Exceptúanse las que siendo muebles por naturaleza se reputan inmuebles por su destino, según el artículo 658."

En contraposición encontramos los bienes inmuebles, definidos así en el artículo 656 y siguientes:

"ARTICULO 656. INMUEBLES. 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 heredades se llaman predios o fundos.

ARTICULO 657. INMUEBLES POR ADHESIÓN. Las plantas son inmuebles, mientras adhieren al suelo por sus raíces, a menos que estén en macetas o cajones que puedan transportarse de un lugar a otro.

ARTICULO 658. INMUEBLES POR DESTINACIÓN. Se reputan inmuebles, aunque por su naturaleza no lo sean, las cosas que están permanentemente destinadas al uso, cultivo y beneficio de un inmueble, sin embargo de que puedan separarse sin detrimento. Tales son, por ejemplo:

Las losas de un pavimento.

Los tubos de las cañerías.

Los utensilios de labranza o minería, y los animales actualmente destinados al cultivo o beneficio de una finca, con tal que hayan sido puestos en ella por el dueño de la finca. Los abonos existentes en ella y destinados por el dueño de la finca a mejorarla. Las prensas, calderas, cubas, alambiques, toneles y máquinas que forman parte de un establecimiento industrial adherente al suelo y pertenecen al dueño de éste. Los animales que se guardan en conejeras, pajareras, estanques, colmenas y cualesquiera otros vivares, con tal que estos adhieran al suelo, o sean parte del suelo mismo o de un edificio.



ARTICULO 661. COSAS ACCESORIAS A INMUEBLES. Las cosas que por ser accesorias a bienes raíces se reputan inmuebles, no dejan de serlo por su separación momentánea; por ejemplo, los bulbos o cebollas que se arrancan para volverlos a plantar, y las losas o piedras que se desencajan de su lugar para hacer alguna construcción o reparación y con ánimo de volverlas a él. Pero desde que se separan con el objeto de darles diferente destino, dejan de ser inmuebles."

Para tener una mayor claridad en relación con las precitadas definiciones, es posible acudir a la doctrina y así precisar aún más qué debemos entender por bien inmueble.

Jaime Arteaga Carvajal en su obra "De los Bienes y su Dominio"¹, destaca tres categorías de inmuebles:

"INMUEBLES POR ADHERENCIA: Son todos aquellos que, trátense o no de especies vivas o muertas, adhieren permanentemente al suelo por sus raíces o cimientos. Tales son entonces, los árboles, plantaciones, ladrillos, piedras, vigas, cañerías y losas de una edificación, aún las estufas y similares, aunque sólo adhieran por estar unidos a la construcción mediante enchufes eléctricos o conductos de gas. (...)

INMUEBLES POR RADICACIÓN: Son aquellos que, a pesar de ser muebles por naturaleza, en virtud de estar incrustados en las paredes o techos de una edificación, pasan a formar un solo cuerpo con ellas. (...)

INMUEBLES POR DESTINACIÓN: Son aquellos que, siendo muebles por naturaleza y conservando su carácter de tales, han sido puestos por el dueño de ellos al servicio, uso y beneficio de un inmueble también de su propiedad.

Las características principales de estos inmuebles son, pues, la exclusividad del destino del mueble al inmueble; el ser destinado a ese servicio por el dueño del mueble y de la finca. (...)

*La jurisprudencia del Consejo de Estado se ha referido a los inmuebles por destinación en numerosas ocasiones. En sentencia del 17 de octubre de 1979, al tratar el artículo 658 del Código Civil dijo: "esta disposición no puede interpretarse en el sentido de que para que se configure el inmueble por destinación deben concurrir el uso, cultivo y beneficio del inmueble bajo un criterio de complementariedad esencial. En efecto, los ejemplos que trae la norma, que constituyen presunciones legales de aplicación del principio contenido en el inciso primero corresponden a los distintos conceptos de uso, cultivo o beneficio en forma disyuntiva o alternativa y no copulativa. (...) Establecimiento industrial. Acorde con lo expuesto anteriormente y el inciso 6° del artículo 658 del Código Civil se*considera como inmuebles las prensas, calderas, alambiques, toneles y máquinas que formen parte de un establecimiento industrial adherente al suelo y pertenecen al dueño de éste. En este ejemplo la ley presume que son inmuebles por destinación los bienes que menciona si hacen parte integrante de la unidad establecimiento industrial, con finalidad de la afectación.*

