

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No 16

PARA: NOTARIOS, REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y CALIFICADORES DEL PAÍS.

DE: SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO (E). **26 SEP 2017**

ASUNTO: INDIVISIBILIDAD DE LA UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR Y REGULACIÓN LEGAL DE LA PROPIEDAD EN COMÚN Y PROINDIVISO.

Señores Notarios, Registradores de Instrumentos Públicos y Calificadores de la Superintendencia de Notariado y Registro:

Como es de su conocimiento, el ordenamiento jurídico colombiano regula varias clases de propiedad como los son: la propiedad plural, la propiedad horizontal, la propiedad individual o exclusiva, la propiedad intelectual, entre otras.

- **Propiedad plural-en común y proindiviso:**

Cuando el derecho de propiedad se ejerce por varios sujetos, la propiedad se denomina plural, y nace lo que en derecho se conoce como una comunidad, cuya concepción y regulación en el código civil colombiano proviene del derecho romano o de cuotas proindiviso, **según la cual el comunero tiene sobre el bien una cuota ideal no concreta o identificable física o materialmente.**

Para José J. Gómez¹, la propiedad en común y proindiviso se caracteriza porque:

1. El comunero no tiene un derecho exclusivo y total sobre el objeto, es solo dueño exclusivo de la cuota parte que le corresponde en la comunidad. Su señorío es parcial, en caso de venta tendrá derecho al valor de su cuota.
2. La cuota del comunero es un ideal, **NO REPRESENTABLE MATERIALMENTE** mientras exista la indivisión.
3. En la comunidad existen tantos derechos de dominio como comuneros hubiere sobre el objeto, y todos unidos forman la propiedad plena. En consecuencia, cada dueño puede enajenar o hipotecar su cuota ideal. En caso de la comunidad generada de la adjudicación de Unidades Agrícolas Familiares (UAF) la disponibilidad del derecho por parte de un comunero requiere autorización de la Agencia Nacional de Tierras (ANT) art. 40 numeral. 4 L160/94.

Lo que no puede hacer el comunero es enajenar o hipotecar una parte física o material del predio que se encuentra en común y proindiviso. En caso que el comunero transfiera una parte física o material de la cosa o toda ella, los demás pueden adelantar la acción reivindicatoria para recuperarla. Cabe destacar que la cuota ideal es embargable.

¹ Gómez José J., Bienes 1981 pág. 191-196

4. Fuera del derecho individual, existe un derecho colectivo sobre todo el bien, que consiste en el uso, goce y administración del bien, que se ejerce con el acuerdo y consentimiento de todos. ✓

La comunidad se encuentra regulada en el Código Civil colombiano en el artículo 2336 como un **cuasicontrato**. Al respecto del cuasicontrato de comunidad, puede decirse que un mismo derecho pertenece a dos o más sujetos conjuntamente. En la verdadera comunidad, comunione pro indiviso, el derecho de cada comunero se extiende a toda y cada una de las partes de la cosa común. Hay comunidad o indivisión cuando varias personas tienen sobre la totalidad de una misma cosa y sobre cada una de sus partes derechos de idéntica naturaleza jurídica, o mejor, un solo derecho.

La comunidad nace de hechos como la herencia, de un acto jurídico (como la adjudicación de la UAF), por la compra de un predio entre varias personas; y termina, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2340 del Código Civil por: la destrucción de la cosa común, su división o la reunión de las cuotas de todos los comuneros en una sola persona.

Entre los derechos que las leyes civiles otorgan a los comuneros, se encuentra el de **no estar obligado a permanecer en la indivisión**, es decir, cada comunero conserva su libertad individual, de allí que tanto el Código Civil, artículo 2334, como el Código General del Proceso, consagren que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto; y que, la demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros, y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños.

Ahora bien, salvo lo dispuesto en normas especiales, **la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos, procederá la venta.** ✓

- **Límites fijados para la UAF – Limitaciones POT**

La restricción legal para enajenar o fraccionar predios rurales en extensiones menores a las inferiores a una Unidad Agrícola Familiar – UAF como lo dispone la Ley 160 de 1994, tiene su fundamento económico y social en la necesidad de evitar las sucesivas subdivisiones de los predios rurales y a la consiguiente proliferación del minifundio, que al fraccionar las áreas laborables hasta el extremo, convierte en antieconómica la explotación de la propiedad y constituye un factor de empobrecimiento de la población campesina que tiene incorporado a ella su trabajo personal. ✓

El establecimiento de áreas mínimas a la propiedad rural no fue consagrada en la vigencia de la Ley 160 de 1994, pues esta disposición legal se encuentra vigente desde la expedición de la Ley 135 de 1961, que en su artículo 87 establecía: “salvo las excepciones que más adelante se indican, los fundos de una extensión igual o menor a tres hectáreas se considerarán, para todos los efectos legales, como una especie que no admite división material (...) // No podrá llevarse a cabo acto alguno de división de un predio que resulte en la constitución de la propiedad cuya superficie sea inferior a la señalada.”



A su vez, la Ley 160 de 1994 recogió el principio de la indivisión material teniendo como medida el concepto de Unidad Agrícola familiar – UAF, entendida como tal, “la empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal, cuya extensión, conforme a las condiciones agro ecológicas de la zona y con tecnología adecuada permite a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve a la formación de su patrimonio.” Por esta razón el INCORA determinó las Unidades Agrícolas familiares para cada municipio del país, en la Resolución 041 de 1996. ✓

Adicional a lo anterior la regulación del suelo rural prevista en los Planes de Ordenamiento Territorial - POT está sujeta y se debe armonizar con normas de superior jerarquía, las cuales se constituyen en determinantes para la formulación y adopción de los POT, de conformidad con las disposiciones del artículo 10 de la Ley 388 de 1997. Para este caso específico, esas determinantes corresponden a legislaciones en materia agraria y ambiental dispuestas principalmente por el Decreto – Ley 2811 de 1974 (Código de Recursos Naturales), la Ley 99 de 1993 (Ley del Medio Ambiente) y la Ley 160 de 1994 (Ley de Reforma Agraria).

