

2100

Bogotá D.C., Fecha jueves, 03 de enero de 2019



Al responder cite este Nro.
20192100000142

Doctor

RUBEN DARÍO FERNÁNDEZ CÁRDENAS

Representante Legal

Asociación de Usuarios del Distrito de Adecuación de Tierras de Gran Escala del Río Zulia - ASOZULIA

Correo electrónico: jefeadministrativo@asozulia.com – asesorjuridico@asozulia.com

Asunto: Concepto jurídico sobre la prestación del servicio de riego y la propiedad de predios.

Cordial saludo,

En atención al número de radicado 20183504005441 de fecha 20 de noviembre de 2018, mediante el cual se solicita acompañamiento jurídico respecto a unas situaciones planteadas, remitido por la Vicepresidencia de Integración Productiva a esta Oficina Jurídica mediante memorando de fecha 19 de diciembre de 2018, nos permitimos manifestar lo siguiente:

CASO 1: Respecto al caso planteado se consulta “*si la Asociación debe cancelar o no el servicio de riego a la finalización del contrato de arrendamiento y a quien se le debe reconocer como propietaria a la Usuaría X quien es la última registrada en el certificado de instrumentos públicos o a la Usuaría Y, que posee la escritura de compraventa pero no tiene el ‘modo’ de adquisición de la propiedad cual es el registro del acto ante la oficina de instrumentos públicos*”.

Previo a resolver la consulta antes señalada, es pertinente realizar unas precisiones relacionadas con el contrato de compraventa y cuándo se adquiere la calidad de dueño de un bien inmueble, en los siguientes términos:

El Código civil señala respecto de la tradición lo siguiente:

“Artículo 740. Definición de Tradición. La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales.

(...)



Artículo 754. Formas de la Tradición. La tradición de una cosa corporal mueble deberá hacerse significando una de las partes a la otra que le transfiere el dominio, y figurando esta transferencia por uno de los medios siguientes:

(...)

5o.) Por la venta, donación u otro título de enajenación conferido al que tiene la cosa mueble como usufructuario, arrendatario, comodatario, depositario o a cualquier otro título no traslativo de dominio; y recíprocamente por el mero contrato en que el dueño se constituye usufructuario, comodatario, arrendatario, etc.

(...)

Artículo 756. Tradición de Bienes Inmuebles. Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca". (Subrayado fuera del texto original).

Por otro lado, el artículo 1857 del Código Civil, señala respecto del perfeccionamiento del contrato de venta lo siguiente:

"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.

Los frutos y flores pendientes, los árboles cuya madera se vende, los materiales de un edificio que va a derribarse, los materiales que naturalmente adhieren al suelo, como piedras y sustancias minerales de toda clase, no están sujetos a esta excepción". (Subrayado fuera del texto original)

De conformidad con lo antes transcrito, es claro que la norma dispone la obligatoriedad de otorgar escritura pública para el perfeccionamiento de la venta tratándose de bienes raíces.

Adicional a lo anterior, la Ley 1579 de 2012 "Por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones", señala en el artículo 4° lo siguiente:

"Artículo 4°. Actos, títulos y documentos sujetos al registro. Están sujetos a registro:

a) 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;

b) *Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;*

c) *Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley”.*

Tal y como señala la norma antes citada, las escrituras públicas deben ser registradas, con el fin de “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; dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces; y revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción”.¹

Conforme a lo antes expuesto y con el fin de resolver el interrogante planteado, se debe reconocer como propietario de un bien inmueble a quien detente el título y el modo, es decir a quien figure en la escritura pública y adicionalmente haya registrado la misma en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, que para en caso particular es la usuaria X.

Por otro lado, y en lo referente al contrato de arrendamiento, es preciso señalar que la usuaria Y, quién figura como arrendataria del inmueble, no ostenta la calidad de propietaria, teniendo en cuenta que no ha registrado la escritura pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, aunado al hecho de que la usuaria X (arrendadora) es quién figura como propietaria en el certificado de tradición y libertad del bien objeto de la presente consulta.

Finalmente, es preciso señalar que el servicio de riego puede ser suspendido cuando el propietario lo decida, teniendo en cuenta que al detentar dicha calidad, es quién tiene todos los derechos respecto del bien inmueble. Sin embargo, en caso de suspender el mencionado servicio, se debe seguir pagando la correspondiente tarifa fija, por tratarse de un predio que está ubicado dentro del área de influencia de un Distrito de Adecuación de Tierras.

CASO 2: La situación planteada en este caso, se refiere a indicar cuáles son las medidas que debe tomar la Asociación, en el evento en que una persona jurídica disuelta, figure en el certificado de instrumentos públicos como último propietario de un bien.

La disolución de una sociedad es el acto jurídico, a través del cual la sociedad suspende el desarrollo de su actividad social y entra en el proceso para finiquitar su operación y llegar a la liquidación final.