Dentro de éste concepto, es indiferente que las máquinas y demás elementos que forman parte del establecimiento industrial tengan mayor o menor valor que el suelo al que se adhieran, pues, se repite, se trata de una unidad económica en la cual ciertamente, no es posible desarticular sus componentes, dado que las máquinas e instalaciones industriales no podrían funcionar sin el suelo sobre el cual ellas se asientan y, a la inversa, el suelo no conformará un establecimiento industrial sin las máquinas e instalaciones en él asentados. (...)"

En este sentido se precisa la noción jurídica de bien inmueble, encontrando que son varias sus acepciones.

2. Del derecho de dominio y otras particularidades.

Para poder abordar el tema de una forma mucho más técnica, es importante precisar conceptos jurídicos cuyo alcance no siempre es totalmente claro. Se empezará, por lo tanto, con el derecho de dominio:

"ARTICULO 669. <CONCEPTO DE DOMINIO>. <Aparte tachado INEXEQUIBLE> El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra ley o contra derecho ajeno

¹ ARTEAGA CARVAJAL, Jaime. *De los Bienes y su Dominio*. Bogotá. Editorial Facultad de Derecho, 1999. Páginas 5-9.



La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad."

En palabras de Jaime Arteaga Carvajal², el derecho de dominio es un derecho real, entendido como aquel que es ejercido directamente por su titular sin consideración a terceras personas. Como derecho real, comprende tres facultades: el uso (la facultad de servirse de la cosa de la forma que mejor le convenga), el goce (posibilidad que tiene el dueño de la cosa de hacerla producir frutos y apropiarse de ellos) y el abuso (derecho a disponer de la cosa por actos jurídicos, a destruirla o transformarla).

Otros derechos reales son el de herencia, el de usufructo, uso o habitación, las servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca.

El derecho de dominio se adquiere por cinco modos o formas jurídicas que permiten adquirir un derecho real (no debe confundirse con las formalidades típicas del negocio):

"ARTICULO 673. <MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO> Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción. De la adquisición de dominio por estos dos últimos medios se tratará en el libro de la sucesión por causa de muerte, y al fin de este Código". (Subrayado fuera de texto)

Como lo explica Jaime Arteaga³, si el modo es la causa próxima de la adquisición del derecho, el título será la causa remota y derivará de las obligaciones o de las leyes. Los títulos serán constitutivos (cuando derivan de la Ley que permite adquirir cosas que no pertenecen a nadie) en el caso de los modos de ocupación y accesión. Serán traslaticios cuando hay derechos reales previamente constituidos. Dentro de estos títulos encontramos por ejemplo, la venta, la permuta, la donación entre vivos, el mutuo, la transacción, la dación en pago, que por lo general se materializan mediante contratos.

Señala el doctor Arteaga Carvajal: *"Pero ninguno de éstos por sí mismo es suficiente para transferir el dominio. Creado el título de venta o de donación, etc., lo cual se hace por un contrato, surge para el vendedor o para el donante, la obligación de poner al comprador o al donatario en la capacidad de gozar del derecho real vendido o donado, y esto se cumple con el modo derivado, en este caso tradición (Art. 740)."*

Por lo tanto, es posible concluir que el derecho de dominio se adquiere por cualquiera de estos modos y que se ejerce, desde sus tres facultades, a partir de la posesión efectiva del bien.

