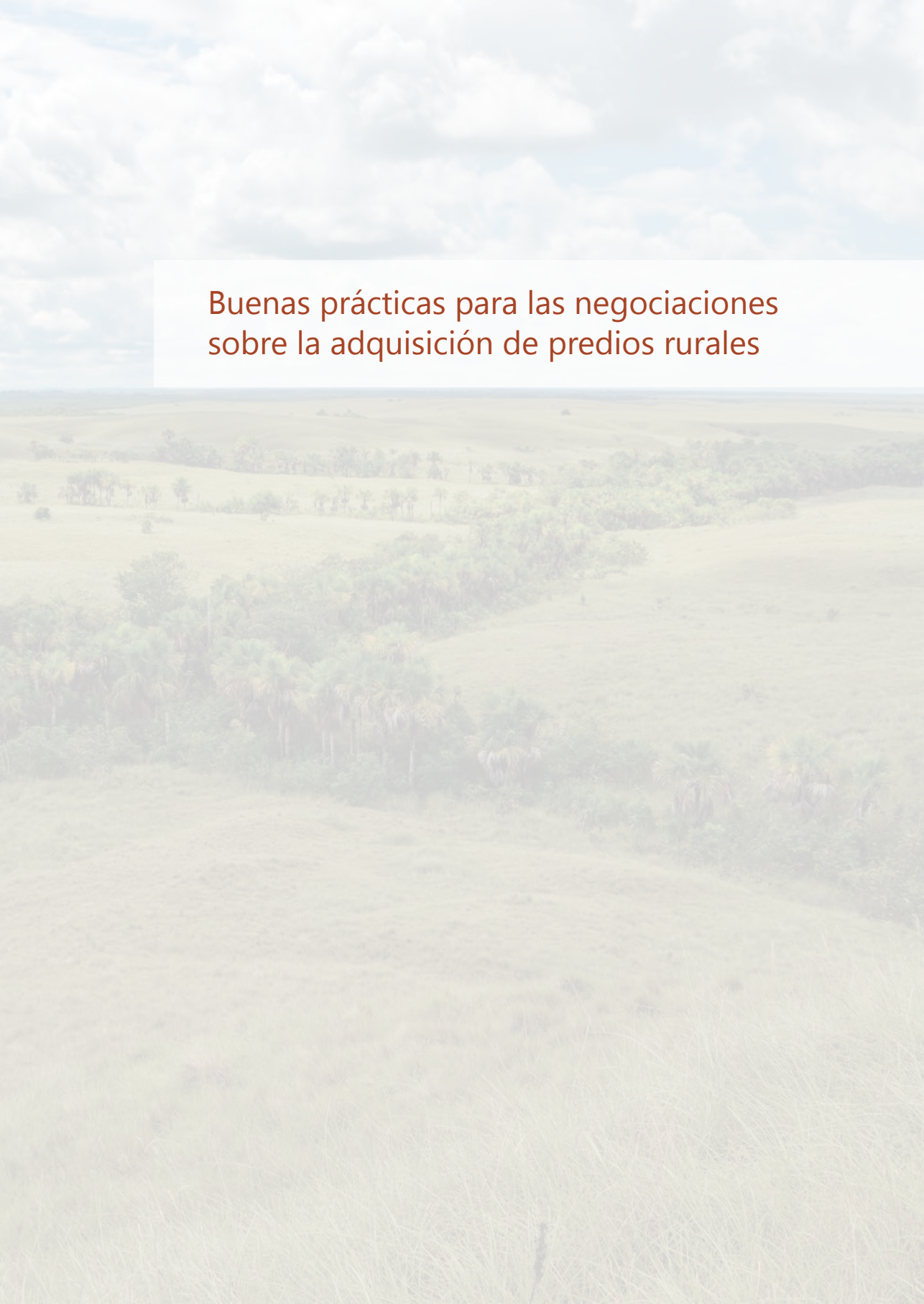


Buenas prácticas para las negociaciones sobre la adquisición de predios rurales

Foto: Poligrow.





