

Tema
Permuta de bien fiscal inmueble
CRM
65702
Problema(s) jurídico(s)
¿Es jurídicamente procedente que una entidad pública enajene un bien inmueble de naturaleza fiscal mediante la figura de la permuta, recibiendo como contraprestación bienes en especie?; ¿existen limitaciones normativas, requisitos o riesgos asociados a este mecanismo?.
Análisis jurídico
En cuanto a la naturaleza de los bienes fiscales, es preciso referir que aunque son bienes públicos, esto es, de propiedad estatal, no están destinados al uso general de la comunidad y son administrados como bienes de dominio privado, lo que permite que puedan ser enajenados, gravados o arrendados. Esto los diferencia de los bienes de uso público, que son inalienables, inembargables e imprescriptibles. Respecto de la enajenación de bienes públicos, el Decreto 1082 de 2015 regula la movilización y enajenación de bienes inmuebles de propiedad pública. Al amparo de dicha norma, las entidades del orden nacional deben, en principio, transferir a CISA los bienes no requeridos para el cumplimiento de sus funciones (Ley 1450 de 2011, art. 238). Por su parte, las entidades que no están obligadas a transferir bienes a CISA pueden enajenarlos directamente o mediante intermediarios idóneos. La permuta es un mecanismo válido de enajenación. El Código Civil la contempla como título traslativo del dominio (art. 765) y la define como el contrato mediante el cual cada parte se obliga a dar una cosa cierta por otra (art. 1955). Esto implica que, al igual que la compraventa, la permuta es un modo jurídicamente válido de enajenación, siempre que se cumplan los requisitos aplicables a la transferencia de dominio. La jurisprudencia —incluido el Consejo de Estado— reconoce que: - La permuta y la compraventa tienen efectos sustancialmente similares. - Requieren autorización previa del concejo municipal cuando involucran bienes inmuebles de entidades territoriales. - Su regulación es supletoriamente la de la compraventa, salvo las disposiciones que resulten incompatibles (art. 1958 del Código Civil). Para enajenar inmuebles, los municipios requieren autorización previa del concejo municipal, tanto si la operación se realiza mediante compraventa como mediante permuta. Esta exigencia aplica en atención al principio de legalidad y al carácter público de los bienes involucrados. Para que la permuta sea jurídicamente válida, se exige:

- Contar con un avalúo técnico del inmueble.
- Verificar que el valor del bien recibido en intercambio sea equivalente al del bien fiscal.
- Si la contraprestación es desproporcionada, puede presumirse detrimento patrimonial y configurarse riesgo de responsabilidad fiscal.

Conforme con el análisis efectuado, no se observa prohibición normativa para que la contraprestación en una permuta consista en bienes muebles o materiales, siempre que estos tengan un valor equivalente y estén debidamente valorados. Si el valor del bien entregado por el particular es inferior y se complementa con dinero, la figura seguiría siendo una permuta (si el componente en especie es preponderante) o podría convertirse en compraventa (si el valor en dinero es superior).

Respuesta

Resultaría jurídicamente procedente enajenar un bien fiscal mediante permuta, siempre que el bien no sea requerido para el cumplimiento de funciones públicas y se cuente con autorización del concejo municipal, avalúo técnico y cumplimiento estricto de los procedimientos del Decreto 1082 de 2015. Lo anterior, toda vez que no se observa prohibición expresa que impida utilizar la permuta para disponer de bienes inmuebles fiscales. Sin embargo, debe atenderse todo el marco normativo para la enajenación de bienes públicos y las reglas de transparencia y responsabilidad fiscal.

Desde el punto de vista de la conveniencia administrativa, corresponde exclusivamente a la entidad evaluar si la permuta es adecuada y justificable, considerando riesgos, eficiencia y protección del patrimonio público.