Ahora bien, es importante establecer desde ya que **la posesión no es un derecho real, ni es un modo de adquirir el dominio**, tal y como se desprende de las normas invocadas. Aclarada esta diferencia se analizará en qué consiste la posesión:

"ARTICULO 762. <DEFINICIÓN DE POSESIÓN>. La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo". (Subrayado fuera de texto)

Por lo tanto, **poseedor es aquel que tiene la cosa y que además ejerce actos de señor y dueño.**

Esto es lo que doctrinalmente se conoce como unión de *corpus* y *ánimus*.

² Idem. Página 62.

³ Idem. Páginas 123, 124 y 125.



Ahora bien, la posesión es distinta de la tenencia, porque quien es mero tenedor reconoce que otra persona es titular del derecho de dominio, mientras que en la posesión el *ánimus* excluye dicho reconocimiento. Por este mismo motivo, la tenencia no se convertirá en posesión, tal y como lo establece al Código Civil:

"ARTICULO 775. <MERA TENENCIA>. Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece.

Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno".

(...)"ARTICULO 777 <MERA TENENCIA FRENTE A LA POSESIÓN>. El simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión."
(Subrayado fuera de texto)

Establecidas estas diferencias, es viable profundizar en el tema de la posesión, no sin antes aclarar que quien es dueño es en principio el poseedor por excelencia de su bien.

La complejidad en los conceptos se presenta cuando la posesión no está en cabeza de quien es dueño y por lo tanto el poseedor se reputa como tal para efectos de la materialización de un modo de adquirir el dominio, denominado usucapión o prescripción adquisitiva. De hecho, se dice que la posesión será eficaz, cuando implique la adquisición del derecho de dominio por este modo; **contrariu sensu**, será ineficaz.

Los artículos 785 y 786, representan un desafío, en la medida que pareciera hablar de la tradición de la posesión:

"ARTICULO 785. <POSESIÓN DE BIENES SUJETOS A REGISTRO>. Si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el registro de instrumentos públicos, nadie podrá adquirir la posesión de ellas <sic> sino por este medio.

(...)

ARTICULO 786. <CONSERVACIÓN DE LA POSESIÓN>. El poseedor conserva la posesión, aunque transfiera la tenencia de la cosa, dándola en arriendo, comodato, prenda, depósito, usufructo, o cualquiera otro título no traslativo de dominio." (Subrayado y negrilla fuera de texto)

En primer lugar, el artículo 785 establece aparentemente que en la posesión de bienes inmuebles es necesaria la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

En segundo lugar, se habla de la conservación de la posesión en aquellos casos en los que se pierde la tenencia, siempre y cuando no medie un título traslativo de dominio.

Para dilucidar el dilema interpretativo que las normas establecen, es necesario por un lado, recordar que la tradición es un modo de adquirir el dominio, mientras que la posesión no lo es.

Por otro, esclarecer si la enajenación de la posesión de un bien inmueble a título de compraventa es viable.

La compraventa se define así en la Ley civil:

"ARTICULO 1849. <CONCEPTO DE COMPRAVENTA>. La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio." (Subrayado fuera de texto)

Ahora bien, sobre la cosa vendida se especifica:

"ARTICULO 1866. <OBJETO DE LA VENTA>. Pueden venderse todas las cosas corporales, o incorporeales, cuya enajenación no esté prohibida por ley." (Subrayado fuera de texto)



Como la norma lo establece, la compraventa sólo es viable cuando lo que se venda es una cosa, ya sea corporal o incorporal.

La posesión no es una cosa, es una situación de hecho, con efectos jurídicos predicables particularmente de la posibilidad de adquirir por usucapión, como ya se vio, el derecho de dominio sobre un bien. Por lo tanto, la venta de la posesión no es viable como título, ni tampoco su tradición como modo de adquirir, puesto que éstos se orientan a determinar la propiedad sobre bienes y no sobre situaciones de hecho.

