



El campo
es de todos

Minagricultura



MEMORANDO

15 de Abril de 2020



Al responder cite este Nro.
20201030069273

PARA: **JUAN MANUEL NOGUERA MARTÍNEZ**
Director de Acceso a Tierras

LEONARDO ANTONIO CASTAÑEDA CELIS
Subdirector de Acceso a Tierras por Demanda y Descongestión

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

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

ASUNTO: Su memorando 20204200056973 – División jurídica y material predio El Triunfo, ubicado en el Municipio de Pasca, Cundinamarca.

Cordial saludo,

En atención al memorando del asunto y en cumplimiento de la función establecida en el numeral 8° del artículo 13 del Decreto Ley 2363 de 2015, me permito, a través de la emisión de concepto, dar respuesta a la solicitud efectuada, en los siguientes términos:

I. HECHOS Y PROBLEMA JURÍDICO

De la descripción realizada en el memorando del asunto, se puede concluir que el predio El Triunfo, ubicado en el Municipio de Pasca, Departamento de Cundinamarca, a pesar de haber sido adjudicado por el entonces Incoder en el año 2005 a 7 familias en común y proindiviso, "... pertenece en $\frac{1}{4}$ parte a los señores Ángel María González y María Luz Mery de González (Propiedad Privada) y en $\frac{3}{4}$ partes a la Agencia Nacional de Tierras".

Así mismo, de acuerdo con el citado memorando, en consideración a que la Subdirección de Acceso a Tierras por Demanda y Descongestión, debe evitar la adjudicación en común y proindiviso del predio, de acuerdo con lo dispuesto en el auto de seguimiento 394 de 2015 de la Sentencia T-025 de 2004 de la Corte Constitucional, se pone en conocimiento de esta oficina y de la Subdirección de Administración de Tierras de la Nación la situación, para que, en el marco de las competencias, se defina la ruta jurídica a seguir para adelantar los trámites de división del citado predio.

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



II. ANALISIS JURÍDICO Y CONSIDERACIONES

A pesar de que, en estricto sentido, no correspondería a esta oficina definir la ruta jurídica con relación a un caso particular y concreto, a continuación se expone una serie de consideraciones que pueden resultar útiles para situaciones como la del asunto, sin perjuicio de los criterios que sobre el particular puedan tener en consideración la Subdirección de Administración de Bienes de la Nación y la dependencia a su cargo.

Tratándose de las comunidades que surgen entre quienes poseen cuotas de propiedad sobre un mismo inmueble, es posible acudir a la “*división material*” de la cosa, asunto que puede llevarse a cabo por vía notarial, 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 o liquidación.

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 expresa, entre otros asuntos, que:

“La actio 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.”

Ahora bien, salvo lo dispuesto en normas 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. (...).¹ (Subrayas fuera de texto).

Ahora bien, tal y como lo anota la Corte en la sentencia citada y acorde con lo indicado por el artículo 407 del Código General del Proceso, 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 (...).*”

¹ Sentencia C-791 de 2006.



Centrándonos en el asunto puesto a consideración de esta oficina, debemos señalar que, en tratándose de bienes que por su extensión sean susceptibles de división material (UAFs), si media el consenso entre quienes figuran como titulares del derecho de dominio en lo atinente a la manera en la que se alinderarán los predios resultantes de la respectiva división, nada obsta para que se surta la respectiva actuación notarial, con la suscripción y posterior registro del instrumento público contentivo del acto de división material.

