Agencia Nacional de Tierras
JUNTOS ABRIMOS LAS PUERTAS AL PROGRESO

07 de Marzo de 2019 **MEMORANDO**

20191030006403
Al responder cite este Nro.
20191030006403

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS
El presente documento contiene una firma digital válida para todos sus efectos de conformidad con lo dispuesto en la ley 527 de 1999.

PARA: **JORGE ANDRES GAITAN SANCHEZ**
Director de Gestión Jurídica de Tierras (E)

DE: **JORGE ANDRÉS GAITÁN SÁNCHEZ**
Jefe Oficina Jurídica

ASUNTO: **Concepto jurídico** –Acumulación de UAF cuando la titularidad figura en común y proindiviso Radicado 20183000200383, 20181030007163, 20173000118273, 201830007163, 20183000019503.

De acuerdo con la consulta presentada por usted, en relación con la determinación del área objeto de acumulación cuando la titularidad figura en común y proindiviso; conforme a las funciones asignadas a esta Oficina en el numeral 8, artículo 13 del Decreto 2363 de 2015, me permito emitir concepto jurídico sobre el particular, basado en los siguientes:

1. HECHOS Y PROBLEMAS JURÍDICOS

En su comunicación radicada como indica el asunto de la referencia y en los demás memorandos citados, plantea como hechos de su consulta los siguientes:

> *"(…) Respecto del predio identificado con el folio de matrícula No. 292-2021, se encontró que la titularidad de la propiedad figura en común y proindiviso a nombre de los señores Díaz Henao Héctor y Ossa Herrera Lina María. Así las cosas, la presente Dirección reitera lo solicitado mediante memorando No. 20183000019503, frente a la determinación del área objeto de acumulación. En el sentido de contestar estas preguntas: ¿Debe tenerse en cuenta el área total del predio? ¿O el área correspondiente a la cuota parte de cada titular?*

2. ANALISIS LEGAL Y CONSIDERACIONES

En relación con el asunto de la referencia y que se expone en su memorando, es necesario realizar las siguientes consideraciones:

- **Sobre la acumulación de predios baldíos**

Se predica la existencia de acumulación respecto de una persona, natural o jurídica, cuando se identifica la concurrencia de los siguientes presupuestos:

- Titularidad o derecho de dominio, por parte de una persona natural o jurídica sobre un bien rural inicialmente adjudicado como baldío.
- Adquisición por la misma persona natural o jurídica de uno o más predios que también fueron inicialmente adjudicados como baldío de la Nación.
- La sumatoria de las áreas del predio inicial y los predios posteriormente adquiridos, sobrepasan las extensiones máximas adjudicables definidas para la Unidad Agrícola Familiar – UAF, en zona relativamente homogénea donde se encuentran los predios acaparados.
- Así mismo, se predica la acumulación cuando una persona adquiere en un único negocio jurídico la propiedad de múltiples predios inicialmente adjudicados como baldíos, que sobrepasan las extensiones máximas adjudicables definidas para la Unidad Agrícola Familiar – UAF, en la zona relativamente homogénea donde se encuentran los predios acaparados.

La consulta elevada a esta Oficina se encuentra relacionada con que la propiedad de los predios adjudicados inicialmente como baldíos se encuentra en común y proindiviso en cabeza de dos personas.

- **Sobre la propiedad en común y proindiviso**

Ahora bien, como la solicitud de concepto está relacionado con la figura de la titularidad de un predio en común y proindiviso, conviene tener en cuenta que la expresión jurídica "*proindiviso"* se refiere al derecho de propiedad sobre un bien y quiere decir que una persona ostenta el derecho de propiedad sólo parcialmente puesto que comparte la titularidad con otras personas. La expresión "proindiviso" es equivalente a "copropiedad" o a "comunidad de bienes".

Un indiviso es todo aquello que se mantiene actualmente unido aun siendo divisible. La posesión o propiedad proindiviso puede ser de origen legal, natural o convencional. Tal situación se produce jurídicamente allí donde existe unidad de derecho o de cosa y pluralidad de propietarios o titulares.

Como es de conocimiento, una propiedad proindiviso es aquella que pertenece a varias personas, donde cada una posee una parte del bien, de manera que cada uno sólo posee parcialmente el bien sin determinar qué parte del bien le pertenece.

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS
El presente documento contiene una firma digital válida para todos sus efectos de conformidad con lo dispuesto en la ley 527 de 1999.

El proindiviso tiene la característica, y el problema de no poder identificar lo que le corresponde a cada una de las partes, pues se trata de una cuota o participación abstracta sobre el total del bien.

Por su parte el artículo articulo 2322 del Código Civil establece: "(…) *CUASICONTRATO DE COMUNIDAD. La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato.*

Por otro lado, el artículo 2330 del Código Civil establece*: "(…) COMUNIDAD SOBRE PREDIO. Cada uno de los que poseen en común una tierra labrantía, tiene opción a que se le señale para su uso particular una porción proporcional a la cuota de su derecho, y ninguno de los comuneros podrá inquietar a los otros en las porciones que se les señalaren".*

3. CONCLUSION

En consecuencia, sin más consideraciones que la plasmadas de manera precisa en las líneas anteriores, resulta adecuado indicar que, en los eventos en los que el dominio sobre la propiedad rural de origen baldío se encuentre sometido a las reglas del cuasicontrato de comunidad, deberá considerarse para efectos de determinar la configuración de la prohibición de acumulación, que la extensión de propiedad del comunero es equivalente al de su cuota o porcentaje de participación sobre el respectivo predio.

A partir de los antecedentes y razonamientos expuestos esta Oficina concluye que la sumatoria se hará respecto de la cantidad de predios inicialmente adjudicados como baldíos que se identifiquen en propiedad de la cuota parte de la misma para los casos de propiedades indivisas regidas bajo las reglas del Título XXXIII Capítulo III del Código Civil.

Es decir, frente a la determinación del área objeto de acumulación debe tenerse en cuenta el área correspondiente a la cuota parte de cada titular, si el predio es de propiedad de dos personas a cada una le corresponde el 50% del área total del inmueble.

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.

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS
El presente documento contiene una firma digital válida para todos sus efectos de conformidad con lo dispuesto en la ley 527 de 1999.

Agencia Nacional de Tierras
JUNTOS ABRIMOS LAS PUERTAS AL PROGRESO

Cordialmente,

JORGE ANDRÉS GAITÁN SÁNCHEZ
Jefe Oficina Jurídica ANT

Proyectó: Liliana Vega
Revisó: Diana Díaz

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS

El presente documento contiene una firma digital válida para todos sus efectos de conformidad con lo dispuesto en la ley 527 de 1999.