Buenas prácticas para las negociaciones sobre la adquisición de predios rurales

Buenas prácticas para las negociaciones sobre la adquisición
de predios rurales

Jens Mesa Dishington
Presidente Ejecutivo

Andrea Carolina González Cárdenas
Directora Unidad de Planeación Sectorial y
Desarrollo Sostenible

Myriam Carolina Martínez Cárdenas
Líder Social

Myriam Conto Posada
Secretaria Jurídica

Autores

Diana María Ocampo Duque
Eduart Johany Duarte Villamizar

Edición de texto
Myriam Carolina Martínez Cárdenas

Bogotá, Colombia
Mayo de 2015

Tabla de contenido

Presentación	7
Siglas	9
Parte I Aspectos que deben tenerse en cuenta en la celebración de contratos sobre predios rurales	11
1.1 Debida Diligencia	12
1.2 Aspectos previos a la suscripción del contrato	13
1.2.1 Identidad e idoneidad de la persona con quien pretende contratar	13
1.2.2 Verificación de los aspectos físicos del predio objeto del negocio	16
1.2.3 Verificación de ocupaciones y servidumbres en el predio	19
1.2.4 Verificación de los Documentos Jurídicos	22
1.2.5 Identificación de las condiciones legales del terreno	25
Parte II Avanzando en la negociación	33
2.1 Tipos de negociación	34
2.2 ¿Qué tipo de negocio pretende realizar?	35
2.3 ¿Puedo suscribir contratos con el poseedor del predio?	35
2.4 Otros aspectos por revisar	37
Parte III Aspectos relativos a la celebración del negocio en sí	41
3.1 ¿Y del precio qué?	42
3.2 Avalúos	42
3.3 Si se trata de una compra	43
3.4 Si se trata de un contrato de arrendamiento	43
3.5 ¿Puedo suscribir un contrato con un representante del propietario del predio?	44
3.6 Minuta o texto del contrato	44
3.7 Ahora sí, a firmar	44
Glosario	46
Fuentes normativas	52

Presentación

La realización de negocios agropecuarios competitivos en áreas rurales depende, en buena medida, de que los recursos asignados se administren bajo condiciones éticas y legales, que garanticen su sostenibilidad.

La tierra es el principal recurso para el desarrollo de la agricultura. En este sentido, la tenencia de la tierra en Colombia se ha visto marcada, históricamente, por la proliferación de normas que en su búsqueda por establecer mejores condiciones de acceso, han conducido a la inseguridad jurídica y a una crisis en materia institucional; las cuales, a su vez, han llevado a la generación de conflictos en materia social y económica, que se han convertido en las principales causas de la falta de competitividad del campo.

En este contexto, la adquisición de predios en las áreas rurales es cada vez más incierta. Es así como nos encontramos ante la dificultad de determinar si el predio podría resultar ser objeto de restitución, con base en lo estipulado en la Ley 1448 de 2011¹, o quizás que el mismo tenga restricciones para su adquisición o uso por ser un bien baldío, de acuerdo con lo establecido en la Ley 160 de 1994, entre otros.

Por lo anterior, los interesados en adquirir predios rurales deben tomar precauciones en el momento de hacer las negociaciones respectivas, para no verse involucrados, posteriormente, en procesos legales que no solo les impida continuar con la propiedad del predio, sino también con la eventualidad de perder un proyecto productivo en operación.

Quienes desarrollan sus principales actividades económicas vinculadas al sector agropecuario y al uso de la tierra, deben realizar una debida diligencia en la verificación de la documentación del predio, así como consultas a diferentes entidades públicas, para poder hacer el negocio con la tranquilidad de no estar

1 Ley de Víctimas y Restitución de Tierras.

incumpliendo alguna ley, ni violando algún derecho de terceros, protegiendo, de esta manera, los derechos sobre el bien y en consecuencia la actividad económica vinculada.

Esta cartilla tiene como finalidad brindar a aquellas personas que están interesadas en acceder a predios en zonas rurales, el conocimiento y las herramientas necesarias para llevar a cabo un negocio jurídicamente adecuado.

Por otro lado, el sector palmero se encuentra, desde hace varios años, trabajando en el fortalecimiento de sus actividades, con miras a alcanzar la certificación en sostenibilidad RSPO (por sus siglas en inglés), que respalde las prácticas agronómicas, ambientales, económicas y sociales que se desarrollan alrededor de la agroindustria de la palma de aceite.

