

MEMORANDO



Al responder cite este Nro.
20201030050873

19 de Marzo de 2020

PARA: CAMPO ELÍAS VEGA ROCHA
Subdirector de Administración de Tierras de la Nación

DE: YOLANDA MARGARITA SÁNCHEZ GÓMEZ
Jefe Oficina Jurídica

ASUNTO: Su memorando con radicado 20204300033183 - Concepto jurídico proceso divisorio Hacienda Remolino.

Mediante la presente nos permitimos dar respuesta al memorando del asunto, por el que solicita a esta Oficina pronunciarse, a manera de concepto, sobre una serie de cuestionamientos relacionados con la segregación de un predio adjudicado en común y proindiviso, en el que la Agencia Nacional de Tierras conserva una cuota de propiedad fiscal.

I. HECHOS Y PROBLEMA JURÍDICO

De la comunicación mediante la cual se efectúa la solicitud de concepto se resaltan los siguientes aspectos relevantes:

- Según resoluciones Nos. 398 y 6134 de 2018, el predio fue integrado al patrimonio de la ANT.
- No hay equivalencia de área entre la Oficina de Registro y el IGAC. El área registrada en el IGAC es de 18 Has 5.618 m2 por lo que el avalúo no corresponde al área que aparece en el folio de matrícula inmobiliaria.
- Teniendo en cuenta la diferencia de área entre Registro e IGAC, la Agencia Nacional de Tierras no ha procedido a pagar el impuesto predial, hasta tanto haya claridad al respecto.
- El predio Hacienda Remolino se ubica en los municipios de Guaduas y de Chaguaní, sin certeza de cuánto corresponde a cada uno, otro motivo que genera incertidumbre para el pago del impuesto predial. Adicional a ello, el área a nombre de la Agencia Nacional de Tierras es de 7/20 partes del área total y el INCODER no realizó pago alguno de impuesto predial.

Sobre la base de las anteriores circunstancias fácticas, se pregunta el área misional *¿Es procedente realizar proceso divisorio con relación a la Hacienda Remolino, teniendo en cuenta que en la anotación No. 39 del Certificado de Tradición y Libertad se registra una medida de oferta de compra por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI.?*

De la descripción hecha en la solicitud se deduce que, en principio, son varias las situaciones que con relación al predio requerirían ser aclaradas, a efecto de que la Agencia Nacional de Tierras cuente con elementos de juicio para definir cómo proceder ante la oferta de compra formulada por la ANI, especialmente teniendo en cuenta que respecto al inmueble la Agencia tiene la calidad jurídica de comunera como propietaria de 7/20 partes del mismo.

Entre las situaciones que, en criterio de esta Oficina, requerirían aclaración, se encuentran: i) El área real del predio, ii) El área del predio que corresponde a cada municipio en los cuales se ubica, iii) El área del predio de la cual es titular del derecho de dominio la ANT, iv) La determinación del monto del impuesto predial que deberá pagarse en cada municipio y el valor que corresponde a la ANT, v) la determinación de a quién o a



quiénes corresponde el área sobre la cual la ANI realizó la oferta de compra.

Sin embargo, dado que la pregunta que se formula recae exclusivamente sobre la procedencia de adelantar un proceso divisorio sobre el predio -aún mediando la existencia de una oferta de compra efectuada por la Agencia Nacional de Infraestructura- será ese el problema jurídico del que se ocupará la Oficina Jurídica a continuación.

II. ANÁLISIS JURÍDICO Y CONSIDERACIONES

Con miras a tener elementos para dar respuesta a la pregunta formulada, se harán algunas consideraciones sobre la cuota parte que la ANT conserva en el inmueble rural, analizando enseguida las normas relacionadas con la oferta de compra y sus efectos registrales para posteriormente dar un vistazo a las generalidades de la división de las comunidades que recaen sobre propiedad inmobiliaria.

- **Sobre la tradición del predio**

De conformidad con la matrícula inmobiliaria 162-9618 consultada por esta Oficina a través del aplicativo VUR, se observa que: i) Según la anotación No. 6, el Juzgado Noveno Penal del Circuito de Bogotá mediante sentencia del 13 de junio de 2003, extinguió el derecho de dominio del predio, ii) Dicha sentencia fue confirmada por la Sala de Decisión del Tribunal Superior de Bogotá, mediante providencia del 7 de octubre de 2003 (anotación No. 7), iii) El predio fue asignado en forma definitiva por el Consejo Nacional de Estupefacientes al entonces INCODER en el año 2005 (anotación No. 8), iv) Durante el año 2007 el INCODER adjudicó (se presume que en común y proindiviso) 13 de las 20 unidades agrícolas familiares con que cuenta el predio, v) Mediante la Resolución 0398 de 2018, aclarada por la Resolución 6134 del mismo año, la ANT se convierte en titular del derecho de dominio sobre los derechos de cuota no adjudicados.

Así mismo, en la anotación No. 39 de la matrícula inmobiliaria se registra la medida consistente en la oferta de compra de 28.523.55 M2, efectuada por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura, que, teniendo en cuenta el régimen de comunidad existente, tiene como destinatarias tanto a los adjudicatarios del extinto INCODER como a la propia Agencia Nacional de Tierras.

