

MEMORANDO

2100

Bogotá D.C, martes, 19 de mayo de 2020

20202100013893

Al responder cite este Nro.
20202100013893

PARA: Luis Alejandro Tovar Arias, Vicepresidente de Integración Productiva (E)

DE: Jefe de la Oficina Jurídica

ASUNTO: Respuesta Memorando No. 20203200011493 - Solicitud concepto jurídico proyecto PIDAR.

Cordial saludo,

En atención al memorando del asunto, por medio del cual eleva solicitud de concepto jurídico respecto de la inquietud *“¿Es posible para la cofinanciación de un PIDAR acreditar la relación jurídica predial de un distrito de adecuación de tierras entregado a una asociación de usuarios, con el acto administrativo mediante el cual el Estado transfiere en propiedad el Distrito de Adecuación de Tierras conformado por la infraestructura, bienes muebles y las franjas de terreno adquirida para la construcción de las obras?”*, previo a dar respuesta, es necesario realizar las siguientes precisiones:

El análisis en términos técnicos de la propiedad hace relación al estudio de los documentos base del establecimiento de la misma, que no son otros que los títulos y su registro, es decir, el conjunto de instrumentos públicos que identifican derechos reales de dominio y propiedad.

Lo anterior, teniendo en cuenta que en el ordenamiento jurídico colombiano se adoptó para el perfeccionamiento del derecho real de dominio, el sistema del título y el modo, el primero entendido como *“el hecho del hombre generador de obligaciones o la sola ley que lo faculta para adquirir el derecho real de manera directa”*¹, mientras que el segundo

¹ JOSÉ J. GÓMEZ. Bienes, Publicaciones Universidad Externado de Colombia, 1981, Pág. 159

puede corresponder a cualquiera de los eventos que recoge el artículo 673 del Código Civil².

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado en los siguientes términos:

“Como se sabe, en el Derecho Civil se distinguen claramente las nociones de Título y Modo. Así, el primero es el hecho del hombre o la sola ley que establece obligaciones o lo faculta para la adquisición de los derechos reales, conforme lo ha establecido desde antiguo la doctrina universal, al paso que el segundo es la manera como se ejecuta o realiza el título. Y en virtud de estos dos fenómenos los particulares pueden adquirir el derecho de dominio sobre las cosas”³.

En cuanto al título, se tiene que pueden ser entre otros, los siguientes:

- **Acto administrativo:** Mediante el cual el Estado se desprende del derecho del dominio en favor de un particular.
- **Negocio jurídico:** Acto entre particulares, en el que una parte adquiere una obligación de transferir el derecho del dominio, lo que hace que el acreedor tenga el derecho a hacer exigible la obligación acordada al deudor, dentro del término y plazo acordado.
- **Títulos declarativos (fallos judiciales):** Comprenden la sentencia proferida por un Juez de la República, mediante la cual se declara la existencia del derecho, como ocurre con la prescripción adquisitiva o la asignación de la cuota parte dentro de una universalidad (sucesión o liquidación de sociedades).

Ahora bien, el modo es la forma en la que se transfiere el derecho del dominio de las cosas, que para el caso de los bienes inmuebles, además se perfecciona, con el cumplimiento de solemnidades, que comprenden la inscripción en el registro público, lo que configura la consolidación de la propiedad en cuanto a su oponibilidad a terceros.

Una vez realizadas las anteriores precisiones, es pertinente mencionar que mediante la Resolución No. 1774 del 11 de diciembre de 2008, la Unidad Nacional de Tierras Rurales le transfirió **en propiedad** el Distrito de Adecuación de Tierras del Río Prado a la Asociación de Usuarios del Distrito de Riego de Prado, la cual fue aclarada por el extinto INCODER mediante la Resolución No. 1529 de fecha 03 de junio de 2010⁴ y de

² “Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción”.

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, sentencia de 9 de junio de 1999, Rad. 5265. M.P Pedro Lafont Pianetta.

⁴ “Por la cual se aclara la Resolución No. 1774 del 11 de diciembre de 2008 expedida por la UNAT que entrega en propiedad el Distrito de Adecuación de Tierras del Río Prado a la Asociación de Usuarios del Distrito, ASOPRADO”

conformidad con lo señalado en el artículo 231 de la Ley 223 de 1995⁵, la solicitud de inscripción de los actos, contratos o negocios jurídicos sujetos a registro, debe realizarse dentro de los dos (2) meses posteriores a su suscripción, salvo que la normativa vigente señale términos de registro específicos.

Lo anterior, conforme con lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 1579 de 2012⁶, así:

“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”.*

En relación con la normativa interna de la Agencia, es procedente analizar lo estipulado en el Acuerdo No. 007 de 2016⁷, a saber:

“Artículo 15. Requisitos jurídicos para el acceso a la cofinanciación. Los proyectos deberán cumplir como mínimo con los siguientes requisitos:

- 1. Acreditar la calidad de pequeño y mediano productor de quienes hacen parte de la forma organizativa.*
- 2. Acreditar que se es propietario, poseedor tenedor u ocupante del predio en el que se desarrollará el Proyecto Integral de Desarrollo Agropecuario y Rural con Enfoque Territorial, cuando éste lo requiera, por un término igual o mayor al del proyecto.*

Artículo 16. Los documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos contenidos en los artículos 12, 13, 14 y 15 del presente Acuerdo, se regirán por la normatividad vigente que regule la materia”. (Subrayado fuera del texto original).

⁵ “Por la cual se expiden normas sobre racionalización tributaria y se dictan otras disposiciones”

⁶ “Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones”

⁷ “Por el cual se desarrollan las funciones establecidas en los numerales 4,5,6,7 y 8 del artículo 9 del Decreto 2364 de 2015”


Es preciso resaltar que lo expuesto fue desarrollado de la misma manera en el numeral 7.4 del Reglamento para la aprobación de los Proyectos Integrales de Desarrollo Agropecuario y Rural con enfoque territorial y la adjudicación de los recursos que los cofinancian, adoptado mediante el mencionado acuerdo, enfatizando que “*Los documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos exigidos, se registrarán por la normatividad vigente que regule la materia*”.

Aunado a lo anterior, es importante aclarar que mediante el Acuerdo No. 010 de 2019, se adoptó el Reglamento para estructuración, aprobación y ejecución de los Proyectos Integrales de Desarrollo Agropecuario y Rural con enfoque territorial, que respecto de los requisitos de estructuración de los proyectos, establece en el numeral 7.3.1.2 en relación con el requisito de los predios, que se debe acreditar la calidad de propietario o poseedor, cuando se trate de inmuebles localizados en predios de los beneficiarios, mediante el certificado de tradición y libertad expedido con una antelación no superior a tres (3) meses.

En ese orden de ideas, se concluye que para que la Agencia de Desarrollo Rural pueda cofinanciar un Proyecto Integral de Desarrollo Agropecuario y Rural con enfoque territorial, se debe cumplir con una serie de requisitos, dentro de los que se encuentra la necesidad de acreditar la relación jurídica que se tiene respecto del predio en el que se desarrollará dicho proyecto, conforme con los medios probatorios y solemnidades establecidas por la legislación colombiana para tal fin.

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.


Atentamente,



CLAUDIA PATRICIA PEDREROS CASTELLANOS

Anexos: 0

Copia: N/A

Elaboró: Nhazly Marcela Correa Bustos, Abogada Oficina Jurídica 
Revisó y aprobó: Catherine Piraquive Monroy, Abogada Oficina Jurídica 