En ese orden de ideas, los artículos 785 y 786 del Código Civil, deben entenderse circunscritos a aquella situación en la que quien es poseedor es el mismo dueño.

Entonces, la posesión se puede analizar desde dos perspectivas: i) la que va implícita con el ejercicio pleno del derecho de dominio (ser propietario) y, ii) la que se ejerce sin el derecho de dominio pero que apunta a adquirirlo por usucapión (ser dueño por prescripción).

Por lo tanto, la enajenación del derecho de dominio lleva consigo, de manera absoluta, el traspaso de la posesión de la cosa vendida cuando se ostenta el título de propietario; sin perjuicio de poder negociar el uso del mismo, v, gr, mediante arrendamientos o comodatos.

De igual manera se debe señalar que la anterior conclusión en nada se refiere al desconocimiento de los derechos de posesión que una persona ostente y pruebe sobre un inmueble.

3. De las reservas forestales.

El Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente (Decreto Ley 2811 de 1974) dispone en su artículo 47, lo siguiente:

"Sin perjuicio de derechos legítimamente adquiridos por terceros o de las normas especiales de este Código, podrá declararse reservada una porción determinada o la totalidad de recursos naturales renovables de una región o zona cuando sea necesario para organizar o facilitar la prestación de un servicio público, adelantar programas de restauración, conservación o preservación de esos recursos y del ambiente, o cuando el Estado resuelva explotarlos. Mientras la reserva esté vigente, los bienes afectados quedarán excluidos de concesión o autorización de uso a particulares." (Subrayado y negrilla fuera de texto)

Luego, el artículo 67 del Código, expresa:

"De oficio o a petición de cualquier particular interesado, se impondrá limitación de dominio o servidumbres sobre inmueble de propiedad privada, cuando lo impongan la utilidad pública o el interés social por razón del uso colectivo o individual de un recurso, previa declaratoria de dicho interés o utilidad efectuada con arreglo a las leyes. Tanto la limitación o la servidumbre voluntariamente aceptadas como las que se imponen mediante resolución o sentencia ejecutoriadas, se inscribirán en la correspondiente oficina de instrumentos públicos sin perjuicio de lo dispuesto en este Código sobre sistema de registro. Se podrá solicitar el concurso de las autoridades de policía para hacer efectiva la limitación del dominio o la servidumbre."

Luego las zonas de reserva natural, se encuentran gravadas por una limitación al derecho de dominio, en la medida en la que, para explotar sus recursos, requieren de autorización expresa de la autoridad competente.

En cuanto a las zonas de reserva forestal, el artículo 206 del Código señala:

"Se denomina área de reserva forestal la zona de propiedad pública o privada reservada para destinarla exclusivamente al



establecimiento o mantenimiento y utilización racional de áreas forestales productoras, protectoras o productoras - protectoras."
(Subrayado y negrilla fuera de texto)

Luego, el artículo 207, dispone:

"El área de reserva forestal sólo podrá destinarse al aprovechamiento racional permanente de los bosques que en ella existan o se establezcan y, en todo caso, deberá garantizarse la recuperación y supervivencia de los bosques. En el caso, previamente determinado, en que no existan condiciones ecológicas, económicas o sociales que permitan garantizar la recuperación y supervivencia de los bosques, el concesionario o titular de permiso pagará la tasa adicional que se exige en los aprovechamientos forestales únicos."

En lo que respecta a la construcción de obras en estas zonas, el artículo 208, indica:

"La construcción de obras de infraestructura, como vías, embalses, represas o edificaciones, y la realización de actividades económicas dentro de las áreas de reserva forestal, requerirán licencia previa. La licencia sólo se otorgará cuando se haya comprobado que la ejecución de las obras y el ejercicio de las actividades no atenta contra la conservación de los recursos naturales renovables del área. El titular de licencia deberá adoptar a su costa, las medidas de protección adecuadas." (Subrayado y negrilla fuera de texto)

Posteriormente, el artículo 210, expresa:

"Si en área de reserva forestal, por razones de utilidad pública o interés social, es necesario realizar actividades económicas que impliquen remoción de bosques o cambio en el uso de los suelos o cualquiera otra actividad distinta del aprovechamiento racional de los bosques, la zona afectada deberá, debidamente delimitada, ser previamente sustraída de la reserva. También se podrán sustraer de la reserva forestal los predios cuyos propietarios demuestren que sus suelos pueden ser utilizados en explotación diferente de la forestal, siempre que no se perjudique la función protectora de la reserva."

