Agencia Nacional de Tierras
JUNTOS ABRIMOS LAS PUERTAS AL PROGRESO

PREMIO NACIONAL DE ALTA GERENCIA 2017
Buen Gobierno para la Consolidación de la Paz

MEMORANDO

Bogotá D.C., miércoles, 14 de febrero de 2018

20181030026523

Al responder cite este Nro.
20181030026523

PARA: **JAVIER ANDRÉS FLÓREZ HENAO**
Director de Acceso a Tierras

ALEXANDER RIVERA ALVAREZ
Subdirector Administración de Tierras de la Nación

DE: **NATALIA ANDREA HINCAPIE CARDONA**
Jefe Oficina Jurídica

ASUNTO: SOLICITUD DE CONCEPTO JURÍDICO - CANCELACIÓN O LEVANTAMIENTO DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA – RADICADO 20174300142823.

Respetado Doctor:

De acuerdo con la consulta elevada por la Subdirección de Administración de Tierras de la Nación, donde solicita a la Oficina Jurídica conceptuar sobre las consultas realizadas por el Registrador de Instrumentos Públicos de Neiva - Huila, sobre la cancelación o levantamiento de la condición resolutoria con que son gravados los predios adquiridos mediante adjudicación de subsidios integral en tierras, registradas en el folio de matrícula, conforme al artículo 25 de la ley 160 de 1994, a continuación me permito emitir concepto jurídico sobre el particular, en los siguientes términos:

I. COMPETENCIA AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ANT

Previo a entrar a estudiar el objeto del concepto jurídico elevado, resulta pertinente realizar una breve cita a las competencias generales que el orden jurídico contempla para la Agencia Nacional de Tierras - ANT:
El artículo 3° del mismo Decreto 2363 de 2015 determinó el objeto de la Agencia Nacional de Tierras -ANT-, de la siguiente forma:

> *"Artículo 3°. Objeto: La Agencia Nacional de Tierras, como máxima autoridad de las tierras de la nación, tendrá por objeto ejecutar la política de ordenamiento social de la propiedad rural formulada por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, para lo cual deberá gestionar el acceso a la tierra como factor productivo, lograr la seguridad jurídica sobre ésta, promover su uso en cumplimiento de la función social de la propiedad y administrar y disponer de los predios rurales de propiedad de la nación".*

Así mismo el artículo 38 del Decreto 2363 de 2015, prescribió que, a partir de su entrada en vigencia, todas las referencias normativas hechas al Incora o al Incoder en relación con los temas de ordenamiento social de la propiedad rural deben entenderse referidas a la Agencia Nacional de Tierras (ANT).

II. ANTECEDENTES

La Subdirección de Administración de Tierras de la Nación manifiesta que en diferentes ocasiones a los señores Registradores de Instrumento Públicos se les ha contestado cuando elevan las respectivas solicitudes, que no es necesario emitir un acto administrativo para la cancelación o levantamiento de la condición resolutoria cuando ya han trascurrido los 12 años, según lo dispuesto por el artículo 25 de la ley 160 de 1994; sin embargo el señor Registrador de Neiva sigue solicitando la viabilidad de la Agencia Nacional de Tierras (ANT) para el levantamiento de la condición resolutoria. Por lo anterior, solicita a ésta Oficina Jurídica conceptuar frente a este tema.

III. CONSIDERACIONES

A fin de emitir concepto jurídico frente a la situación planteada por la Subdirección de Administración de Tierras de la Nación, a continuación, procederé a exponer análisis del artículo 25 de la Ley 160 de 1994.

ANÁLISIS DEL ARTÍCULO 25 DE LA LEY 160 DE 1994

La Ley 160 de 1994, en su artículo 25 prevé unas limitantes al dominio de los predios adquiridos mediante adjudicación de subsidios integral en tierras, y entre ellas se encuentran la enajenación y arriendo, estas limitantes son registradas en el folio de matrícula a través de una condición resolutoria, como lo expresa el artículo en mención:

*"**ARTICULO 25**. Los beneficiarios de los programas de reforma agraria deberán restituir al INCORA el subsidio, reajustado a su valor presente, en los casos en que enajene o arriende el terreno adquirido con el subsidio dentro de los doce (12) años siguientes a su otorgamiento sin la autorización expresa e indelegable de la Junta Directiva del INCORA, o si se estableciere que el predio no está siendo explotado adecuadamente por el campesino a juicio del Instituto, o se comprobare que incurrió en falsedades para acreditar los requisitos como beneficiario de la reforma agraria. La autorización para la enajenación solo podrá comprender a quienes tengan la condición de sujetos de reforma agraria y en ningún caso se permitirá el arrendamiento de la unidad agrícola familiar.*

En las escrituras de adquisición de predios subsidiados por parte del Estado se anotará esta circunstancia, así como la obligación del propietario de adelantar directamente su explotación, y deberá establecerse una condición resolutoria del subsidio en favor del INCORA por el término de 12 años, cuando ocurran los eventos previstos en el inciso anterior. La Junta Directiva reglamentará lo relativo a la recuperación de la cuantía entregada a título de subsidio bajo condición resolutoria.

Quien transfiera la propiedad, posesión o tenencia de la parcela adquirida mediante subsidio, no podrá ser nuevamente beneficiario de los programas de Reforma Agraria. El nuevo adquirente o cesionario será considerado poseedor de mala fe y en consecuencia no habrá reconocimiento de las mejoras que hubiere introducido en el predio.

El subsidio de tierras previsto en este Capítulo no es incompatible con otra clase de subsidios que en favor de los campesinos de escasos recursos se establezcan.