- **Adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte - alcance de la inscripción de la oferta de compra**

El artículo 19 de la Ley 1682 de 2013 *“Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias.”*, define la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere la misma, así como el desarrollo de actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, como un motivo de utilidad pública e interés social autorizando a apartir de ello la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin

A su vez el artículo 20 de la citada Ley, señala que la adquisición predial es responsabilidad del Estado y que para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa o la expropiación judicial, con fundamento en el motivo definido en el artículo 19 íbidem, debiendo, en cada caso, seguir los procedimientos previstos en las respectivas leyes.

De otro lado, con relación a la oferta de compra de predios, el artículo 25 de la misma Ley 1682 de 2013 prescribe:

“ARTÍCULO 25. NOTIFICACIÓN DE LA OFERTA. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular



inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad con las leyes vigentes.

(...)

Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

Se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando:

- a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa;
- b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo;
- c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, e inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad Tradición, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos. (Subrayas fuera de texto).

(...)"

De conformidad con lo previsto en las normas citadas y con lo observado en la matrícula inmobiliaria que identifica el predio, todos los copropietarios del mismo son sujetos de la oferta hecha por la Agencia Nacional de Infraestructura y el trámite de adquisición del área deberá continuar de acuerdo con lo establecido en las normas correspondientes.

Respecto al alcance de la inscripción de la oferta de compra en la matrícula inmobiliaria, el citado artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 es claro al indicar que, una vez realizada la misma, el predio no podrá ser objeto de ninguna limitación al dominio, por lo que el registrador de instrumentos públicos deberá abstenerse de inscribir actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre el mismo.

En tal sentido, siendo que la eventual liquidación de la comunidad que actualmente existe sobre el inmueble no supondría la imposición de ninguna limitación al dominio sino la mera individualización de la propiedad mediante la transformación de los derechos de cuota en propiedad plena, en criterio de esta Oficina, el hecho que exista una medida consistente en la inscripción de la oferta de compra de del predio, no impediría el adelantamiento de las gestiones orientadas a la segregación que surgiría como efecto de la división de la comunidad, en tanto los efectos del registro de la oferta subsistirían, sin perjuicio de quién o quiénes se constituyan en propietarios del área objeto de tal oferta. Y



es que, en consonancia con el principio de especialidad propio del derecho registral¹, si se llegara a realizar la división material del inmueble como ruta para la liquidación de la comunidad, la inscripción de la oferta de la ANI se trasladaría inmediatamente a cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria resultantes del proceso de segregación.

- **De la división de comunidades sobre bienes inmuebles.**

Tratándose de las comunidades que surgen entre quienes poseen cuotas de propiedad sobre un mismo inmueble, es conocido el derecho que puede ejercer cada uno de los comuneros para deshacer la respectiva sociedad mediante la “división material” de la cosa, asunto que puede llevarse a cabo por vía notarial, a través de la liquidación de la sociedad a la que se encuentran sometidos los mismos² y siempre que:

- (i) El predio con dominio en común y proindiviso se encuentre a paz y salvo por concepto de impuesto predial y valorización y
- (ii) Exista pleno consenso entre los copropietarios respecto de las condiciones en las que se realizará la división.

En defecto de lo anterior, el comunero interesado debe promover acción judicial para que, previo agotamiento de los ritos procesales consignados en los artículos 406 siguientes y concordantes del Código General del Proceso, sea la autoridad con facultades jurisdiccionales la encargada de definir la manera en la que se realizará la correspondiente división.

Así lo ha entendido la Corte Constitucional cuando afirma que *“la acto común dividiendo o solicitud de división de la cosa común puede presentarse por los comuneros interesados a los demás condueños para que, en principio a través del común acuerdo se resuelva el estado de indivisión; o, de ser necesario demandar la división ante la administración de justicia, las normas procedimentales, por su parte, consagran el procedimiento que debe seguirse para la división material o la venta de la cosa común. (...) En los demás casos, procederá la venta. Además, tanto la división material de la cosa común como su venta tienen un trámite común hasta el avalúo del bien o el señalamiento de su valor de común acuerdo por las partes.”*³

Ahora bien, tal y como lo anota la Corte en la sentencia citada y según lo indica el artículo 407 de la codificación procesal, la división puede hacerse de forma material, *“cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños*

¹ Ley 1579 de 2012. Artículo 3º. Principios. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

- a. Rogación. (...)
- b. Especialidad. A cada unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única, en la cual se consignará cronológicamente toda la historia jurídica del respectivo bien raíz.
- c.

² Código civil. Artículo 2324. El derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber social.

³ Sentencia C-791 de 2006.



desmerezcan por el fraccionamiento". En los demás casos, la división del bien y, por contera, la liquidación de la sociedad existente entre los comuneros, se concreta mediante la venta de las respectivas cuotas de propiedad (división ad-valorem).