El contenido de la cartilla dará una ilustración que permitirá soportar los requisitos que el estándar internacional de sostenibilidad establece en materia económica, social y ambiental, siendo fiel al principio de la debida diligencia, que el mismo estándar promueve como uno de sus lineamientos principales.

De esta manera, los lectores podrán encontrar claridad para cumplir con las exigencias que los principios 1 "Compromiso con la transparencia", 2 "Cumplimiento con las leyes y regulaciones aplicables", 6 "Responsabilidad de los cultivadores y plantas de beneficio con los empleados, individuos y comunidades" y el principio 7 "Desarrollo responsable de nuevas plantaciones", establecen en relación con la tierra y los documentos que sustentan la legalidad de su uso.

La presente publicación hace parte de una serie de cartillas sobre buenas prácticas para una palmicultura sostenible, las cuales se esperan contribuyan a la competitividad del sector.

Esperamos que la información sea de utilidad para los palmicultores actuales y futuros, y que la misma apoye el desarrollo exitoso de sus proyectos productivos.

Jens Mesa Dishington

Presidente Ejecutivo

Siglas

AICAS	Áreas Importantes para la Conservación de las Aves.
CAR	Corporación Autónoma Regional.
EOT	Esquema de Ordenamiento Territorial.
G.P.S.	Global Positioning System, por sus siglas en inglés, sistema de posicionamiento global.
IGAC	Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
INCODER	Instituto Colombiano de Desarrollo Rural.
INCORA	Instituto Colombiano de Reforma Agraria.
OFAC	Office Of Foreign Assets Control, por sus siglas en inglés, Oficina de Control de Activos Extranjeros.
MADS	Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
PBOT	Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
POMCA	Plan de Manejo y Ordenación de una Cuenca Hidrográfica.
POT	Plan de Ordenamiento Territorial.
RUPTA	Registro Único de Predios y Territorios Abandonados.
UAF	Unidad Agrícola Familiar.

Foto: El Borrego.





Parte I. Aspectos que deben tenerse en cuenta en la celebración de contratos sobre predios rurales

Parte I. Aspectos que deben tenerse en cuenta en la celebración de contratos sobre predios rurales

1.1 Debida diligencia

La *debida diligencia* tiene, por lo general, el alcance de sugerir a todas las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que antes de celebrar un negocio jurídico, esto es, algún acto que comprometa su voluntad, valoren todos los riesgos que este puede implicar, a partir de información completa, actual y fidedigna.

En efecto, se requiere cierto blindaje y la mayor seguridad posible sobre la solidez, precios justos y claridad en los derechos y obligaciones de los contratos celebrados para enfrentar un litigio o pleito judicial y, en general, cualquier problema o diferencia que surja al respecto. En consecuencia, la mejor garantía estará dada por el obrar dentro de los marcos jurídicos que salvaguardan los derechos y observar, según el contexto social y jurídico, ciertas acciones recomendables para eludir posibles focos de reclamación o vicios que puedan traer problemas en el futuro.

Tal como lo ordena la máxima de la buena fe, los negocios deben desarrollarse asegurando siempre que nuestro actuar implique la conciencia de obrar de manera correcta, leal, ausente de fraudes o vicios; sin embargo, es deseable y en algunos casos exigible, que se tenga además la certeza de estar obrando conforme a la ley y, para ello, hay que tener precaución de cumplir con todas y cada una de las exigencias establecidas para la celebración de los contratos², pues no bastará con la conciencia de obrar correctamente.

Por lo anterior, en los siguientes acápite de la presente cartilla se recorrerán pasos para plantear una negociación con la mayor rigurosidad posible, de cara a los riesgos evidenciados en las transacciones sobre predios rurales en el país.

2 Buena fe exenta de culpa.

Dependiendo de cada caso, de la importancia que tienen en el marco de un proyecto determinado o de los recursos económicos con los que se cuente, entre otros, los usuarios podrán considerar qué pasos implementar y cuáles omitir. Por lo mismo, algunos de los temas que a renglón seguido se plantean pueden resultar demasiado estrictos para unos, pero útiles para otros.

1.2 Aspectos previos a la suscripción del contrato

Es sabido que nadie debería contraer algún tipo de obligación respecto de algo que no conoce, en tal sentido, se considera absolutamente necesario que quien tenga la intención de realizar cualquier tipo de contrato que involucre un predio rural, analice previamente todos los elementos que pueden influir en el contrato.

