

2100

Bogotá D.C., miércoles, 11 de noviembre de 2020

20202100082162

Al responder cite este Nro.
20202100082162

Ingeniero

LEONARDO CASTILLO SANCHEZ

Gerente

ASOCIACIÓN DE USUARIOS DEL DISTRITO DE ADECUACIÓN DE TIERRAS DE LOS MUNICIPIOS DE ROLDANILLO – LA UNIÓN – TORO.

Correo electrónico: asorut@hotmail.com

Km. 3 VIA La Unión

La victoria, Valle del Cauca

Asunto: Respuesta radicado No. 20206100145611 – Concepto jurídico arrendamiento predio distrito de adecuación de tierras

Respetado Ingeniero Leonardo,

Mediante la solicitud del asunto se requiere la emisión de un concepto jurídico “sobre la situación financiera de los predios identificados con los códigos y nombres relacionados a continuación:

NOMBRE DEL PREDIO	CODIGO DEL PREDIO	PROPIETARIO	CEDULA PROPIETARIO
JORDANIA	2C520B	OLGA LUCIA QUINTANA GARCIA	66870604
LA GLORIA	2C520A	OLGA LUCIA QUINTANA GARCIA	66870604
EL RETIRO	2C520C	CONSUELO GARCIA	38730062

Teniendo en cuenta que las usuarias propietarias relacionadas en la tabla adjunta anteriormente arrendaron sus áreas a un tercero sin aportar copia de dicho contrato de arrendamiento, o realizar avisos escritos al área de registros del distrito de riego RUT, como lo reza en los actuales estatutos de la asociación. El presunto arrendatario del predio exploto dichas áreas, con cultivos comerciales, haciendo uso del servicio de agua para riego, mediante toma directa, lo que imposibilita a la administración del distrito suspender dicho servicio, sin ello implicar el no registro de los consumos volumétricos que tengan dichas áreas. Dicho usuario arrendatario no cumplió con las tarifas que factura el distrito en esos periodos y las usuarias propietarias retomaron el control de sus predios, encontrándose en mora.

Las usuarias propietarias aducen tener un nuevo contrato de arrendamiento con otra persona, que no quiere actuar de la misma manera inconsulta con la administración del distrito, como actuó el anterior arrendatario, por lo que el actual arrendatario viene cancelando las tarifas que generan sus predios trimestralmente y se encuentran al día en las tarifas actuales; sin embargo, dichos pagos se abonan a la deuda antigua, actuando normalmente con el aplicativo SIFI, generando intereses de mora y arrastrando una deuda que la propietaria manifiesta no tiene con qué pagar, además de manifestar que el distrito debe cobrarle al arrendatario que genero las tarifas en mora”.

Previo a pronunciarse al respecto, es necesario tener en cuenta lo señalado en el artículo 3 de la Ley 41 de 1993¹, modificado mediante la Ley 1955 de 2019, que define el servicio público de adecuación de tierras, así:

“Artículo 3°. Servicio público de adecuación de tierras. El servicio público de adecuación de tierras (ADT) comprende la construcción de obras de infraestructura destinadas a dotar un área determinada con riego, drenaje, o protección contra inundaciones, reposición de maquinaria; así como las actividades complementarias de este servicio para mejorar la productividad agropecuaria. Esto último de acuerdo con la reglamentación del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, de conformidad con lo dispuesto en el literal d) sobre costos del artículo “Sistema y método para la determinación de las tarifas”

Adicional a lo anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.14.1.1.2 del Decreto 1071 de 2015², las tarifas que se cobran a los usuarios de los Distritos de Adecuación de Tierras para financiar los costos reales de administración, operación y mantenimiento de los mismos distritos, los gastos de reposición de maquinaria y equipos y los de protección y conservación de las respectivas cuencas, así como el consumo de agua, son las siguientes:

1. Tarifa fija
2. Tarifa volumétrica o de aprovechamiento

Es oportuno indicar que conforme con lo señalado en el mencionado artículo, la tarifa fija corresponde al valor cobrado por hectárea susceptible de riego y/o drenaje o control de inundaciones, vías y demás infraestructura del Distrito de Adecuación de Tierras, que deben pagar los usuarios.

En cuanto a la tarifa volumétrica o de aprovechamiento, se advierte que la misma, corresponde al valor de metros cúbicos que deben pagar los usuarios por el consumo de agua suministrada, en el evento que el predio se beneficie del suministro del recurso hídrico para sus cultivos.