Aunado a lo anterior, es preciso señalar que la decisión de disolución de la sociedad constituye una reforma estatutaria que deberá ser aprobada por el órgano social competente, bien sea la Junta de Socios o la Asamblea de Accionistas, según sea el caso.

¹ Artículo 2. Ley 1579 de 2012.

Adicionalmente, el artículo 24 de la Ley 1429 de 2010², dispone que se debe dejar constancia por medio de acta de la decisión de disolver la sociedad y señala lo siguiente:

“ARTÍCULO 24. DETERMINACIÓN DE LA CAUSAL DE DISOLUCIÓN DE UNA SOCIEDAD. Cuando la disolución requiera de declaración por parte de la asamblea general de accionistas o de la junta de socios, los asociados, por la mayoría establecida en los estatutos o en la ley, deberán declarar disuelta la sociedad por ocurrencia de la causal respectiva e inscribirán el acta en el registro mercantil.

Los asociados podrán evitar la disolución de la sociedad adoptando las modificaciones que sean del caso, según la causal ocurrida, siempre que el acta que contenga el acuerdo se inscriba en el registro mercantil dentro de los dieciocho meses siguientes a la ocurrencia de la causal.

Cuando agotados los medios previstos en la ley o en el contrato para hacer la designación de liquidador, esta no se haga, cualquiera de los asociados podrá acudir a la Superintendencia de Sociedades para que designe al liquidador. La designación por parte del Superintendente procederá de manera inmediata, aunque en los estatutos se hubiere pactado cláusula compromisoria.

La referida designación se hará de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional”. (Subrayado fuera del texto original)

Posterior a realizar la disolución de la sociedad debe finalizarse el proceso de liquidación, para lo cual se debe enviar para registro el acta final de liquidación, en la cual se deberá aprobar la cuenta final de liquidación y distribución de los remanentes, de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 247³ y 248⁴ del Código de Comercio.

Adicional a lo anterior, es preciso señalar que en caso en que en el trámite de liquidación se proceda a la distribución de remanentes que tenga por objeto bienes inmuebles, se deberá proceder a elevar dicha acta a escritura pública.

Por otro lado, cabe resaltar que en el acta de liquidación se debe especificar la destinación del bien inmueble y posteriormente se debe hacer la respectiva corrección en el certificado de

² “Por la cual se expide la Ley de Formalización y Generación de Empleo”.

³ “ARTÍCULO 247. Distribución de Remanente entre Socios - Procedimiento. Pagado el pasivo externo de la sociedad, se distribuirá el remanente de los activos sociales entre los asociados, conforme a lo estipulado en el contrato o a lo que ellos acuerden. La distribución se hará constar en acta en que se exprese el nombre de los asociados, el valor de su correspondiente interés social y la suma de dinero o los bienes que reciba cada uno a título de liquidación”.

⁴ “ARTÍCULO 248. Distribución o Prorrateo de Remanente. La distribución o prorrateo del remanente de los activos sociales entre los asociados se hará al tiempo para todos, si no se ha estipulado el reembolso preferencial de sus partes de interés, cuotas o acciones para algunos de ellos, caso en el cual sólo se dispondrá del remanente una vez hecho dicho reembolso. Hecha la liquidación de lo que a cada asociado corresponda en los activos sociales, los liquidadores convocarán a la asamblea o a la junta de socios, para que aprueben las cuentas de los liquidadores y el acta de que trata el artículo anterior. Estas decisiones podrán adoptarse con el voto favorable de la mayoría de los asociados que concurren, cualquiera que sea el valor de las partes de interés, cuotas o acciones que representen en la sociedad. Si hecha debidamente la convocatoria, no concurre ningún asociado, los liquidadores convocarán en la misma forma a una segunda reunión, para dentro de los diez días siguientes; si a dicha reunión tampoco concurre ninguno, se tendrán por aprobadas las cuentas de los liquidadores, las cuales no podrán ser posteriormente impugnadas”.

instrumentos públicos. Sin embargo, en el caso en que no se haya especificado la destinación del inmueble, se debe hacer lo propio con el fin de actualizar el mencionado certificado.

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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

EDUARDO URICOECHEA TORRES

Experto Código G3, Grado 7, Asignado de las funciones temporales del empleo de Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Anexos: N/A

Copia: Director Unidad Técnica Territorial No. 4 Norte de Santander
Vicepresidente de Integración Productiva

Elaboró: Mónica Alejandra Morales Romero, Gestor Oficina Jurídica *MA*

Revisó: Rosa Estela Padrón Barreto, Gestor Oficina Jurídica *REB*

Aprobó: Eduardo Uricoechea Torres, Experto Código G3, Grado 7, Asignado de las funciones temporales del empleo de Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