Se debe conocer al máximo no solo las condiciones del negocio sino, además, todas aquellas situaciones que en un momento determinado puedan influir en su ejecución, así:

1.2.1 Identidad e idoneidad de la persona con quien pretende contratar

Identifique plenamente a la persona con quien va a contratar

En principio, debe obtenerse de primera mano la mejor información sobre la persona natural o jurídica con quien se realizaría el negocio, para establecer si corresponde a una persona honorable, recta, que cumple con sus deberes legales.

Por ello, pregunte en la zona sobre la persona con quien celebrará el contrato, por sus actividades, por sus relaciones, si eventualmente ha sido víctima de algún hecho de violencia en el marco del conflicto armado, por las razones que tiene para negociar, etc.

Si se trata de personas naturales. Indague con los pobladores de la zona por las actividades, relaciones sociales, de familia, negocios, tanto de aquel con quien pretende negociar como de su intermediario, de presentarse el caso.

En lo posible se debe confirmar que la persona tenga plenas capacidades, por ejemplo, que sea mayor de edad, que no exista decisión judicial que lo declare interdicto o impedido para comprometerse, que sea el verdadero titular del derecho que pretende negociar, entre otros.

Cualquier situación que no se evidencie respecto de estos aspectos o cualquier irregularidad que se obvie, voluntaria o involuntariamente, podría generar un

problema posterior, hacer que el contrato nazca viciado o defectuoso y facultar a un eventual interesado para solicitar su anulación a un juez, con las consecuencias que ello pueda traer.

Si se trata de una persona jurídica. Adelante las mismas averiguaciones sugeridas anteriormente, pero sobre la empresa, el representante legal y sus figuras representativas (asamblea, junta directiva, etc.).

¿Cómo puedo saber si la persona es idónea?

Para personas jurídicas. Si se pretende contratar con una persona jurídica, se puede consultar el certificado de existencia y representación legal expedido por las cámaras de comercio, dentro del cual se debe revisar el tipo de sociedad, cómo se constituyó, quiénes son sus socios, cuáles son las facultades que tiene para contratar, quién es el representante legal y cuáles son sus funciones. De la misma forma, se puede indagar por otros medios por la cuantía del patrimonio con el que se constituyó y sobre su procedencia.

Para personas naturales o los representantes legales de las personas jurídicas. Igualmente, se puede utilizar la información existente en los sistemas web implementados por el Estado, tales como la verificación de los antecedentes judiciales, disciplinarios y fiscales, que ofrecen reportes en tiempo real sobre la existencia o inexistencia de obligaciones con la justicia y el Estado de las personas con quienes se pretende contratar.

Los siguientes son los enlaces a través de los cuales se accede a los mencionados sistemas web:

Antecedentes judiciales:

<http://antecedentes.policia.gov.co:7003/WebJudicial/>

Antecedentes fiscales:

<http://www.contraloriagen.gov.co/web/guest/certificado-antecedentes-fiscales>

Antecedentes disciplinarios:

<http://siri.procuraduria.gov.co:8086/CertWEB/Certificado.aspx?tpo=1>

También se puede consultar la lista de la OFAC³, también conocida como la Lista Clinton, con el fin de saber si la persona natural o jurídica con la que se va

3 OFFICE OF FOREIGN ASSETS CONTROL, OFAC, por sus siglas en inglés, Oficina de Control de Activos Extranjeros, del departamento del tesoro de Estados Unidos.

a contratar, sus accionistas o el representante legal han sido cuestionados por sus actividades económicas. Para la realización de este trámite basta con tener el nombre completo y el número de la cédula, cuando se trate de personas naturales, o el NIT en el caso de personas jurídicas legalmente constituidas.

Para adelantar esta consulta se debe descargar el archivo adjunto que trae el enlace de internet y **buscar, mediante alguna de las herramientas, el nombre de la persona natural o jurídica de la que se requiere obtener la información:** <https://www.treasury.gov/ofac/downloads/t11sdn.pdf>

Aunque ello no da certeza absoluta sobre lo intachable que puede ser una persona, si aproxima a la necesidad de obtener informaciones complementarias o advierte sobre la existencia de indicios que revelen la honradez de con quienes se pretende contratar.