En cuanto a la calidad de Usuario de un Distrito de Adecuación de Tierras, el artículo 5 de la ley 41 de 1993, señala que:

“Artículo 5°. Usuarios del Distrito. Es usuario de un Distrito de Adecuación de Tierras toda persona natural o jurídica que explote en calidad de dueño, tenedor o poseedor, acreditado con justo título, un predio en el área de dicho Distrito. En tal virtud, debe

¹ “Por la cual se organiza el subsector de adecuación de tierras y se establecen sus funciones”

² “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo Agropecuario, Pesquero y Desarrollo Rural.

someterse a las normas legales o reglamentarias que regulen la utilización de los servicios, el manejo y conservación de las obras y la protección y defensa de los recursos naturales.

Parágrafo. El usuario de un Distrito de Adecuación de Tierras, será solidariamente responsable con el propietario del predio, de las obligaciones contraídas por servicios con el Distrito en el respectivo inmueble.

Por su parte, consultados los estatutos de ASORUT, mediante los cuales la Asamblea General Ordinaria de Usuarios estableció:

“ARTICULO 20°. OBLIGACIÓN SOLIDARIA ENTRE EL PROPIETARIO Y EL ARRENDATARIO. El arrendatario o arrendatarios de un predio que se encuentre dentro del ámbito territorial del Distrito de Riego de los Municipios de Roldanillo, La Unión, Toro, serán solidariamente responsables con el propietario o propietarios del predio, de las obligaciones contraídas por concepto de tarifas y otros servicios complementarios con el Distrito en el respectivo inmueble. En el evento del no pago de los servicios por parte del arrendatario cualquiera que fuese la causa, el propietario del predio responderá por la deuda causada por dicho concepto”.
(Destacado fuera de texto)

Adicionalmente, en cuanto a las obligaciones de los Usuarios, en los mencionados estatutos se establece lo siguiente:

“ARTICULO 24°. OBLIGACIONES DE LOS USUARIOS. Son deberes de los usuarios de ASORUT los siguientes:

(...)

7. Informar a la Administración de ASORUT cualquier transferencia del derecho, dominio, uso o cambio que realice con su predio beneficiado con la infraestructura del distrito e inscrito en el Registro General de Usuarios, enviando copia de los respectivos documentos”.

Respecto del caso en concreto, es procedente informarle que una vez consultada la base de datos de procesos de cobro coactivo con la que cuenta esta Oficina, se encontró que para los predios objeto de solicitud, la Asociación de Usuarios ASORUT mediante radicado No. 20186100055381 de fecha 03 de julio de 2018, remitió entre otros los predios identificados con los códigos 2C520B, 2C520A y 2C520C denominados LA GLORIA, LA JORDANIA y el RETIRO respectivamente, para que esta Oficina iniciara la gestión de cobro coactivo, en cumplimiento de lo establecido en el literal B, numeral 9 de la cláusula segunda del contrato de Administración, Operación y Conservación No. 528³ de fecha 29 de julio de 2017, suscrito entre ASORUT y la ADR, el que establece:

“SEGUNDA - OBLIGACIONES DE ASORUT

³ CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y CONSERVACIÓN N° 0528, SUSCRITO ENTRE LA AGENCIA DE DESARROLLO RURAL Y LA ASOCIACIÓN DE USUARIOS DEL DISTRITO DE ADECUACIÓN DE LOS MUNICIPIOS DE ROLDANILLO-LA UNIÓN-TORO —ASORUT.

(...)

9) Remitir a la AGENCIA las facturas o documentos equivalentes que cumplan con los requisitos de ley para configurarse como título ejecutivo, una vez hayan transcurrido dos (2) periodos de morosidad, con el fin de que ésta inicie la recuperación de la cartera, a través del procedimiento de cobro coactivo”.

Es oportuno mencionar que en la solicitud se relacionaron, entre otros, los predios identificados con los códigos 2C520B y 2C520A, denominados LA GLORIA y LA JORDANIA respectivamente, que se encuentran en el Registro General de Usuarios a nombre de la señora OLGA LUCIA QUINTANA GARCIA, identificada con cédula de ciudadanía No. 66.870.604 y respecto del predio identificado con el código 2C520C denominado EL RETIRO, el cual se encuentra en el Registro General de Usuarios a nombre de la señora CONSUELO GARCIA, identificada con cédula de ciudadanía No. 38.730.062.