Entonces, los predios con reserva forestal, se encuentran también limitados en el ejercicio del derecho de propiedad en la medida en la que cualquier actividad que se pretenda realizar al interior de los mismos, debe atender y velar por la preservación de la población forestal del lugar.

En el caso de los cerros orientales, se tiene que varias zonas han sido declaradas reserva forestal por diversas autoridades.

Es así como el INDERENA, mediante Acuerdo 0030 de 1976, determinó:

"**Artículo 1:** Declarar como Área de Reserva Forestal Protectora a la zona denominada Bosque Oriental de Bogotá, ubicada en jurisdicción del Distrito Especial de Bogotá, y comprendida por los siguientes linderos generales:

"Por el Oriente: Partiendo del Boquerón de Chipaque en la intersección con la Carretera del Oriente, continúa en línea recta hasta el punto geodésico Cax 352, y siguiendo en dirección noreste por la divisoria de aguas hasta el Alto de las Mirlas; de allí por la Cuchilla hasta el Alto de la Horqueta; siguiendo la misma divisoria en dirección noreste, pasando por el Alto de la Cruz Verde, Alto del Buitre, el Cerro de Plazuelas y el Alto de los Tunjos. Siguiendo la misma divisoria al Sur de la Laguna de Vergón, en dirección Oriente, hasta el Morro de Matarredonda; de allí, siguiendo en dirección Norte, por la divisoria de aguas a través del Alto de la Bolsa, Alto del Rejo, Alto de la Cruz, hasta el Alto de Sarnoso. Desde este punto, en dirección Occidente, en línea recta hasta el nacimiento de la Quebrada Turin, y por ésta aguas abajo hasta la confluencia de la Quebrada Carrizal; siguiendo ésta aguas arriba hasta su nacimiento, de donde se sigue en línea recta, en dirección noreste, hasta el Alto de Piedra Ballena; siguiendo la divisoria hacia el Norte, hasta el punto geodésico "Piedras", y de allí por la misma divisoria hasta el nacimiento de la Quebrada El Chicó, luego a la cumbre del Cerro La Moya, y en línea recta hasta el sitio Los Patios (intersección con la carretera Bogotá - La Calera); luego sigue por la misma divisoria de aguas, en dirección Norte; hasta la Estación La Cuchilla, del cable aéreo de Cemento Samper, de allí se sigue al Norte hasta el Alto de Serrezuela, continuando a los Cerros de Cañada, Moreno, los Cerros de La Cumbre, y siguiendo hacia el Norte por la divisoria hasta el Alto de Pan de Azúcar en el punto geodésico "Pan".

Por el Norte: Partiendo del punto geodésico "Pan", tomando en dirección noreste, hacia la cima de la Lomita de Torca, hasta interceptar la Carretera Central del Norte (Alto de Torca).