De la misma forma, es conveniente indagar sobre las motivaciones que se tienen para la celebración del negocio, con el fin de evidenciar si existe presión por violencia o temor, que pudiera mostrar algún hecho, manifestación o actitud con la que se pudiera anular o restringir la voluntad libre⁴ a la hora de celebrar el contrato. Por esto se requiere siempre mantener contacto directo con quienes contratarán y procurar asegurarse que no existen situaciones irregulares que motiven la decisión de contratar.

En todo caso, se aconseja dejar constancia de las consultas adelantadas en los textos de los contratos y/o de las escrituras públicas, en los casos que la suscripción de estas se requieran.

¿Qué hacer si se encuentra alguna irregularidad?

De encontrarse alguna irregularidad, como por ejemplo que la persona tiene antecedentes fiscales, judiciales o disciplinarios, se debe investigar a fondo qué tipo de sanción es y por cuáles hechos fue impuesta, ya que no todo tipo de antecedentes podrían tener incidencia en la legalidad o la transparencia del contrato.

Lo mismo ocurrirá si la persona aparece asociada a una inhabilidad o sanción de la Procuraduría por faltas disciplinarias leves o ha sido condenada por la Contraloría en montos no significativos que no parezcan poner en entredicho su estabilidad económica.

4 Vicios del consentimiento: error, fuerza o dolo.

Por su parte, la Ley 1448 de 2011⁵ en su artículo 77 describe una serie de situaciones que advierten sobre el riesgo de celebrar contratos con personas que hayan sido condenadas por pertenecer, colaborar o financiar grupos armados que actúen por fuera de la ley, cualquiera que sea su denominación, o por narcotráfico o delitos conexos como el testaferrato, o con personas que hayan sido extraditadas por narcotráfico o delitos conexos, aun si actúan por intermedio de otras personas.⁶

En caso de encontrarse ante las anteriores condiciones lo más recomendable es no contratar, puesto que el riesgo ante un eventual proceso de restitución es alto y pueden generarse hasta conflictos de tipo penal para el comprador.

De la misma manera, si en el predio ocurrieron masacres, desplazamientos, hechos de violencia asociados al conflicto armado, los riesgos que se asumen al adquirirlo, de cara a un proceso de restitución y/o penales, hacen que una negociación sea altamente inconveniente.

De otra parte, si el propietario está en la Lista Clinton existe un riesgo relacionado con procesos de extinción del dominio por enriquecimiento ilícito en todo su patrimonio, que también puede hacer inconveniente una negociación, teniendo en cuenta que en este tipo de acciones públicas los Jueces tienden a anular todos los negocios realizados con posterioridad a la adquisición con recursos o en virtud de actividades ilícitas.

En todo caso, lo fundamental siempre será tener un conocimiento claro de las condiciones de negociación para tomar decisiones informadas, que permitan valorar los riesgos.

1.2.2 Verificación de los aspectos físicos del predio objeto del negocio

Visite al predio objeto de la negociación

Es importante que antes de celebrar el contrato conozca las condiciones físicas del predio. Por ello, lo mejor es que se programe una visita que permita recorrer la totalidad del predio o gran parte del mismo, para cerciorarse de que cumple con la descripción y con las características físicas aducidas por la persona con quien se pretende negociar.

5. Ley de Víctimas y Restitución de Tierras.

6. Para el efecto se recomienda leer el artículo 77 de la Ley 1448 de 2011.



Foto: Toro, F. (2009) Palmas del Cesar, Colección Fotográfica Fedepalma.

Si tiene un teléfono inteligente, llévelo a la visita, algunos de ellos tienen la posibilidad de tomar puntos de coordenadas geográficas como un GPS. Tome las coordenadas en uno o varios puntos del predio para contrastar la información de área, linderos y forma del predio con la existente en el Catastro Nacional, disponible para consulta en línea en el Geovisor del IGAC en el enlace: <http://ssiglwps.igac.gov.co/ssigl2.0/visor/galeria.req?mapaId=23>

Aunque en muchas zonas la información está desactualizada o ni siquiera está disponible, la verificación puede dar indicios de inconsistencias de áreas o linderos, de divisiones, englobes o relaciones con otros folios de matrícula inmobiliaria que resultan útiles para evitar confusiones o aclarar dudas.

