



UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

Hecho
por 12/10
5/10

OJ- 000607 - 10

Bogotá, D.C., 12 MAR 2010

UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSE DE CALDAS
CORRESPONDENCIA RECIBIDA
SECRETARIO GENERAL
12 MAR 2010
HORA: _____
No. FOLIOS: _____
SIGNA: *Boeda*

MAR 2010
4:59 pm
Etcheberry

Doctor
CARLOS OSSA ESCOBAR

Rector
Universidad Distrital Francisco José de Caldas
Ciudad

REFERENCIA: Concepto Jurídico sobre necesidad de aval para adquirir bienes inmuebles en el Estatuto de Contratación.

Respetado Doctor Ossa.

En atención a su solicitud, en la que requiere concepto sobre el alcance jurídico de la autorización del Consejo Superior para la celebración de contratos que involucren bienes inmuebles, me permito precisar que de conformidad con la normatividad reglamentaria plasmada en el artículo 18 de las Resoluciones 266 de 2003 y 014 de 2004, dicha autorización en relación con bienes inmuebles es requerida únicamente para la adquisición, al expresar:

“Adquisición de Bienes Inmuebles: Toda adquisición de bienes inmuebles requerirá del avalúo de una oficina de propiedad raíz afiliada a Fedelonjas, en el cual conste, entre otros aspectos, el estudio de títulos correspondiente, el folio de matrícula inmobiliaria, el acatamiento de las normas y procedimientos relativos a la defensa del espacio público y deberá contar con la autorización previa del Consejo Superior Universitario” (subrayado fuera de texto)

Al respecto se debe considerar:

1. Del régimen contractual de la Universidad Distrital.

La Ley 30 de 1992 (Por medio de la cual se organiza el servicio público de educación superior) establece en su artículo 93 que **en los contratos que, para el cumplimiento de sus funciones, celebren las universidades estatales u oficiales, se aplicarán las normas del derecho privado y sus efectos estarán sujetos a las normas civiles y comerciales, según la naturaleza de los mismos.** Además, el artículo 94 de la misma norma, dispone que para su validez, dichos

*PP
Por 12/10
5/10*



UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

contratos, además del cumplimiento de los requisitos propios de la contratación entre particulares, estarán sujetos a los requisitos de aprobación y registro presupuestal, a la sujeción de los pagos según la suficiencia de las respectivas apropiaciones, publicación en el Diario Oficial y pago del impuesto de timbre nacional cuando a éste haya lugar.

En este mismo sentido se expresa el artículo 10 del Acuerdo 08 de 2003 (Estatuto de Contratación de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas). Por lo anterior, los contratos que se celebren para desarrollar las actividades propias de esta Universidad, incluyendo las derivadas de las actividades académicas y administrativas, se rigen por las normas del derecho privado y el Estatuto de Contratación de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

De otra parte, el artículo 21 del Acuerdo 08 de 2003 (Estatuto de Contratación de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas), establece sobre los procesos de selección del contratista, lo siguiente:

"CLASES. La Universidad deberá para la selección de sus contratistas, según fuere el caso, utilizar los siguientes mecanismos de selección para la escogencia de los mismos.

1. Contratación directa. La Universidad puede contratar directamente cuando el contrato tenga un valor menor o igual a cien (100) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

2. Invitación directa para la presentación de ofertas. Se presenta cuando el valor del contrato sea mayor o igual a ciento uno (101) y menor o igual a quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

3. Convocatoria Pública para la presentación de ofertas. Procede cuando el valor del contrato sea igual o superior a quinientos uno (501) salarios mínimos legales mensuales vigentes."

De esta forma se sintetiza el marco normativo que rige el tema de la contratación en la Universidad.

2. De las disposiciones contractuales sobre la adquisición de bienes inmuebles en la Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Sobre el particular, el artículo 12 del Estatuto de Contratación de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas, establece lo siguiente:

COMPETENCIA PARA CELEBRAR CONTRATOS.

Corresponde al Rector de La Universidad celebrar, ordenar y dirigir la realización de los procesos contractuales.



UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

Podrán contratar con la Universidad las personas naturales o jurídicas consideradas legalmente capaces en las disposiciones vigentes. También podrán celebrar contratos los consorcios y las uniones temporales, joint ventures o cualquier otra forma asociativa o de colaboración empresarial permitida por la ley.

Las personas jurídicas nacionales o extranjeras deben acreditar que su duración no es inferior a la del plazo del contrato y un año más.