PARAGRAFO: Los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos, so pena de incurrir en causal de mala conducta sancionable con la destitución, se abstendrán de otorgar e inscribir escrituras públicas que contengan la transmisión del dominio o la

posesión de predios adquiridos con subsidio en las que no se protocolice la autorización expresa y escrita del INCORA para llevar a cabo la enajenación, dentro del término previsto en este artículo."

Del análisis de la norma citada se puede colegir dos manifestaciones importantes, la primera, es que los beneficiarios tienen varias limitantes entre ellas la enajenación y arriendo del predio, pero esta limitante tiene su excepción, cuando en el mismo artículo expresa en unos de sus apartes *"(...) en los casos en que enajene o arriende el terreno adquirido con el subsidio dentro de los doce (12) años siguientes a su otorgamiento sin la autorización expresa e indelegable de la Junta Directiva del INCORA (...)"* (subrayado fuera de texto), lo que concluye que si se puede enajenar o arrendar siempre y cuando exista autorización por parte de la Junta directiva, hoy de la Agencia Nacional de Tierras (ANT), y la segunda, es que este podrá hacerlo si autorización cuando trascurra un término de 12 años. Es preciso anotar que el artículo en mención no presupone la obligación del levantamiento de condición resolutoria trascurrido los 12 años para la enajenación.

Si bien es cierto que el Parágrafo único del artículo 25 advierte que *"Los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos, so pena de incurrir en causal de mala conducta sancionable con la destitución, se abstendrán de otorgar e inscribir escrituras públicas que contengan la transmisión del dominio o la posesión de predios adquiridos con subsidio en las que no se protocolice la autorización expresa y escrita del INCORA para llevar a cabo la enajenación, dentro del término previsto en este artículo."* (Subrayado fuera de texto), esta advertencia es para cuando se encuentran dentro del término de los 12 años y el beneficiario pretende enajenar.

En cuanto al artículo 62 de la ley 1579 de 2012, (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos), que señala lo siguiente: *"**Procedencia de la cancelación**. El Registrador procederá a cancelar un registro o inscripción cuando se le presente la prueba de la cancelación del respectivo título o acto, o la orden judicial o administrativa en tal sentido.*

La cancelación de una inscripción se hará en el folio de matrícula haciendo referencia al acto, contrato o providencia que la ordena o respalda, indicando la anotación objeto de cancelación." (subrayado fuera de texto)."

La plena prueba es que hayan trascurrido el termino de 12 años desde el perfeccionamiento del título o acto administrativo, como se menciona el artículo 25 de la Ley 160 de 1994.

Igualmente es acertado por parte de la Subdirección de Administración de Tierras de la Nación considerar que el levantamiento de la condición resolutoria opera de Pleno Derecho sin necesidad de que ocurra un acto administrativo, la misma norma jurídica se produce o produce efecto de lo plasmado en ella sin requerimiento o instancia de parte, en este caso es el termino estipulado de 12 años.

A manera de ejemplo, la aplicación del concepto de Ipso Iure o Pleno Derecho, es la Instrucción Administrativa 46 de 08 de junio de 2001 Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), que da instrucciones sobre la unificación de criterio de aplicación de la ley 258 de 1996, sobre afectación a vivienda familiar y deroga las instrucciones administrativas 9 de 1999 y 7 de 2001; en el capítulo VII sobre la Desafectación o levantamiento de la medida, menciona lo siguiente:

"La cesación de los efectos del régimen de qué trata la Ley 258 de 1996, se produce por una cualquiera de las causales previstas en el artículo 4º de esta normatividad, a saber:

a) Por voluntad de los cónyuges o compañeros permanentes, mediante el otorgamiento de escritura pública, cuya manifestación deberá constar de manera expresa en el texto del acto escriturario contentivo de la transferencia o constitución de gravamen u otro derecho real sobre del bien, o en acto escriturario separado.
b) Por decisión judicial en firme.
c) De pleno derecho, por muerte real o presunta de uno de los cónyuges o compañeros permanentes, evento en el cual la cancelación de la escritura pública por la cual se constituyó la afectación se producirá por el cónyuge o compañero permanente supérstite, sin necesidad de pronunciamiento judicial." (Subrayado fuera de texto).

El literal c) habla como de Pleno Derecho se puede dar la cancelación de la afectación a vivienda familiar, sin que medie un pronunciamiento Judicial; igualmente opera de Pleno Derecho el término del tiempo plasmado en el artículo 25 de la Ley 160 de 1994, para la enajenación de predios adquiridos mediante adjudicación de subsidio integral en tierras, sin necesidad de que ocurra un acto administrativo.

IV. CONCLUSIÓN

Conforme el concepto solicitado a esta Oficina Jurídica, me permito concluir que no es necesario de un acto administrativo para la cancelación o levantamiento de la condición resolutoria cuando ya han trascurrido el termino de los 12 años, según lo dispuesto por el

artículo 25 de la ley 160 de 1994, toda vez que este opera de Pleno Derecho conforme lo explicado en el Capítulo III Consideraciones.

Finalmente resulta pertinente indicar que los conceptos emitidos por esta Oficina Jurídica son orientaciones de carácter general, que no comprenden la decisión o solución de problemas específicos ni el análisis de actuaciones particulares, por lo que el presente pronunciamiento se realiza de manera general respecto al tema objeto de su consulta.

En los anteriores términos emitimos el concepto solicitado y con el alcance establecido en el artículo 28 de la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

Atentamente,

NATALIA ANDREA HINCAPIE CARDONA
Jefe Oficina Jurídica

Proyectó: German Sánchez Ortiz. / Profesional en Derecho.
Revisó: Ginna María Lievano - Gestor