

12 de Junio de 2020

MEMORANDO



Al responder cite este Nro.
20201030115703

PARA: **JUAN CAMILO CABEZAS GONZÁLEZ**
Director de Asuntos Étnicos.

DE: **YOLANDA MARGARITA SÁNCHEZ GÓMEZ**
Jefe Oficina Jurídica

ASUNTO: Concepto sobre adquisición del predio Versailles. Su memorando 20205000104193.

Cordial saludo,

En atención a la solicitud radicada bajo el número del asunto, en ejercicio de la función asignada a esta oficina por el numeral 8º del artículo 13 del Decreto Ley 2363 de 2015, me permito emitir concepto jurídico sobre el asunto, en los siguientes términos:

I. **HECHOS Y PROBLEMA JURÍDICO**

A partir de la lectura de la solicitud realizada, esta oficina entiende que la situación problemática se presenta debido a que el predio Versailles, ubicado en el municipio de La Argentina, departamento del Huila - ofertado con destino al resguardo indígena Nan Misak - presenta una diferencia de área, lo que ha originado inconvenientes en el procedimiento, situación que la Dirección de Asuntos Étnicos considera no se ha subsanado y que, por tanto, no es posible continuar con el respectivo trámite de adquisición.

En tales circunstancias, el área misional solicita concepto jurídico, con el fin de aclarar los interrogantes a los que más adelante se dará respuesta.

II. **ANÁLISIS JURÍDICO Y CONSIDERACIONES**

Antecedentes del predio

De conformidad con lo descrito en la solicitud, el predio ofertado proviene de uno de mayor extensión adquirido mediante escritura pública N° 1.302 de 19 de diciembre de 1994 otorgada en la Notaría Única de la Plata, el cual registra con un área de 215 hectáreas y 6250 mts. Así mismo, el predio que se oferta nace a la vida jurídica por una venta parcial de 50 Has, mediante escritura pública No. 719 del 3 de agosto de 2005 y la actual propietaria adquirió el predio por vía de compraventa, según escritura 525 de 2 de julio de 2009 de la Notaría Única de la Plata, donde se establece también un área de 50 hectáreas.



En la solicitud de concepto también se indica:

“En atención a la Circular 5 de 2018 sobre lineamientos para analizar la propiedad privada, se realizó una revisión al folio del predio matriz.

PREDIO MATRIZ FMI 204-15687:

En el folio del predio matriz se evidencia, en la información básica, que los linderos están descritos en la Resolución N° 3031 del 5 de diciembre de 1953 y la cabida real corresponde a 215 hectáreas y 6250 mts.

El documento señala además que: “Por Escritura N° 719 de 03-08-2005 Notaría Única La Plata, declaran la parte restante de 165 HAS. 6.250 M2.”

(...)

No registra otras complementaciones.

En la información jurídica de este folio, se encuentra que:

- Anotación No. 1: El predio se originó con la **Resolución N° 3031 del 5 de diciembre de 1953** por medio de la cual el Ministerio de Agricultura adjudicó un baldío- denominado El Dave- de 43 hectáreas aproximadamente al señor José Antonio Sánchez.
- Anotación No. 2: La **Escritura Pública N° 355 del 6 de febrero de 1992** otorgada en la Notaría Segunda de Popayán, por medio de la cual se realizó la liquidación de los bienes del señor Sánchez y la adjudicación en sucesión, establece en el inventario, entre otros, el predio objeto de este folio.
- Anotación No. 3: Se encuentra la **Escritura Pública N° 4208 del 3 de diciembre de 1992**, por la cual se realiza la aclaración de una partida del inventario relacionado con el lote 2, en cuanto que fue adquirido por el causante mediante la Resolución 3031 de 1953.
- Anotación No. 4: Se registra en esta anotación la compra venta de este predio realizada en la **Escritura Pública No. 511 del 16 de junio de 1993**.
- Anotación No. 5: En esta anotación se señala: “**ESCRITURA 511 DEL 1993-06-16 00:00:00 NOTARIA UNICA DE LA PLATA VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: 915 ACLARACION SUPERFICIE SIENDO DE 215 HAS - 6250MT2. SEGUN RESOLUCION DE CATASTRO 41-000-304 DE 17-11-1992 (OTRO)**”. Sin embargo, en el cuerpo de la escritura no se encuentra expresa la aclaración de área, pues solo se hace mención a que el predio “*con un área aproximada de cuarenta (40) hectáreas, pero según Resolución número 41-000-304 del 17 de noviembre de 1992 expedida por el Instituto Agustín Codazzi que se protocoliza con la presente escritura la superficie real es de doscientos quince (215) hectáreas. 6.250 metros cuadrados*”.