PARÁGRAFO 1: En los siguientes casos se requiere autorización previa del Consejo Superior Universitario:

1) **Los contratos que involucren bienes inmuebles,** (parte que justamente fue reglamentada por las Resoluciones 266 de 2003 y 014 de 2004 - proyecto revisado y presentado al consejo superior según lo señalado en el artículo 39 del Acuerdo 08 de 2003)

2) *Las operaciones de empréstito*

3) *La creación o participación en sociedades, empresas, corporaciones, fundaciones, asociaciones, uniones temporales, consorcios, joint ventures y en cualquier otra forma de asociación o sociedad pública, privada o mixta.*

4) *Los que comprometan vigencias futuras, previa aprobación de la autoridad competente.*

5) *Aceptación de donaciones o legados que generen de manera directa o indirecta cualquier tipo de obligación a cargo de la universidad.” (Subrayado y negrilla fuera de texto)*

Ahora bien, toda vez que el texto del Acuerdo es un texto amplio que requería de la precisión jurídica reglamentaria, mediante **el artículo 39 del mismo Acuerdo 08 de 2003 se confirieron facultades extraordinarias al Rector para reglamentar el respectivo estatuto.**

En este sentido se reglamentó dicho estatuto contractual en la parte relacionada con inmuebles, precisándola a la adquisición, de tal manera que la Resolución 014 de 2004 en concordancia con la Resolución 266 de 2003, en su artículo 18, señaló:

“Adquisición de Bienes Inmuebles: Toda adquisición de bienes inmuebles requerirá del avalúo de una oficina de propiedad raíz afiliada a Fedelonjas, en el cual conste, entre otros aspectos, el estudio de títulos correspondiente, el folio de matrícula inmobiliaria, el acatamiento de las normas y procedimientos relativos a la defensa del espacio público y deberá contar con la autorización previa del Consejo Superior Universitario”

En este orden de ideas, el Estatuto de Contratación analizado de manera estructurada y holísticamente como corresponde tratándose de un cuerpo normativo y no leyéndolo de manera desarticulada, al reglamentar lo pertinente en el artículo 18



UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

de la Resolución 266 de 2003 y 014 de 2004, precisó el requisito de exigencia de aval del consejo superior solamente en el caso de adquisición.

En caso contrario y por Reductio ad absurdum, si hubiese sido esa la teleología del Acuerdo 08, toda la contratación tendría que requerir del aval del consejo superior, ya que todo corresponde a contratos “relacionados” de alguna manera con inmuebles, empezando por el aseo que se hace a ellos, la vigilancia, las modificaciones, las compras de divisiones modulares, los cableados estructurados, la compra de pintura, de losas de piso, de obra, de adecuaciones para salones, el arrendamiento de inmuebles (incluyendo el de la antena de la emisora), etc.

Nótese que todos estos contratos involucran bienes inmuebles y sin embargo no han contado con la autorización del Consejo Superior Universitario, pues nunca se ha considerado que ese sea el alcance de la norma.

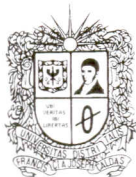
De hecho, si se analiza el contexto en el que se encuentra la disposición, se evidencia que el Consejo Superior Universitario consideró que cuando el patrimonio de la Universidad se quisiera invertir en proyectos de gran envergadura e importancia, se debería contar con su autorización. Es así como consideró asuntos de gran importancia que ameritaban su aval, las operaciones de empréstito, la participación en sociedades, los compromisos de vigencias futuras, las donaciones o legados y la adquisición de inmuebles.

Lo contrario implicaría la parálisis en las actividades propias de la Institución.

3. De la noción jurídica de bien inmueble.

Sobre el particular se tiene que 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 al 661 del Código Civil:



UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

“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, tratése 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. (...)

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



UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

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

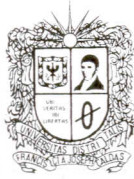
Son aquellos que, siendo muebles por naturaleza y conservando su carácter de tales, han sido puestos por el dueño de ellos al servicio, uso y beneficio de un inmueble también de su propiedad.

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 esta Oficina considera que la interpretación que se le debe dar al numeral 1 del parágrafo 1 del Artículo 12 del Estatuto de Contratación debe consultar la teleología de la norma y la reglamentación que se ha hecho de ella a través de la Resolución 0266 de 2003 y de la 014 de 2004, razón por la cual **la exigencia del aval sólo es pertinente en los contratos para la adquisición de bienes inmuebles,** vale decir, cuando la Universidad pretenda adquirir un bien inmueble cuyo impacto redunde de manera importante en los activos de la Universidad y en su desarrollo físico.



**UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS**

De esta forma se da respuesta a la solicitud de concepto elevada ante esta Oficina Asesora Jurídica.

Cordialmente,

Una firma manuscrita en tinta roja que parece decir 'M. Ruge'.

MANUEL ALEJANDRO MOLINA RUGE
Jefe Oficina Asesora Jurídica

C.C. HARVEY ZAMBRANO – Vicerrector Administrativo y Financiero
LEONARDO GÓMEZ PARÍS – Secretario General
LUISA FERNANDA LANCHEROS – Jefe Oficina Asuntos Disciplinarios

Proyectaron: Jairo Cristancho - Omar Barón.