



Agencia
Nacional de
Tierras

JUNTOS ABRIMOS LAS
PUERTAS AL PROGRESO

PREMIO NACIONAL DE
ALTA GERENCIA
2017

Buen Gobierno para la Consolidación de la Paz

Artículo

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

20181030064291

Al responder cite este Nro.

20181030064291

Doctora

AURA TEHERN MAQUILN

Asistente Jurídica

Notara Única del Circulo de Ginebra – Valle del Cauca

K. 5 # 5 - 15, barrio el Rosario/Centro

Notariaunica-ginebravalle@hotmail.com

Ginebra – Valle del Cauca

REFERENCIA: SOLICITUD DE CONCEPTO JURÍDICO RELACIONADO CON EL FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS ADJUDICADOS ANTES DE ENTRAR EN VIGENCIA LA LEY 160 DE 1994
RADICADO ORFEO NO. 20186200095842

Cordial saludo.

De acuerdo con la consulta elevada por la Doctora Aura Aura Tehern Maquiln, donde requiere concepto jurídico relacionado con, la obligación de solicitar a la Agencia Nacional de Tierras autorización para el fraccionamiento de un lote de terreno adjudicado por el INCORA con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 160 del 5 de agosto de 1994; conforme las funciones asignadas a esta Oficina en el numeral 8, artículo 13 del Decreto 2363 de 2015, me permito emitir concepto jurídico sobre el particular, en los siguientes términos:

ANALISIS LEGAL Y CONSIDERACIONES.

1. COMPETENCIA DE LA 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:

En este orden, el Decreto 2365 del 7 de diciembre de 2015, ordenó la supresión del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural INCODER y dispuso su liquidación; el Decreto Ley 2363 del 07 diciembre de 2015 creó la Agencia Nacional de Tierras -ANT-, fijando su objeto y estructura, definiendo en el artículo 1° su naturaleza jurídica, de la siguiente manera:

"Artículo 1°. Creación y naturaleza jurídica de la Agencia Nacional de Tierras -ANT-. Créase la Agencia Nacional de Tierras -ANT- como una agencia estatal de naturaleza especial, del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, técnica y financiera, adscrita al Ministerio de

 GOBIERNO DE COLOMBIA

Agricultura y Desarrollo Rural, como máxima autoridad de tierras de la nación en los temas de su competencia".

El artículo 3° del mencionado 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".

Asimismo, 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).

2. PROBLEMA JURÍDICO.

El tema que ocupa hoy la atención de esta Oficina, tal como se expuso en líneas anteriores, es el interrogante planteado respecto a la obligación de solicitar a la Agencia Nacional de Tierras autorización para el fraccionamiento de un lote de terreno adjudicado por el INCORA con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 160 del 5 de agosto de 1994.

3. CONSIDERACIONES DE LA OFICINA JURÍDICA.

Frente al interrogante planteado, es pertinente señalar que, en aras de garantizar la seguridad jurídica y los derechos adquiridos, por regla general las normas tienen efecto retrospectivo. La Honorable Corte Constitucional en la Sentencia T-110 del 22 de febrero de 2011. MP. Luis Ernesto Vargas Silva, señala: *"la aplicación retrospectiva de una norma jurídica comporta la posibilidad de afectar situaciones fácticas y jurídicas que se han originado con anterioridad a su vigencia, pero que aún no han finalizado al momento de entrar a regir la nueva norma, por encontrarse en curso la aludida situación jurídica"*.

Así las cosas, para el presente análisis es necesario hacer hincapié en el contenido del artículo 28 de la Ley 153 de 1887, que señala que *"Todo derecho real adquirido bajo una ley y en conformidad con ella, subsiste bajo el imperio de otra; pero en cuanto a su ejercicio y cargas, y en lo tocante a su extinción, prevalecerán las disposiciones de la nueva ley* (Negrilla fuera de texto)".

Conforme a tal disposición, se identifica que si bien, la preexistencia de un derecho, adquirido en vigencia de una normatividad anterior, debe ser respetado por la nueva Ley; el mismo puede ser limitado en su ejercicio por una nueva Ley siempre y cuando no se desconozca la existencia del mismo.

Ahora bien, en el Lineamiento 01-2018, P. 33, emitido por la Agencia Nacional de Tierras se señala que en el artículo 51 de la Ley 135 de 1961: *"No se contempló de manera expresa la prohibición a los adjudicatarios de fraccionar sus predios por debajo de una determinada extensión. Pese a ello el que estuviesen condicionados desde el mismo inicio a la figura de la UAF implicaba que el predio tuviera condiciones suficientes para dar*

cumplimiento a los atributos de la figura. La Ley 30 de 1988 adicionó que en los programas de parcelaciones el Incora debía mantener un promedio de 22 hectáreas nacionales, sin perjuicio de que las pudiese aumentar o disminuir según las características del predio. Así, antes de la vigencia de la Ley 160 de 1994 las obligaciones que se adquirirían en virtud de los programas de acceso a tierras, bajo la Ley 135 de 1961 se denominaban régimen de la UAF.

De otra parte, con la expedición de la Ley 160 de 1994 en el artículo 39 se estableció que: *“Quienes hubieren adquirido del INCORA Unidades Agrícolas Familiares con anterioridad a la vigencia de la presente Ley, quedan sometidos al régimen de propiedad parcelaria que en seguida se expresa ...”*. Como puede evidenciarse, el legislador le otorgó a la norma unos alcances retrospectivos respecto a adjudicaciones de Unidades Agrícolas Familiares efectuadas por el INCORA ante del 5 de agosto de 1994.