La idea es que la información entregada de viva voz se contraste con la existente en el certificado de tradición y libertad del predio, con la recolectada sobre el terreno y también con la que se puede consultar en el Geovisor del IGAC.

¿Qué hacer si hay inconsistencias con la extensión del área o los linderos del predio?

De encontrar este tipo de inconsistencias, se puede optar entre varios caminos:

- El primero es decidir adelantar el negocio sin iniciar el proceso de aclaración de cabida y linderos, lo cual se podrá hacer siempre y cuando ello no genere algún tipo de conflicto con los propietarios de los predios aledaños, pues, de lo contrario, sería imperioso iniciar un proceso judicial de deslinde y amojonamiento del predio ante la jurisdicción civil.
- Si quien pretende adquirir el predio es una entidad pública o pagar con recursos públicos, ante las diferencias negativas de área, esto es, cuando en la realidad el área es inferior a la señalada en los documentos oficiales (catastro y/o registro), se sugiere revisar la conveniencia de optar por esta ruta ante la posibilidad de tener que responder en proceso de detrimento patrimonial para el Estado.
- El segundo es incluir el proceso como parte de la negociación y establecer quién deberá adelantarlos y/o correr con sus costos. Si se decide optar por esta vía se debe tener en cuenta que cuando se requiere la modificación del área y/o linderos del predio en su tamaño, forma o ubicación, es necesario solicitar al IGAC iniciar un trámite administrativo para el cual debe citar a todos los interesados, decretar y practicar pruebas y, de considerarlo procedente, producir una Resolución Catastral Administrativa, a través de la cual modifique y disponga inscribir catastralmente los cambios de áreas o linderos. Luego, expedirá el nuevo certificado catastral con el cual se debe gestionar la escritura pública de aclaración y/o corrección de área y/o linderos, o adelantar un proceso judicial de deslinde y amojonamiento.
- Se puede proceder con las escrituras de actualización de linderos cuando se vaya a cambiar la forma de describir el predio, sin cambiar su área, su forma, ni su ubicación y con las escrituras de corrección de área y/o forma de describir los linderos, cuando no se vayan a cambiar ni la forma del predio, ni su ubicación. Cuando se cambie el área y además se corrijan los linderos, la forma o ubicación del predio, se debe iniciar el proceso de deslinde y amojonamiento ante un juez civil (Instrucción Administrativa Conjunta 01/201 SNR y 011/2010 IGAC).

Identifique riesgos por minas antipersonales

Con el fin de saber si el predio respecto del cual se efectuará una negociación ha sido afectado por la instalación de minas antipersonales, se puede optar por elevar una solicitud en ejercicio del Derecho de Petición a la Dirección para la Acción Integral contra Minas Antipersonal, del Departamento Administrativo de la Presidencia de la República, coordinada por el Despacho del

Ministro Consejero para el Posconflicto, Derechos Humanos y la Seguridad. La solicitud deberá presentarse suministrando información sobre la ubicación del inmueble, específicamente sus coordenadas geográficas exactas, explicando la intención que se tiene de adquirir el inmueble e identificar situaciones que puedan hacer inconveniente la negociación.

Este tipo de consulta resultará de utilidad especialmente para predios ubicados en aquellas áreas donde se tenga conocimiento de la actual o pasada presencia de grupos armados al margen de la ley, de haber servido de corredores para el desplazamiento de estos o de haber sido epicentros de confrontaciones durante el conflicto armado.

Verifique la aptitud de la tierra

Dentro de las herramientas ofrecidas por el IGAC se encuentran los mapas de suelos y conflictos de usos del suelo, que se pueden consultar vía internet en los enlaces http://geoportal.igac.gov.co:8888/siga_sig/Agrologia.seam y en <https://www.siac.gov.co/contenido/contenido.aspx?catID=747&conID=1296>, del Sistema de Información Ambiental de Colombia, donde se puede identificar si el proyecto que se pretendería implementar en el predio es compatible con la clasificación oficial de los usos del suelo.

1.2.3 Verificación de ocupaciones y servidumbres en el predio

En lo que se refiere a los aspectos físicos del terreno, deben tenerse en cuenta factores como la topografía, las medidas, el acceso a los servicios públicos domiciliarios, la presencia de afluentes de agua y las mejoras, ya que todos estos elementos van a ser fundamentales a la hora de negociar el precio del contrato y decidir sobre la idoneidad del predio.