Así las cosas, posterior al análisis jurídico de la documentación aportada por ASORUT, esta Oficina encontró que los documentos remitidos prestan mérito ejecutivo por lo que inició los correspondientes procesos de cobro coactivo por concepto de no pago por la prestación del Servicio Público de Adecuación de Tierras, así:

NOMBRE DEL PREDIO	CODIGO DEL PREDIO	PROPIETARIO	No DE PROCESO
JORDANIA	2C520B	OLGA LUCIA QUINTANA GARCIA	2018-0274
LA GLORIA	2C520A	OLGA LUCIA QUINTANA GARCIA	2018-0273
EL RETIRO	2C520C	CONSUELO GARCIA	2018-0275

De lo anterior se concluye que es el Usuario, indistintamente su relación jurídica con el predio beneficiado del Distrito de Adecuación de Tierras (propietario, poseedor, arrendatario o tenedor), quien en cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias, tiene la obligación de pagar los valores facturados por concepto de la prestación del servicio público de adecuación de tierras.

Para el caso específico, es claro que en el Registro General de Usuarios de ASORUT se encuentran hasta la fecha inscritas las señoras OLGA LUCIA QUINTANA GARCIA y CONSUELO GARCIA, como propietarias de los predios LA GLORIA, LA JORDANIA y el RETIRO respectivamente, y por ende, ostentan la calidad de Usuaris del Distrito de Adecuación de Tierras, motivo por el cual tienen la responsabilidad solidaria de cancelar los valores adeudados por la prestación del servicio público de adecuación de tierras y también son responsables de informar en oportunidad a la Asociación cualquier situación relacionada con los predios que hacen parte del área de influencia del Distrito de Adecuación de Tierras, que para el caso en particular, serían los contratos que surjan por la administración de dichos predios.

Por otro lado, los valores que se han cancelado por concepto de la prestación del servicio público de adecuación de tierras, por el nuevo arrendatario de los tres predios mencionados desde el 30

de enero de 2020, ASORUT los imputó en el aplicativo de cartera, de acuerdo con lo establecido en el parágrafo del artículo 1 de la Resolución No 390 de 2018⁴, a saber:

“PARÁGRAFO.- De conformidad a las reglas generales establecidas en los artículos 1653, 1654 y 1655 del Código Civil, la imputación de los pagos que se realicen por concepto de la cartera de tarifas, primero se debe realizar a intereses moratorios, luego a los intereses remuneratorios y finalmente al capital, lo cual debe realizarse, periodo por periodo con el fin de cancelarse obligación por obligación, por tratarse de periodos independientes pero que se derivan de una misma obligación de pago por la prestación del servicio de adecuación de tierras. Lo anterior, debido a que cada periodo facturado para el caso de la cartera de tarifas, constituye acreencias distintas, que corresponden a la contraprestación por la realización del servicio público de adecuación de tierras, que si bien es de ejecución continua, se delimita por circunstancias de tiempo y valor diferente”.

En este orden de ideas, se concluye que en relación con los pagos que está realizando quien se encuentra reportado en el Registro General de Usuarios como arrendatario de los predios LA GLORIA, LA JORDANIA y el RETIRO, los mismos son imputados a los periodos facturados actualmente y que corresponden al consumo efectuado por dicho arrendatario, motivo por el cual con el fin de poner al día el estado de cuenta de los mencionados predios, se hace necesario por parte de las señoras OLGA LUCIA QUINTANA GARCIA y CONSUELO GARCIA, quienes siguen siendo las propietarias de los mencionados predios, y omitieron remitir copia de los contratos de arrendamiento suscritos con anterioridad, cancelen el valor adeudado durante las vigencias anteriores de conformidad con la normativa expuesta.

El presente concepto se emite en desarrollo de la función prevista en el numeral 8 del artículo 12 del Decreto Ley 2364 de 2015 y con el alcance establecido en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,

CLAUDIA PATRICIA PEDREROS CASTELLANOS
Jefe de la Oficina Jurídica

Copia: N/A

Anexos: N/A

Elaboró: Diana Pilar Díaz Torres, Abogada Oficina Jurídica
Revisó: Nhazly Marcela Correa Bustos, Abogada Oficina Jurídica

⁴ “Por la cual se modifica y adiciona la Resolución No. 0821 del 03 de Octubre de 2018, “Por la cual se establecen los lineamientos para la elaboración y presentación de los presupuestos ordinarios, cálculo de tarifas para la Administración, Operación y Conservación y la facturación, cobro y recaudo de las tarifas por la prestación del Servicio de Adecuación de Tierras en los Distritos de Adecuación de Tierras de Mediana y Gran Escala de propiedad de la Agencia de Desarrollo Rural”.