Continuando con el análisis de la Ley 160 de 1994, en el artículo 44 se puede observar que la norma establece una prohibición de fraccionamiento de los predios rurales por debajo de la UAF de cada zona, así:

“Salvo las excepciones que se señalan en el artículo siguiente, 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.

En consecuencia, so pena de nulidad absoluta del acto o contrato, no podrá llevarse a cabo actuación o negocio alguno del cual resulte la división de un inmueble rural cuyas superficies sean inferiores a la señalada como Unidad Agrícola Familiar para el correspondiente municipio por el INCORA”.

Así mismo, el inciso 11 del artículo 72 de la Ley 160 de 1994, reitera la misma prohibición de fraccionamiento en los siguientes términos:

“Los terrenos baldíos adjudicados no podrán fraccionarse en extensión inferior a la señalada por el INCORA como Unidad Agrícola Familiar para la respectiva zona o municipio, salvo las excepciones previstas en esta Ley.

Los Registradores de Instrumentos Públicos se abstendrán de registrar actos o contratos de tradición de inmuebles, cuyo dominio inicial provenga de adjudicaciones de baldíos nacionales, en los que no se protocolice la autorización del INCORA cuando con tales actos o contratos se fraccionen dichos inmuebles.

Hay que advertir, que existen unas excepciones frente a la prohibición de segregación o división de un predio por debajo de la UAF, las cuales están contenidas en el artículo 45 de la misma ley.

Para finalizar, es del caso señalar que en el anteriormente mencionado Lineamiento 01-2018, P. 23, emitido por la Agencia Nacional de Tierras, se acotó que: *“...antes de entrar en vigencia la Ley 160 de 1994, el Incora adjudicó áreas superiores a las definidas como UAF en la Resolución 041 de 1996, hoy sustituido por el Acuerdo 08 de 2016; en consecuencia las solicitudes que versen sobre fraccionamiento de predios de origen público, pero que al segregar el predio se mantenga la UAF señalada por zona; no será necesaria la autorización de la ANT...”*.

En conclusión, la prohibición de fraccionamiento incluida en la Ley 160 de 1994 le es aplicable retrospectivamente a las titulaciones efectuadas con anterioridad a la vigencia de la misma, toda vez que, si

bien el derecho de dominio se configuró antes de la mencionada norma, su ejercicio y cargas está regulado por la norma vigente. Por lo tanto, si el adjudicatario desea fraccionar el terreno por debajo de la Unidad Agrícola Familiar - UAF señalada para cada municipio o zona, deberá solicitar autorización ante la Agencia Nacional de Tierras.

Atentamente,



NATALIA ANDREA HINCAPIE CARDONA
Jefe Oficina Jurídica

Proyectó: María Victoria Coronado Arrieta / Gestor 

20186200095842

Radicado No. 20186200095842

Fecha : 2018/02/06

De**Asunto****Para****Datos Envio** 1969-12-31 19:00:00

DE: Aura Tehern Maquiln - Asistente jurdica PARA: Agencia de Tierras - Departamento juridico ASUNTO: solicitud de informacin jurdica, lotes Incorados Por medio del presente y teniendo en cuenta que la oficina de Registros de Instrumentos pblicos de Buga - Valle, indic que no era posible proceder con el registro de una escritura pblica, que contena un acto de divisin de un lote de terreno que fue ADJUDICADO POR EL INCORA (en el ao 1981). esto con base en la normatividad expedida en el ao 1994, que explica se requiere autorizacin de la entidad que adjudic para dividir. 1. Solicito un concepto sobre esta temtica, puesto que esta situacin es muy comn en este municipio de Ginebra - Valle del Cauca. Se puede aplicar esta ley de 1994 con retrospectividad? solicitando que los usuarios deban gestionar permisos ante la agencia de tierras cuando el predio fue otorgado antes de la vigencia de la ley. Gracias por la atencin a esta solicitud exitos en sus actividades Aura Tehern Maquiln Te. 2562410 Notara nica del Circulo de Ginebra - Valle del Cauca K. 5 # 5 - 15, barrio el Rosario/Centro. Tel. 2562410 [1454085973650_PastedImage] El festival Mono Nez Patrimonio Cultural de la Nacin Se realiza en este Municipio de Ginebra Valle del Cuaca a finales del mes de mayo o principios de junio. Es el evento de msica andina ms importante del pas, y uno de los ms importantes de su gnero en Latinoamrica. El Festival inici como un concurso de msica verncula (como entonces se conoca la msica andina colombiana) por iniciativa de personas oriundas del municipio. El primer concurso, realizado en 1975 tuvo buena acogida popular, lo que motiv a los gestores a crear la fundacin que se encargara de organizar anualmente el concurso. Se decidi bautizarlo con el nombre de 'Mono Nez' en honor a Benigno Nez, compositor y msico oriundo del pueblo, reconocido a nivel nacional por su manejo de la bandola, y llamado cariiosamente 'El Mono'. El artista, integrando el tro 'Tres Generaciones' daba inicio al concurso hasta el ao de 1991, cuando falleci a los 94 aos de edad. En el ao 2003 el Congreso de Colombia lo declar Patrimonio Cultural de la Nacin, mediante el Decreto Ley 839 de 2003. Su escenario, el "Gran Parque de la Msica", inaugurado en el ao 2009.

Archivos Adjuntos