Siempre tenga los ojos bien abiertos

La visita, además, puede alertar sobre la existencia de servidumbres de hecho, ocupaciones, presencia de terceros que puedan llegar a reclamar algún derecho sobre el predio o de cualquier otro tipo de situaciones que influyan en la decisión de contratar.

Si advierte una servidumbre

Debe verificar el estado actual de dicho(s) derechos(s), esto es, el tipo de servidumbre, si el derecho ha sido reconocido mediante sentencia judicial, si se encuentra inscrito dentro del folio de matrícula inmobiliaria en las condiciones



que se ejerce, entre otros. Lo anterior, teniendo en cuenta que estos derechos deben seguir siendo respetados y puede disminuir su interés sobre el predio o afectar el precio del inmueble.

Si se encuentra una ocupación de terceros

Debe establecer si se trata de posibles poseedores que puedan llegar a reclamar derechos sobre el predio. Por ello, de observar la ocurrencia de esta circunstancia se debe solicitar a la persona con quien se pretende contratar, que previo a la celebración del contrato, adelante todas las acciones pertinentes con el fin de lograr la posesión pacífica de la totalidad del predio.

En todo caso, es importante esclarecer el tiempo y la forma como el actual propietario del predio ha venido ocupando; es decir, si lo ha venido habitando y/o explotando directa o indirectamente, mediante cultivos, ganados, etc., así como el tiempo y la forma de las posesiones u ocupaciones advertidas, pues ello permitirá saber si existe la posibilidad de sanear fácilmente la situación, si sería necesario iniciar procesos judiciales o si la persona tiene derechos consolidados por su posesión que harían inócuo o ineficaz un proceso judicial para la recuperación del predio.

También es ideal establecer diálogos directos con los ocupantes o poseedores para conocer su versión. Todo esto debe indagarse teniendo en mente la conveniencia de la negociación y las actuaciones que se estarían dispuestas a asumir o adelantar.



Foto: Toro, F. (2009) Palmas del Cesar, Colección Fotográfica Fedepalma.

En general, no es recomendable adquirir pleitos o derechos en discusión; no obstante, en algunos casos, realizado el análisis de los intereses, se podrían asumir ciertos costos relacionados con el saneamiento o los riesgos asociados a la situación, cuyo valor, bien puede descontarse del precio.

Lo importante siempre será que las decisiones sean lo suficientemente informadas al respecto y evitar al máximo encontrar sorpresas posteriores que menoscaben nuestra posición contractual con respecto a una negociación ya cerrada, pues aunque siempre se pueden reclamar por vicios ocultos o redhibitorios por las vías ordinarias ante los jueces, los procesos judiciales serán el peor escenario en términos económicos, en la mayoría de los casos.

¿Y si existen mejoras?

Debe considerarse que estas dan un valor agregado al predio, que debe verse reflejado en los avalúos y el precio o canon del predio. Sin embargo, también es importante asegurarse que no existan reclamaciones de terceros sobre ellas.

Converse con quienes serían sus vecinos

Pregunte a los vecinos o habitantes de la zona si tienen conocimiento de la historia o tradición del predio, de las condiciones de los contratos que han dispuesto de la propiedad, si existió violencia generalizada relacionada con algún actor armado en el predio, o la mera presencia de estos en la zona, sobre conflictos por la existencia de acumulación de grandes extensiones de

tierra en manos de un mismo dueño, pues este tipo de situaciones puede generar futuros cuestionamientos sobre la tenencia de la tierra y procesos judiciales que, en el peor de los escenarios, pueden conducir a perder la tierra y/o las inversiones realizadas en ella.

Además de lo anterior, es prudente indagar sobre la posibilidad de que el predio hubiera sido habitado por terceras personas que actuaran como dueños, los cuales eventualmente pudieran reclamar el predio y/o exigir el reconocimiento de derechos de propiedad por diferentes vías.

Por ejemplo, en el marco de las situaciones que pueden dar lugar a un proceso de restitución, los problemas de contratos celebrados en el pasado y de posesiones anteriores afectan todas las transacciones posteriores sobre el inmueble y obligan al actual propietario a hacerse parte en un proceso en calidad de tercero, con la carga de probar su buena fe exenta de culpa, para que le sea reconocido el valor pagado por el predio, lo cual en la práctica ha resultado sumamente difícil e infructuoso.

