

MEMORANDO

2100

Bogotá D.C., martes, 17 de julio de 2018



Al responder cite este Nro.
20182100025563

PARA: JUAN MANUEL LONDOÑO JARAMILLO, Vicepresidente de Integración Productiva.

DE: Jefe Oficina Asesora Jurídica.

ASUNTO: Respuesta Memorando N° 20183300022693.

En atención al radicado del asunto, mediante el cual solicitan a la Oficina Jurídica *"sus directrices acerca de si es conveniente o no realizar la actualización en el RGU de la información del predio identificado con el código 3D18B a pesar que este tiene una deuda; y, en caso de que se considere conveniente actualizar el RGU, a qué predio debería ser cargada la deuda y desde que fecha sería contabilizada la misma"* y previo a dar respuesta a su inquietud, es necesario realizar las siguientes precisiones:

Sea lo primero indicar que mediante la Resolución N° 1399 de 2005, expedida por el extinto INCODER, se definieron los criterios generales para la entrega de los Distritos de Adecuación de Tierras para su administración, operación y conservación por parte de las Asociaciones de Usuarios, la cual respecto al Registro General de Usuarios¹, relaciona la información que debe reposar en el mismo, a saber:

- Nombre y documento de identidad del usuario y de sus representantes o delegados.
- Nombre y ubicación del predio o finca, matrícula inmobiliaria o registro catastral.
- Relación de documentos que acrediten la propiedad del predio o finca.
- Extensión total del predio, alinderación y explotación principal.
- Área beneficiada con riego y/o drenaje.
- Volúmenes históricos de agua suministrados en cada campaña agrícola.

Al tenor de lo anteriormente señalado, se evidencia que el Registro General de Usuarios debe contener, entre otros, los documentos en los que se acredite la propiedad del predio que hace parte de área de influencia del Distrito de Adecuación de Tierras.

Al respecto, es pertinente señalar que de conformidad con lo establecido en el artículo 2 de la Ley 1579 de 2012², el registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:

¹ Artículo 34

² "Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones

*Manuel P
Julio 26/18
[Signature]*

- "a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil;
- b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces;
- c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción."

Dicho registro inmobiliario se efectúa en el folio de matrícula inmobiliaria, en el cual se debe inscribir todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles.

En dicho folio se indicará la ubicación del bien inmueble, señalando si es urbano o rural y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida, datos del acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos y constará la naturaleza jurídica de cada uno de los actos sometidos a registro, los cuales pueden ser: tradición, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, cancelaciones y otros.

Así las cosas, es importante tener en cuenta que el mecanismo mediante el cual se acredita la propiedad de un bien inmueble es el folio de matrícula inmobiliaria, en el cual se detallan los datos básicos del mismo, así como su estado jurídico, motivo por el cual, en el Registro General de Usuarios debe reflejarse de forma fidedigna, la información consignada en el mencionado folio.

Expuesto lo anterior y teniendo en cuenta la inquietud planteada, se evidencia que la misma se relaciona con asuntos propios de la "Administración, operación y conservación de los Distritos de Adecuación de Tierras" definidos en el procedimiento PR-ADT-004, específicamente en el numeral 4.2.2.1, en el cual se dispuso que:

"Actualización del RGU

La persona interesada debe radicar en la Dirección de la Unidad Técnica Territorial solicitud escrita, para cambio de los datos de su predio consignados en el RGU, adjuntando la documentación pertinente (escrituras, contratos de arrendamiento, certificados de libertad y tradición, certificación de uso del suelo expedida por la secretaria de planeación municipal, entre otras), de acuerdo con la naturaleza de la actualización solicitada, para lo cual se tendrán en cuenta las siguientes:

- Cambio en el titular de los derechos de uso y goce
- Cambio en la condición jurídica del predio
- Cambio en el uso del suelo de acuerdo con el POT
- Englobes y desenglobes de predios

Las modificaciones al RGU, se adelantarán previo concepto jurídico de un abogado de la Dirección de Adecuación de Tierras y autorización del Vicepresidente de Integración Productiva o del Director de Adecuación de Tierras, quienes comunicarán al profesional o Auxiliar de Registro y cartera para realizar los cambios pertinentes en el formato F-ADT-021 - Registro General de Usuarios -RGU, archivar la documentación aportada en la carpeta del predio y si es el caso, abrir la(s) carpeta(s) individual(es) necesaria(s) para el (los) nuevo(s) predio(s) creado(s) y comunica al

petionario la aceptación de su solicitud y se le informa los datos con que queda inscrito el predio en el RGU.

Cuando no se autorice la modificación al RGU, el Ingeniero de Operación y Conservación o el Director de la Unidad Técnica Territorial, comunicarán por escrito al petionario explicando las razones que se tuvieron en cuenta para ello y devolviendo anexa la documentación aportada por el mismo.

En el evento de que la petición aceptada constituya un cambio en la configuración de los predios, el Profesional SIG de la Dirección de Adecuación de Tierras realiza los cambios necesarios al plano predial en SIG. Igualmente se imprimen plano(s) predial(es) individual(es) para su inclusión en la(s) respectiva(s) carpeta(s)". (Subrayado fuera de texto)

Teniendo en cuenta lo anterior y respecto a su inquietud "si es conveniente o no realizar la actualización en el RGU de la información del predio identificado con el código 3D18B a pesar que este tiene una deuda", esta Oficina considera que si es conveniente actualizar el Registro General de Usuarios, en el entendido que en el mismo debe obrar la información real de cada uno de los predios que hacen parte del área de influencia del Distrito de Adecuación de Tierras conforme a la información descrita en el folio de matrícula inmobiliaria.

Adicionalmente, vale la pena resaltar que esta Oficina desconoce la existencia de una norma que impida realizar la actualización del Registro General de Usuarios por la razón expuesta, esto es, la existencia de una obligación pendiente de pago, máxime cuando en la normatividad vigente, esto es, la Resolución N° 1399 de 2005, enuncia la información que debe reposar en el mencionado Registro, sin hacer mención alguna a que sólo se actualizan los predios que se encuentran a paz y salvo por las obligaciones generadas con ocasión de la prestación del servicio público de adecuación de tierras.

Ahora bien, en relación con su inquietud "(...) en caso de que se considere conveniente actualizar el RGU, a qué predio debería ser cargada la deuda y desde que fecha sería contabilizada la misma" es importante señalar que esta consulta no es de carácter jurídico, razón por la cual no es factible pronunciarnos al respecto, no obstante, le sugerimos aplicar lo señalado en el procedimiento PR-ADT-004, o determinar conforme a sus competencias cual sería la solución para la inquietud planteada.

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 1755 de 2015.

Atentamente,



MARCELA MORALES CALDERÓN

Elaboró: Nhazly Marcela Correa Bustos – Gestor Oficina Jurídica
Revisó: Marcela Morales Calderón – Jefe Oficina Asesora Jurídica
Aprobó: Marcela Morales Calderón – Jefe Oficina Asesora Jurídica