Por el Occidente: Partiendo del punto Alto de Torca, en la Carretera Central del Norte, se continúa por esta vía hacia el Sur, hasta la calle 193, se sigue por la prolongación de esta calle en dirección Este hasta encontrar el perímetro sanitario en la cota 2.700 metros se continúa por esta



cota en dirección general Sur hasta el límite Norte del Barrio El Paraíso (corresponde a los planos 223/4-1 y 223/4-2, regularizado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital), bordeando este Barrio por el Oriente; se continúa por la misma curva de nivel (2.700 metros) hasta encontrar el Paseo Bolívar (Carretera de Circunvalación); se sigue por dicho Paseo en dirección Este hasta encontrar la calle 9 Sur; por esta vía se continúa hasta la curva de nivel 2.750 metros; se sigue por esta cota, en dirección Sur, hasta la calle 15 Sur, por esta vía hacia el sureste, hasta encontrar la curva de nivel 2.850; se sigue por esta cota hasta encontrar la Quebrada Ramajal; por esta Quebrada, aguas arriba, hasta encontrar la curva de nivel 2.920 metros en el Barrio Los Alpes, se continúa por esta curva hasta encontrar el lindero Norte de la propiedad de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado en dicho Barrio; por este lindero hasta donde la curva de nivel 2.900 metros la corta: se sigue en línea recta hasta el punto de intersección de la curva de nivel 3.100 metros con la prolongación del lindero Sur de la mencionada propiedad (Tanque de Los Alpes); se continúa por dicha curva de nivel hacia el Sur hasta encontrar el divorcio de aguas del Boquerón de Chipaque, se sigue por esta divisoria de aguas, en dirección Oeste, hasta su intersección con la Carretera de Oriente, punto de partida".

Estas disposiciones fueron aprobadas mediante la Resolución 076 de 1977 y los linderos redefinidos por la Resolución 0463 de 2005.

De esta forma se expone el tema de las reservas forestales en especial, en el Distrito Capital.

4. Del caso concreto.

Tal como se expresó en la parte inicial, la oficina Asesora Jurídica aunando esfuerzos con la Decanatura de la Facultad de Medio Ambiente y Recursos Naturales, y la Secretaría Académica de la misma, representada por la Doctora Amparo Bautista, acatando la instrucción del señor Rector de la Universidad de conformidad al oficio 1986 del 5 de agosto de 2010 de la Rectoría solicitó a la Oficina del Jefe de Planeación y Control y a la Secretaría del Consejo Superior Universitario precisar algunos aspectos con el fin de llevar a buen término dicho proceso de los cuales podemos destacar:

- Se realizó consulta verbal sobre el tema al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DAEP, en la cual manifestaron que en la actualidad no había proceso alguno de recuperación por parte de este predio y que en su momento se le habían informado al poseedor para realizar los trámites correspondientes para la titulación del predio, sin que los mismos mostraran interés sobre el tema.
- Se solicitó la complementación de la certificación o en su defecto copia del acta del Consejo Superior a la Secretaría General de la Universidad, con el fin de determinar si se autorizó para la adquisición de dichos derechos y su materialización mediante acto administrativo por parte del mencionado Consejo. A la fecha no se ha dado respuesta a la misma.
- Igualmente, se pidió la aclaración del avalúo con el fin de determinar si el valor registrado en el mismo corresponde al valor de los derechos de posesión o al valor del inmueble. Mediante oficio allegado en el día 21 de septiembre de 2010 el evaluador manifiesta lo siguiente:

"PREGUNTA 1:

Precisar si el valor fijado al terreno del predio corresponde con las condiciones jurídicas del mismo, toda vez que el Entidad que ofrece el predio no ostenta la titularidad del terreno

RESPUESTA:

No, toda vez que el predio objeto de avalúo constituye una fracción de un predio en mayor extensión denominado El Venado de Oro que fue transferido en posesión al Instituto de Investigación de Recursos Biológicos "Alexander Von Humboldt", razón por la cual en estricto sentido no constituye una unidad jurídica independiente.(...)"

Continúa el evaluador de la siguiente manera:

"(...) Lo anterior significa que si bien, no se trata de un inmueble jurídicamente independiente, ni el Instituto ostenta la plena propiedad, el avalúo se practica como si así fuera, en el entendido que por tratarse de una corporación civil sin ánimo de lucro de carácter público que aparentemente cumple con los requisitos para acceder a la titulación, con lo cual, lo único de le restaría para ser el pleno propietario sería el trámite que de prevé en el mencionado decreto 1014."