Por su parte, en la Resolución N° 41-000-304 del 17 de noviembre de 1992 por medio de la cual se ordenó la renovación de la inscripción en el catastro de todos los predios de la zona rural del municipio de la ARGENTINA y Caserio EL PENCIL, se observa que ésta corresponde a un acto administrativo que no indica expresamente las variaciones del área del predio, sino que es de carácter general para el municipio.

- Anotación No. 6: El siguiente cambio de propiedad se realiza mediante la **Escritura Pública N° 1302 del 19 de diciembre de 1994**, en la cual se permutó del predio, esta vez con un área de 215 hectáreas + 6250 mts.



- Anotación No. 8: Mediante la **Escritura Pública N° 719 de 03 de agosto de 2005**, se efectúa una venta parcial de 50 hectáreas. *Es aquí donde nace a la vida jurídica el predio ofertado a la ANT, con la creación del folio de matrícula inmobiliaria N° 204-28283*". (Cursiva subrayada, fuera de texto).

"Posteriormente, en el folio de matrícula inmobiliaria N° 204-28283, se registra la Escritura Pública N° 525 del 2 de julio de 2009 otorgada en la Notaria Única de la Plata, mediante la cual la señora Liliana Achury Triviño compró el predio ofertado a la ANT con un área de 50 hectáreas, con ficha catastral 000000100051000."

Consideraciones sobre el particular

Como es sabido, los modos a través de los cuales se obtiene el dominio o propiedad de los bienes son: la prescripción, la accesión, la tradición, la ocupación y la sucesión por causa de muerte.

De acuerdo con la descripción hecha en la solicitud de concepto, el predio del cual se habría segregado el inmueble Versalles nació a la vida jurídica mediante la adjudicación de un terreno baldío con un área de aproximadamente 43 hectáreas, hecha en el año 1953 por el Ministerio de Agricultura al señor José Antonio Sánchez.

El incremento del área de aquel predio, se habría presentado, al entender de esta oficina, por la aclaración de la cabida según la Resolución de Catastro 41-000-304 de 17-11-1992, aclaración a la que se refiere la anotación No. 5 de la matrícula inmobiliaria, descrita en la solicitud de concepto.

Ahora bien, como quiera que con relación al alcance de la citada resolución, en la solicitud de concepto se indica que por medio de ella, "se ordenó la renovación de la inscripción en el catastro de todos los predios de la zona rural del municipio de la ARGENTINA y Caserío EL PENCIL, se observa que ésta corresponde a un acto administrativo que no indica expresamente las variaciones del área del predio, sino que es de carácter general para el municipio" (Subrayas fuera de texto). **Esta Oficina no halla razonable El acrecimiento del área del predio, en una proporción tan grande como la que se señala en la descripción que de la anotación No. 5 se hace en la pluricitada solicitud de concepto, incremento que desborda las proporciones que normalmente podrían ser de recibo para casos en los que el título que acredita la propiedad de un predio presentase imprecisiones o inexactitudes con relación a los linderos o al área.**

De conformidad con lo anterior, esta oficina no encuentra que el área en la que acrece el predio sea producto de alguno de los modos de adquirir la propiedad, aparte de que, si en gracia de discusión, se hubiese dado en virtud de alguno de ellos, habría sido necesario aperturar una nueva matrícula inmobiliaria que diese cuenta, por ejemplo, de un englobe de predios, si ello hubiere sido así.