En consecuencia, en cuanto a la subdivisión predial rural para fines agrarios es materia de regulación de la Ley 160 de 1994 y la Resolución No. 41 del 24 de septiembre de 1996 de la Junta directiva del INCORA (hoy ANT). La Ley 160 de 1994, crea el sistema nacional de reforma agraria y desarrollo rural campesino, y establece disposiciones para el manejo de las tierras rurales agrarias, entre las cuales se incluyen las Unidades Agrícolas Familiares - UAF, como parte de una política agraria que busca promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios. Dichas Unidades tienen como objetivo la explotación familiar de una parcela, requiriendo normalmente del trabajo del propietario y su familia y, constituyen la extensión mínima en que pueden fraccionarse los predios rurales para su explotación agrícola, cuya dimensión para el respectivo municipio o zona, debe ser determinada por el INCORA (hoy ANT).

Las Unidades no pueden ser subdividas en tamaños inferiores a los determinados por el INCORA y, están sometidas a un régimen de propiedad específico, dispuesto en la Ley 160 de 1994. El Artículo 38 de la mencionada Ley dispone que la junta directiva del INCORA “indicará los criterios metodológicos para determinar la unidad agrícola familiar por zonas relativamente homogéneas para la **adjudicación de terrenos baldíos**. Por su parte, la adjudicación de parcelaciones de predios provenientes del Fondo Nacional Agrario, se hace en UAF predial (no les aplica a los baldíos).

Cabe resaltar que, los Artículos 44 y 45 de la Ley 160 de 1994, determinan excepciones para el fraccionamiento de predios en extensiones menores a las determinadas por el INCORA como Unidades Agrícolas Agrarias, para casos excepcionales tales como: donaciones del propietario para habitaciones campesinas; para fines diferentes a la explotación agraria. ✓

En consecuencia, de un predio adjudicado como UAF a varias personas, nace una comunidad, y toda vez que no se puede fraccionar por debajo de su extensión mínima en baldíos, y no se puede dividir en los casos de UAF predial por ser indivisible, en caso de querer los condueños acabar con la comunidad deberán optar por la venta más no por su división material. ✓

Adicionalmente, es preciso indicar que cada Municipio en la reglamentación de su POT, PBOT o EOT, han previsto que acogen y de forma extensiva aplican en las zonas rurales la UAF prevista en las normas agrarias, en consecuencia aplicará lo antes dicho

26 SEP 2017

también para estos predios, es decir, no se pueden fraccionar por debajo de los límites, dado su carácter indivisible, situación que debe evaluar planeación municipal o la curaduría correspondiente al momento de otorgar la licencia de subdivisión de parcelas en zonas rurales.

• **Implicaciones de la figura de la Comunidad en Notariado y Registro**

Teniendo en cuenta lo anterior y de conformidad con lo establecido en la Ley 1579 de 2012, nuevo Estatuto de Registro y el Decreto 960 de 1970, estatuto de Notariado, al momento de llevar a cabo el otorgamiento y autorización de escrituras públicas que impliquen cuotas partes sobre inmuebles y el proceso de calificación de tales instrumentos, se les solicita tener presente lo siguiente:

1. Toda vez que es un ideal que **NO ES REPRESENTABLE MATERIALMENTE** mientras exista la indivisión, no se pueden señalar linderos ni área a porciones o partes de terreno en tales escrituras públicas, ni en el folio de matrícula inmobiliaria, salvo las excepciones establecidas por los artículos 44 y 45 de la Ley 160 de 1994. Lo que sí se puede hacer, es alusión a un porcentaje representativo de la cuota en común y proindiviso. Y en caso de no estar señalado dicho porcentaje, se presumirá que los condueños ostentan igualdad en el mismo.

2. En tratándose de trasferencias de las cuotas partes, **NO ES PROCEDENTE LA SEGREGACION DE NUEVOS FOLIOS DE MATRÍCULA.** Toda vez que los derechos que le asisten al comunero son los de uso, goce y administración, toda vez que el comunero no tiene un derecho exclusivo y total sobre el objeto, es solo dueño exclusivo de la cuota parte que le corresponde en la comunidad.

3. En caso de ser el **BIEN INMUEBLE INDIVISIBLE**, esto es por no poderse fraccionar por debajo de los límites mínimos fijados para la UAF o la Unidad de Planeamiento Rural (UPR), según sea el caso, deberán los condueños solicitar la venta de la cosa en común para poder repartirse su valor.

Por lo tanto, no podrá el Notario otorgar ni autorizar documentos públicos que pretendan fraccionar predios por debajo de la UAF, salvo las excepciones de la Ley 160/94. De igual forma, ante estos casos, el Registrador de Instrumentos Públicos deberá emitir la correspondiente nota devolutiva.

Cordialmente,

26 SEP 2017

JAIRO ALONSO MESA GUERRA
Superintendente de Notariado y Registro (E)

Proyectó: Milena Gomez / Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras
 Revisó y Aprobó: Marcos Jaher Parra Oviedo/ Jefe Oficina Asesora Jurídica
 Diana Buitrago Villegas/ Superintendente Delegada para el Registro
 Maria Emma Orozco/ Superintendente Delegada para el Notariado
 Claudia Álvarez Urbel/ Asesora Despacho Superintendente