A este respecto debemos agregar que, en consideración de esta oficina, no se requeriría de la adopción y aplicación de un procedimiento administrativo especial para que la entidad pública, titular de derechos de cuota sobre un inmueble, pueda avanzar con las gestiones orientadas a la división material de este. Y es que:

- a) Los derechos de cuota se encuentran sometidos a las reglas de la propiedad fiscal y, específicamente para el caso de la Agencia Nacional de Tierras, a las normas que regulan la propiedad fiscal adjudicable comprendida en el Fondo Nacional Agrario, hoy Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral. En este sentido la Agencia se comporta, respecto de la cosa o cuota, como propietaria, ejerciendo sobre esta los derechos de uso, administración y disposición derivados de la anotada condición, con las limitaciones establecidas en las normas generales y especiales, principalmente en la Ley 160 de 1994 y sus normas reglamentarias, el Decreto-Ley 2363 de 2015 y el Decreto-Ley 902 de 2017.
- b) Por tratarse de una división material, el acto a celebrar correspondería a uno de mera *“administración”*, es decir, de aquellos dirigidos a la adecuada conservación del patrimonio de la Agencia. Respecto de esto, tanto la Ley 160 de 1994, como el Decreto-Ley 2363 de 2015, consagran múltiples disposiciones en las que se remarcen las competencias y facultades de la entidad para administrar los bienes que integran el llamado *“Fondo Nacional Agrario”*, hoy *“Fondo de Tierras para la Reforma Rural Integral”*. Así, el artículo 12 numeral 4º de la Ley 160 de 1994, consigna como función del extinto INCORA -trasladada a la Agencia Nacional de Tierras- la de *“Administrar el Fondo Nacional Agrario”*, mientras que el artículo 19 ibídem precisa que los bienes que ingresan al mencionado Fondo se consideran como patrimonio de la entidad. Por su parte, los artículos 4º numeral 9º y 5º numeral 6º del Decreto 2363 de 2015, precisan, en su orden, que la Agencia Nacional de Tierras está llamada a administrar los bienes que pertenezcan al Fondo Nacional Agrario y que el patrimonio de la Agencia está conformado, entre otros, por los recursos y bienes que conforman el citado Fondo. En concordancia con lo dicho, el artículo 25 ibídem, en su numeral 1º, atribuye a la Subdirección de Administración de Tierras de la Nación, la función de *“Administrar los bienes fiscales patrimoniales de la Agencia y las tierras baldías de la Nación de conformidad con los criterios y lineamientos impartidos por el Director General y los procedimientos administrativos adoptados para el efecto.”*

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



Por otra parte, de no existir pleno consenso entre los copropietarios respecto de las condiciones en las que se realizaría la división, resulta procedente adelantar la gestión a través del proceso divisorio regulado por el ya mencionado artículo 406 y siguientes del Código General del Proceso, previa presentación de la respectiva demanda.

Aparte de lo anteriormente expresado, en consideración de esta oficina, no sobra recordar que, para adelantar el proceso de división material de un predio por parte de la Agencia, se requiere que ésta ostente el derecho de dominio sobre una porción del mismo. Así mismo, cuando a ello haya lugar, deberá tenerse en cuenta que una vez se materialice la división del predio, las obligaciones de los adjudicatarios del mismo, respecto a las limitaciones al dominio, han de mantenerse durante el tiempo que faltare, para la terminación del régimen al cual fue sometida la adjudicación de la unidad agrícola familiar de que se trate.

III. CONCLUSIONES

A partir de los antecedentes y razonamientos expuestos esta oficina concluye:

1. Que la Agencia Nacional de Tierras puede adelantar las gestiones necesarias para conseguir la división material de los predios de mayor extensión, adjudicados en común y proindiviso, en los que conserve parte de la propiedad.
2. Que la mencionada división material puede realizarse, en principio, por vía notarial, siempre que exista consenso entre los comuneros respecto de la forma en que la misma se efectuará y a condición de que el predio se encuentre a paz y salvo por concepto impuesto predial y contribución por valorización.
3. Que, a falta de las anotadas condiciones, la división deberá surtirse mediante trámite judicial, previa presentación de la respectiva demanda.

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 a la solicitud efectuada.

En los anteriores términos se emite el presente concepto y con el alcance establecido en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,


YOLANDA MARGARITA SÁNCHEZ GÓMEZ
Jefe Oficina Jurídica

Proyectó: Katherine Ulloque Durán.
Revisó: Héctor Cárdenas.

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



El campo
es de todos

Minagricultura



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