Al respecto, la Oficina Jurídica se permite aclarar que el Decreto 1014 de 2005, mediante el cual se reglamentó el artículo 3 de la ley 901 de 2004, determinaba unos requisitos para la titulación de bienes inmuebles de entidades públicas de



cualquier orden, el cual estuvo vigente hasta el 31 de diciembre de 2005 y los cuales eran de fácil expedición por parte de las mismas.

Prosigue el evaluador, de la siguiente forma:

"PREGUNTA 2:

Aclarar el área del inmueble en el cálculo del valor total del terreno, ya que el Instituto Von Humboldt suministro un levantamiento topográfico donde se consigna un área total del terreno de 4.66 has y no de 5.5 has como se calculo en el avalúo.

RESPUESTA:

Respecto de este punto, en el numeral 1.12 de nuestro informe avalúo se consigna que "Para el presente avalúo se asume como cierta la información consignada en los documentos suministrados por la entidad solicitante y el instituto Alexander Von Humboldt como poseedor del bien"

En tal sentido, la información de áreas utilizadas fue la suministrada por la universidad y el Instituto, lo cual quedo expresamente consignado en el numeral 4.5 CUADRO DE AREAS donde se menciona "FUENTE: Área de terreno según Resolución 2532 del 27 de noviembre de 1995 del Inderena; áreas de construcciones según información mediciones verificadas con cinta métrica durante la inspección y reconocimiento de las instalaciones." De igual manera allí mismo mencionamos que para el momento de la elaboración del avalúo, se nos suministro un plano topográfico con planimetría y altimetría, escala 1 : 2000, sin fecha ni información del responsable, donde área total del predio era de 46.631,53 m², es decir 4 Has 6631,53 m², sin embargo por no contar con fecha de ejecución ni responsable, el área allí no fue utilizada por parte nuestra. Así las cosas, nuestro avalúo se realizo con el área "oficial" consignada en los documentos aportados, y si la misma no corresponde con la real, solo necesitamos que ustedes de manera oficial soliciten el ajuste del área del predio y nosotros procederemos a ajustar el resultado del avalúo realizado por nosotros el pasado mes de septiembre."

De acuerdo con el avalúo y la aclaración del mismo evaluador, subsisten las inquietudes sobre la determinación del valor de la posible transacción, objeto de análisis.

Adicionalmente, se tiene conocimiento que el predio denominado Paseo Bolívar y en especial la fracción denominada Venado de Oro, se encuentra en posesión por parte del Instituto de Investigación de Recursos Biológicos "Alexander Von Humboldt" que la obtuvo mediante Resolución 2532 de 27 de noviembre de 1995 por el INDERENA.

Actualmente, el Instituto de Investigación de Recursos Biológicos "Alexander Von Humboldt" dio en comodato el bien a la Institución CONIF – Corporación Nacional de Investigación y Fomento Forestal.

En la citada resolución, se evidencia que el Instituto de Investigación de Recursos Biológicos "Alexander Von Humboldt" recibió la posesión y las mejoras levantadas en el lote denominado Venado de Oro del INDERENA, en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 99 de 1993, que dispuso:

