Revisión- Transferencia a título gratuito a favor de la Unidad Administrativa Especial de Parques Nacionales Naturales de Colombia del bien inmueble fiscal

Para realizar la transferencia de la propiedad de un predio fiscal entre entidades públicas a título gratuito (bajo el marco de mecanismos como el artículo 276 de la Ley 1955 de 2019 y su decreto reglamentario), el procedimiento **debe hacerse indispensablemente por medio de un acto administrativo** y no simplemente por un acta.

A continuación, se detallan los motivos jurídicos clave y cómo interactúa cada documento en el proceso:

1. El Acto Administrativo es un requisito legal y de fondo

- **Modificación de la propiedad:** La transferencia de un bien inmueble implica un cambio en la titularidad del derecho de dominio. Tratándose de entidades estatales, la voluntad de la administración pública para desponer de sus bienes fiscales no puede manifestarse mediante un acuerdo informal o un acta de entrega, sino a través de un acto administrativo motivado (por ejemplo, una resolución).
- **Normativa expresa:** El Decreto reglamentario (compilado en el Decreto 1077 de 2015 y modificado por el Decreto 149 de 2020) señala de forma explícita para la transferencia de bienes inmuebles fiscales entre entidades que:

DECRETO 523 DE 2021

ARTÍCULO 2.1.2.2.3.1. "La transferencia de los bienes inmuebles fiscales se hará mediante **acto administrativo**, que una vez en firme será inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente".

DECRETO 523 DE 2021

ARTÍCULO 2.1.2.2.3.5. Trámite para la transferencia gratuita entre entidades. La transferencia de bienes inmuebles fiscales se efectuará mediante resolución administrativa inscrita en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente, previa identificación de su descripción, cabida y linderos, e identificación catastral por parte de la entidad interesada en su adquisición.

Lo anterior, atendiendo la incorporación adelantada por la autoridad encargada de la gestión catastral, de conformidad con las disposiciones que regulen la materia, y la identificación jurídica a través de un estudio de títulos de los predios a transferir.

2. ¿Para qué sirve entonces el acta?

El **acta** no transfiere el dominio por sí sola, pero sí cumple un papel operativo y complementario dentro del proceso:

- **Entrega material:** Una vez emitido, ejecutoriado y registrado el acto administrativo, las entidades suelen suscribir un **acta de entrega y recibo material** del predio. Esta acta

sirve como constancia física de la entrega de llaves, linderos y estado material en el que se recibe el inmueble, pero carece de efectos jurídicos para modificar la tradición del bien en el folio de matrícula inmobiliaria.

Resumen del trámite

1. **Acto Administrativo (Obligatorio):** Es la decisión de la entidad cedente por medio de la cual transfiere la propiedad a título gratuito. Debe contener considerandos jurídicos, identificación técnica del predio y el certificado de que la entidad receptora lo destinará a fines de vivienda o infraestructura.
2. **Registro (Obligatorio):** El acto administrativo debidamente ejecutoriado se lleva a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP) para que se actualice el certificado de tradición y libertad a nombre de la nueva entidad.
3. **Acta de Entrega (Opcional/Operativa):** Se usa para doc

1. Marco Constitucional

- **Artículo 209 (Función Administrativa):**

"La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de ***igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad****, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones."*

  - **Cómo ampara:** Justifica que las entidades del Estado actúen de manera colaborativa y eficiente para optimizar el uso de los bienes públicos, permitiendo que un predio ocioso o subutilizado en cabeza de una entidad pase a otra que lo necesite para cumplir fines estatales de interés general, bajo principios de economía y eficacia.

- **Artículo 334 (Dirección General de la Economía):**

  - Otorga al Estado la intervención en la economía para racionalizarla con el fin de conseguir el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los bienes públicos. La optimización del patrimonio inmobiliario del Estado se alinea directamente con este mandato.

2. Marco del Código Civil Colombiano

Aunque el Código Civil regula las normas generales de la propiedad y los contratos entre particulares, sus principios sobre el dominio y la tradición aplican supletoriamente a la administración pública en lo no previsto por normas especiales:

- **Artículo 669 (Concepto de Dominio):**

"El dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno..."

Cómo ampara: Establece la naturaleza del derecho de dominio que ostenta la entidad pública sobre sus bienes fiscales, el cual solo puede transferirse cumpliendo las solemnidades legales (en este caso, mediante acto administrativo y posterior tradición).

- **Artículo 740 (Definición de Tradición):**

"La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la facultad que la ley concede al tradente de transferir el dominio de ella a otra, teniendo una la intención y la capacidad de transferirlo, y la otra la intención y la capacidad de adquirirlo..."

Cómo ampara: Fija el principio de que para trasladar la propiedad se requiere la intención legítima de ambas partes, la cual en el sector público se manifiesta precisamente a través de la voluntad institucional plasmada en el acto administrativo.

- **Artículo 756 (Tradición de Bienes Raíces):**

"Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos."

Cómo ampara: Es la norma civil reina que determina que el solo acto administrativo (el título) no basta por sí solo para consolidar el traspaso ante terceros, sino que exige el registro inmobiliario para perfeccionar la transferencia del predio fiscal.

3. Normativa Especial de Contratación y Gestión Fiscal (Complementaria)

Para complementar el soporte normativo de los bienes fiscales, operan leyes especiales de la contratación estatal y del estatuto orgánico de presupuesto o leyes de transferencia de bienes (como el **Artículo 276 de la Ley 1955 de 2019**), las cuales eliminan las restricciones del derecho privado para permitir la gratuidad entre entidades públicas, bajo el entendido de que **el patrimonio del Estado es uno solo** y se debe gestionar bajo el principio de colaboración armónica entre ramas y entidades del poder público (Art. 113 de la Constitución).

Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA)

- **Artículo 43 (Requisitos de los actos administrativos):** Los actos administrativos de carácter general o particular mediante los cuales las entidades del Estado toman decisiones definitivas deben cumplir con la forma escrita, manifestar la voluntad de la administración y estar debidamente motivados.
- **Por qué un acta no lo reemplaza:** Un acta es un documento de carácter meramente testimonial o probatorio que relata lo ocurrido en una reunión o una diligencia física (como una entrega material). En contraste, la transferencia de un derecho real de propiedad sobre un inmueble público requiere una manifestación unilateral o bilateral de voluntad soberana e institucional revestida de imperio, facultad que solo ostenta el **acto administrativo** (como una resolución).

3. Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos)

Artículo 2 (Títulos registrables): Para que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP) pueda modificar el folio de matrícula inmobiliaria y pasar la propiedad de una entidad a otra, la ley exige la presentación de un **título idóneo**.

Tratándose de entidades públicas, las oficinas de registro **no aceptan un acta** como título traslaticio de dominio, ya que el acta no constituye un acto jurídico de disposición de bienes inmuebles apto para la tradición registral; el único instrumento jurídico válido ante la ORIP es el acto administrativo en firme (la resolución).

El requisito de la inscripción registral: El texto menciona que dicha resolución debe ser *"inscrita en la oficina de registro de instrumentos públicos"*. Como se vio en las normas de registro (Ley 1579 de 2012), las ORIP en Colombia no inscriben actas para transmitir dominios de inmuebles estatales; exigen el acto administrativo (la resolución) que contenga la decisión soberana y los estudios técnicos y jurídicos previos (como la cabida, linderos y el estudio de títulos).

En conclusión, se debe hacer la entrega formal del predio mediante acto administrativo tal cual como indica el articulo **ARTÍCULO 2.1.2.2.3.5. del decreto 523 del 2021.**