Descendiendo al asunto puesto a consideración de esta oficina, debemos señalar, de entrada, que se trata al parecer de bienes que por su ubicación y extensión son susceptibles de división material, de manera que, si se presenta el consenso entre quienes figuran como titulares de los derechos de cuota en lo atinente a la manera en la se alinderarán los predios resultantes de la respectiva división, nada obsta para que se proceda con la suscripción y posterior registro del instrumento publico contentivo del acto de disolución de la comunidad.

Por otra parte, de no existir pleno consenso entre los copropietarios respecto de las condiciones en las que se realizará la división, procedería la promoción de un proceso divisorio en los términos del artículo 406 siguientes y concordantes del CGP, que sobre el particular dispone:

"ARTÍCULO 406. PARTES. Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible.

En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien.

ARTÍCULO 407. PROCEDENCIA. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos procederá la venta.

(...)

ARTÍCULO 410. TRÁMITE DE LA DIVISIÓN. Para el cumplimiento de la división se procederá así:

1. Ejecutoriado el auto que decrete la división, el juez dictará sentencia en la que determinará cómo será partida la cosa, teniendo en cuenta los dictámenes aportados por las partes.
2. Cuando la división verse sobre bienes sujetos a registro, en la sentencia se ordenará la inscripción de la partición.
3. Registrada la partición material, cualquiera de los asignatarios podrá solicitar que el juez le entregue la parte que se le haya adjudicado.

(...)

ARTÍCULO 412. MEJORAS. El comunero que tenga mejoras en la cosa común deberá reclamar su derecho en la demanda o en la contestación, especificándolas debidamente y estimándolas bajo juramento de conformidad con el artículo 206, y acompañará dictamen pericial sobre su valor. De la reclamación se correrá traslado a los demás comuneros por diez (10) días. En el auto que decrete la división o la venta el juez resolverá sobre dicha reclamación y si reconoce el derecho fijará el valor de las mejoras.

Cuando se trate de partición material el titular de mejoras reconocidas que no estén situadas en la parte adjudicada a él, podrá ejercitar el derecho de retención en el acto de la entrega y conservar el inmueble hasta cuando le sea pagado su valor.



ARTÍCULO 413. GASTOS DE LA DIVISIÓN. Los gastos comunes de la división material de la venta serán de cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, salvo que convengan otra cosa.

El comunero que hiciere los gastos que correspondan a otro tendrá derecho, si hubiere remate, a que se le reembolsen o a que su valor se impute al precio de aquel si le fuere adjudicado el bien en la licitación, o al de la compra que hiciere. Si la división fuere material podrá dicho comunero compensar tal valor con lo que deba pagar por concepto de mejoras, si fuere el caso, o ejecutar a los deudores en la forma prevista en el artículo 306. La liquidación de los gastos se hará como la de costas.

(...)”.

En consideración a lo previsto por los artículos citados, puede anotarse que, como quiera que el artículo 44 de la ley 160 de 1994 señala, entre otros asuntos, que salvo las excepciones que se señalan en el artículo 45 íbidem, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona, con la división del predio, las áreas fraccionadas o segregadas no estarían por debajo de la UAF, en tanto como ya se indicó, se presume que las adjudicaciones que llevó a cabo el INCODER fueron efectuadas en unidades agrícolas familiares, por lo que la previsión del artículo 407 del Código general del Proceso se cumpliría.

III. CONCLUSIÓN

Tras el análisis de las normas en su parte pertinente y con base en las consideraciones hechas, es posible concluir:

1. Que la inscripción de la oferta de compra hecha por la Agencia Nacional de Infraestructura no impide llevar a cabo las gestiones orientadas a la división material pues (i) el registro de la oferta solo impide la inscripción de actos, limitaciones y medidas cautelares que afecten el dominio y (ii) por efecto del principio de especialidad, la oferta de compra se trasladaría a los folios que resulten del proceso de división de la comunidad, salvaguardándose con ello el privilegio de adquisición con miras a la ejecución de la actividad de utilidad pública e interés social.
2. Que la división material del predio Hacienda Remolinos es procedente por la ruta notarial y, a despecho de esta, por la vía judicial, siempre que los predios resultantes conserven las características de extensión y productividad definidas bajo el concepto de Unidad Agrícola Familiar.

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, por lo que el presente pronunciamiento se realiza de manera general respecto al tema objeto de consulta.

En los anteriores términos se emite el concepto solicitado y con el alcance establecido en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo primero de la Ley 1755 de 2015.

Atentamente,



YOLANDA MARGARITA SÁNCHEZ GÓMEZ

Jefe Oficina Jurídica

Proyectó: Héctor Cárdenas

Revisó: Gabriel Carvajal

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS

El presente documento contiene una firma digital válida para todos sus efectos de conformidad con lo dispuesto en la ley 527 de 1999.

Línea de Atención en Bogotá
(+57 1) 5185858, opción 0

Agencia Nacional de Tierras
Calle 43 No. 57 - 41 Bogotá, Colombia
Sede Servicio al Ciudadano
Carrera 13 No. 54-55 Piso 1 Torre SH
www.agenciadetierras.gov.co

Agencia Nacional de Tierras
Código Postal 111321
Sede Servicio al Ciudadano
Código Postal 111511