"Artículo 19º.- Del Instituto de Investigaciones de Recursos Biológicos "Alexander Von Humboldt". Créase el Instituto de Investigaciones de Recursos Biológicos "Alexander Von Humboldt", el cual se organizará como una Corporación Civil sin ánimo de lucro, de carácter público pero sometida a las reglas del derecho privado, vinculada al Ministerio del Medio Ambiente, con autonomía administrativa, personería jurídica y patrimonio propio, organizada según lo dispuesto en la Ley 29 de 1990 y el Decreto 393 de 1991, encargada de realizar investigación básica y aplicada sobre los recursos genéticos de la flora y la fauna nacionales y de levantar y formar el inventario científico de la biodiversidad en todo el territorio nacional. El Instituto de Investigación de Recursos Biológicos "Alexander Von Humboldt" tendrá a su cargo la investigación científica y aplicada de los recursos bióticos y de los hidrobiológicos en el territorio continental de la Nación. El Instituto deberá crear, en las regiones no cubiertas por otras entidades especializadas de investigación de que trata la presente Ley, estaciones de investigación de los macrosistemas nacionales y apoyar con asesoría técnica y transferencia de tecnología a las Corporaciones Autónomas Regionales, los Departamentos, los Distritos, los Municipios y demás entidades encargadas de la gestión del medio ambiente y los recursos naturales renovables. Las investigaciones que el Instituto adelante y el banco de información que de ellas resulte, serán la base para el levantamiento y formación del inventario nacional de la biodiversidad. Trasládense al Instituto de Investigación de Recursos Biológicos "Alexander Von Humboldt" las funciones que en investigación sobre recursos bióticos venía ejerciendo el INDERENA, así como la información, instalaciones, archivos, laboratorios y demás elementos con ésta relacionados. Parágrafo.- La Nación apropiará anualmente en el capítulo correspondiente al Ministerio del Medio Ambiente los recursos y transferencias necesarios para atender los gastos de funcionamiento e inversión del Instituto." (Subrayado y negrilla fuera de texto)

Entonces, por mandato legal, el INDERENA debía trasladar al Instituto las instalaciones que tuviese y se relacionaran con la investigación sobre recursos bióticos, como era el caso del lote Venado de Oro.



Se deduce además de la Resolución 2532 de 27 de noviembre de 1995, que el INDERENA no era el propietario del predio sino que lo tenía también en calidad de poseedor.

En el caso concreto, se solicita analizar la viabilidad jurídica de realizar la negociación del predio denominado Paseo Bolívar es dable concluir:

- **No se trata de la adquisición de un bien inmueble o predio por parte de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas:** De la información con que cuenta esta Oficina, se deduce que **no es viable determinar quién es el propietario del predio,** lo que se puede establecer con claridad es que el Instituto de Investigación de Recursos Biológicos "Alexander Von Humboldt" es el **poseedor regular del mismo.** Y actualmente la tenencia de este se encuentra a cargo del CONIF, mediante Comodato. De tal forma, que jurídicamente el mencionado predio no es susceptible de compra –venta por parte de la Universidad .
- Asimismo y en gracia de discusión, la Universidad, **adquiriría los derechos de posesión** que hoy ostenta el Instituto de Investigación de Recursos Biológicos "Alexander Von Humboldt", con el propósito de ejercer actos de señor y dueño en el predio y obtener, con el transcurso del tiempo, el derecho de dominio pleno, lo cual conllevaría a iniciar las acciones ante las autoridades competentes y el riesgo de afrontar una acción reivindicatoria por parte del quien acredite ser el legítimo dueño. Adicionalmente a ello, deben considerarse las Restricciones por Reserva Forestal, pues es claro que el Predio Paseo Bolívar, tiene una fracción en zona de reserva forestal, por lo que cualquier actividad que se pretenda realizar en esa parte, debe contar con autorización previa de la autoridad ambiental competente, lo que se **traduce en una restricción al derecho de dominio que debe ser analizada frente a las necesidades y planes que tiene la Universidad .**
- **Autorizaciones previas para la realización del negocio jurídico:** Se entiende que si la Universidad persiste en la compra de los derechos de posesión, esta Oficina considera pertinente la autorización previa del Consejo Superior Universitario para la compra de los mismos, **autorización realizada mediante acto administrativo de este cuerpo colegiado.** Así como la determinación de los requisitos contenidos en el artículo 9 de la Resolución Rectoral No. 014 de 2004, respecto a los **estudios previos.**

Este concepto se expide en los términos de Ley.

Cordialmente,

LUISA FERNANDA LANCHEROS PARRA
Jefe Oficina Asesora Jurídica