Ahora bien, teniendo en cuenta que, de acuerdo con su escrito, la historia registral del predio adjudicado como baldío en el año 1953 incluye, entre otras especificaciones, la aclaración de la superficie (anotación 5) y la compraventa de 50 hectáreas (anotación 8), en consideración de esta oficina, el incremento del área de aquél predio, afecta también al predio ofertado, en tanto no habría suficiente claridad respecto de su tradición, aparte de que, incluso, su área es mayor a la del predio inicialmente adjudicado como baldío.

En tales circunstancias, esta oficina comparte la postura de la Dirección de Asuntos Étnicos respecto de no proseguir con el procedimiento de adquisición del predio Versalles, a menos que, acotamos, la propietaria logre despejar las dudas que con relación al asunto se tienen.



III. CONCLUSIÓN

De conformidad con el análisis normativo y las consideraciones realizadas, a manera de conclusión se da respuesta a las preguntas formuladas, así:

1. Teniendo en cuenta que el predio matriz no cuenta con la aclaración de área en debida forma, por cuanto su origen es una Resolución de adjudicación de 50 hectáreas y posteriormente varía a 215 hectáreas, ¿Es viable continuar con el proceso de adquisición del predio segregado?

Como se anotó antes, esta oficina comparte la postura adoptada por la Dirección de Asuntos Étnicos respecto de no proseguir con el procedimiento de adquisición del predio ofertado y no encuentra viable continuarlo. Lo anterior, sin perjuicio de que, si la propietaria del predio, logra aclarar las dudas que con relación al asunto se presentan, pueda retomarse el procedimiento, si a ello hubiere lugar.

2. ¿Considerando que el predio matriz se encuentra cerrado, la aclaración del área procede para los predios segregados?

Si se estuviese ante los supuestos previstos por el artículo 2.2.2.2.18 del capítulo 2 del Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 “*DISPOSICIONES ESPECÍFICAS INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI IGAC*” del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, se podría acudir a la rectificación de área por imprecisa determinación con efectos registrales a la que se refiere el citado artículo.

3. ¿Si el predio inicia con una Resolución de adjudicación, es posible que se presente un englobe de hecho sin tramite registral específico, teniendo en cuenta que no cumple con los requisitos legales necesarios para la calificación del acto jurídico?

De conformidad con las consideraciones hechas en este escrito acerca de los modos de adquirir la propiedad de los bienes, un “*englobe de hecho*” no sería viable a nivel registral, por cuanto, como se sabe, hay lugar a un englobe cuando, en cumplimiento de los requisitos normativos, se juntan dos o más predios dando lugar a uno nuevo, situación que a nivel registral conlleva la apertura de una nueva matrícula inmobiliaria que identifique el predio producto del englobe y el consecuente cierre de las matrículas inmobiliarias anteriores, si a esto último hay lugar, de acuerdo con lo establecido por el artículo 55 de la Ley 1579 de 2012, “*Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones.*”.

4. ¿Es posible que el actual propietario pueda realizar la actuación administrativa para aclaración del área y calificación de los actos registrados en el folio matriz y segregado?

En concordancia con la respuesta a la pregunta 2, esta oficina considera que con relación al predio del folio matriz, la actual propietaria del predio Versailles (segregado), no estaría legitimada para solicitar la rectificación del área del predio del folio matriz. Respecto del predio Versailles, podría hacerlo, si a ello hubiere lugar y se diesen los supuestos previstos por el artículo 2.2.2.2.18 del Decreto 1170 de 2015.

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.

Cordialmente,



YOLANDA MARGARITA SÁNCHEZ GÓMEZ
Jefe Oficina Jurídica
Proyectó: Héctor Cárdenas

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.