

09 de Mayo de 2018

MEMORANDO

Bogotá D.C., martes, 08 de mayo de 2018



Al responder cite este Nro.
20181030068823

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

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

ASUNTO: Respuesta a Memorando No. **20184000024793** “Concepto Jurídico”

Cordial saludo,

De acuerdo con su consulta, radicada bajo el No. **20184000024793** “Solicitud concepto jurídico”, en la que relata algunos hechos en los que el extinto INCODER adquirió por compra directa al señor Ricardo Emilio Díaz Granados dos predios rurales “LA GLORIA Y MARTHA DE CARMEN” con noventa y un (91) y setenta (70) hectáreas respectivamente, para un total de ciento sesenta y un (161) hectáreas, predios que posteriormente fueron englobados con un área equivalente a ciento cinco (105) hectáreas, mencionando que esta última “*no está acorde con la suma de los dos predios es decir las ciento sesenta y un hectáreas (161 has)*”. Menciona también que de acuerdo con información del vendedor “*al momento de englobar los predios quedaron por fuera del régimen jurídico Catastral y Registral tres (3 hectáreas) que pertenecen al señor LUIS AVILA... vendido por documento privado sin perfeccionarlo*”, por lo cual, según informa su comunicación, solicita que se aclare el respectivo instrumento público, y seguidamente informa que se realizaron algunas actividades técnicas tendientes a determinar las afirmaciones del peticionario y traslada a esta Oficina Jurídica requerimiento respecto del procedimiento a seguir sobre la información aportada y el fundamento jurídico sobre la aclaración de áreas y de la escritura Pública, aclarando que sobre lo adquirido ya existen parcelaciones que determinan entonces propiedad privada.

Así las cosas y conforme el numeral 7, artículo 13 del Decreto 2363 de 2015, esta oficina procede a emitir concepto jurídico sobre su consulta, en los siguientes términos:

En primera medida y dado que respecto del área determinada o determinable no hay claridad en sus afirmaciones, a fin de poder determinar con claridad uno de los elementos esenciales de este tipo de contrato (objeto/cosa) según contrato de compraventa entre el INCODER Y RICARDO EMILIO NAVARRO DIAZGRANADOS, esta Oficina Jurídica procedió a solicitar copia de la Escritura Pública **702 de diciembre 14 de 2006** de la Notaria Única de Ciénaga, en la que según la cláusula segunda de la escritura pública se identificaron los inmuebles, linderos y cabida, estableciendo una cabida de 91 hectáreas para el predio denominado La Gloria y de 70 hectáreas para el predio denominado Martha del Carmen. Así mismo, en el párrafo de la misma cláusula se realizó el englobe y **rectificación de cabida y linderos, bajo el nombre de Parcelación la Gloria, con un área total de 105 hectáreas y 6848** metros cuadrados de conformidad con levantamiento topográfico aprobado por el INCODER. En este orden de ideas, los predios adquiridos por el extinto INCODER son los que se relacionan y describen en la escritura pública 702, por la cual se formalizó el negocio jurídico.

Respecto a la presunta venta realizada por el señor Ricardo Emilio Navarro Diazgranados al señor Luis Ávila Peña, mediante documento privado, es de anotar que en la escritura 702 no se dejó ninguna salvedad de dicho negocio jurídico y por el contrario, se identificó con claridad el predio objeto de compra por parte del extinto INCODER y el precio a pagar por el mismo. En consecuencia, si el predio presuntamente vendido al señor Luis Ávila Peña mediante documento privado se encuentra dentro del globo de terreno denominado parcelación La Gloria, se entiende que el mismo es de propiedad del extinto INCODER.

En relación al anterior supuesto, el artículo 1857 del código civil, sobre el perfeccionamiento del contrato de venta, dispone que:

“La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:

La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública...” (Negrilla fuera del texto)

Por lo tanto, al faltar la escritura pública en los contratos que señale la ley, no es oponible y dicho acto se considera como no perfeccionado, ya que nunca nació a la vida jurídica. En consecuencia en relación con el caso objeto de su consulta, la venta realizada por el señor Ricardo Emilio Navarro Diazgranados al señor Luis Ávila Peña, mediante documento privado, no es oponible a el extinto INCODER, hoy ANT, porque no cumple con los requisitos solemnes exigidos en la ley.

Al respecto, la ley 1579 de 2012 "Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones", estableció:

"Artículo 46. Mérito probatorio. Ninguno de los títulos o instrumentos sujetos a inscripción o registro tendrá mérito probatorio, si no ha sido inscrito o registrado en la respectiva Oficina, conforme a lo dispuesto en la presente ley, salvo en cuanto a los hechos para cuya demostración no se requiera legalmente la formalidad del registro".

La tradición de bienes inmuebles, por tratarse de negocios solemnes de acuerdo con lo establecido en el Código Civil, requiere de escritura pública y registro en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente para su demostración.

Por su parte el artículo 47 de la misma norma dispone:

"Artículo 47. Oponibilidad. Por regla general, ningún título o instrumento sujeto a registro o inscripción surtirá efectos respecto de terceros, sino desde la fecha de su inscripción o registro".

Esta norma tiene como presupuesto fáctico que, respecto de terceros los títulos o instrumentos sujetos a registro, tienen consecuencia jurídica, sí y sólo sí, después de su inscripción; a contrario sensu, si no se hace el registro de los instrumentos o títulos sometidos a esta solemnidad, los negocios jurídicos contenidos en ellos no producen efectos para terceros, no le son oponibles; entonces, si un negocio jurídico, que para su validez la ley exige la solemnidad de escritura pública y que debe someterse a registro se hace por documento privado, no nace a la vida jurídica y, en consecuencia, no es oponible a terceros, situación planteada para el caso en estudio.

Así las cosas, esta Oficina Jurídica no encuentra asidero legal frente a la necesidad planteada de realizar aclaración de áreas y/o escrituras con ocasión de negocios celebrados entre privados aún más cuando el mismo no afecta, cuestiona o desvirtúa el objeto y causa lícita que se configuran en el negocio de compraventa celebrado entre el extinto INCODER y quien reputo y demostró la propiedad de los predios.

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.

Cordial Saludo,



NATALIA HINCAPIÉ CARDONA
Jefe Oficina Jurídica

Proyecto: Jaime Duque
Reviso: Diana Parra