En tal sentido, cobra gran importancia conocer la forma como se han venido transfiriendo los derechos sobre el predio de una persona a otra y las posesiones que pudieron haber existido, pues las irregularidades que se hayan dado en dichas transferencias o las posesiones anteriores pueden ponernos en una situación muy desventajosa para defender los contratos que decidamos celebrar.

De la misma forma, es prudente dialogar con los vecinos, con el fin de conocer si existen diferencias o conflictos por los límites del predio a negociar. Lo ideal será verificar que los linderos son pacíficos, y en caso que no lo sean, es muy importante dimensionar el problema para saber en qué nivel afectaría nuestros intereses y decidir si estamos dispuestos a afrontarlo.

1.2.4 Verificación de los documentos jurídicos

Revisión de criterios de configuración de la propiedad sobre el predio

Una vez se haya obtenido la mejor información alrededor de las situaciones materiales de los predios se debe contrastar con sus condiciones jurídicas.

Revise el certificado de tradición y libertad del predio

La información contenida en los folios de matrícula inmobiliaria, así como los documentos que dieron origen a las inscripciones de los actos que aparecen inscritos en este, se deben revisar exhaustivamente para descartar la existencia

de irregularidades que puedan poner en entredicho la ejecución de los contratos o nuestros derechos. Allí se pueden identificar los actuales propietarios de los predios, el acto que dio origen a la propiedad sobre el inmueble, entre otros.

Realice un estudio de títulos realista

Se debe proceder a verificar que dentro del folio de matrícula no se encuentra inscrita alguna limitación al dominio (constitución de patrimonio familiar, usufructo o servidumbres), o que de existir, se hayan sopesado previamente sus implicaciones o rutas de solución.

También se debe revisar el folio de matrícula inmobiliaria para identificar demandas o medidas cautelares que afecten el inmueble, impidan la negociación o la hagan inconveniente. Si bien, en caso de aparecer demandas o procesos agrarios inscritos, el inmueble no queda por fuera del comercio, la inscripción en el folio sí avisa a terceros acerca de la existencia de un proceso, cuyas resultas se asumen en caso de decidir realizar un negocio con posterioridad a su anotación. Lo anterior implica asumir los riesgos que envuelven las controversias que se estén ventilando.

Debe mirar con lupa

Aunque se observen actos administrativos, fallos judiciales y transferencias de la propiedad debidamente inscritas que se presumen legales, es importante establecer los antecedentes que dieron origen a dichos negocios y decisiones, para determinar si pudieran generar riesgos futuros. En ellos se deben revisar los elementos esenciales para confirmar la solidez necesaria, como capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita, cuando se trate de contratos; o legalidad y debido proceso, cuando se trate de decisiones administrativas o judiciales. En este punto se sugiere contar con la colaboración de un abogado experto en el tema agrario que tenga en cuenta los regímenes de propiedad aplicables, según el caso.

Revise si en el área donde se ubica el predio existieron hechos de violencia, generalizada por el conflicto armado, para la fecha en la que se expidieron los actos administrativos o sentencias o se suscribieron los negocios o contratos, puesto que estas actuaciones pueden llegar a ser entendidas como nulas, en el marco de un proceso de restitución de tierras, de encontrarse que mediante estas se despojó de la propiedad, posesión u ocupación del predio a alguna víctima del conflicto.

Si se encuentran situaciones como negocios celebrados en el marco de la violencia, pagos de muy bajos precios, sentencias o actos administrativos posiblemente

irregulares, es necesario valorar los riesgos de un proceso judicial de restitución y evaluar la conveniencia de la negociación.

Identifique si el predio se encuentra sometido a algún régimen de propiedad especial

Dependiendo del origen de la propiedad o de las condiciones legales que cobijan el predio con anterioridad o posterioridad a la consolidación de la propiedad, es necesario darle a cada predio la mirada que corresponde, desde el punto de vista jurídico.

Por ejemplo, si la propiedad tuvo origen en adjudicaciones de baldíos, se deberán tener en cuenta las normas que respecto de este régimen estaban vigentes al momento de la adjudicación, o si tuvo origen en una parcelación o un subsidio de reforma agraria, deberá tenerse en cuenta que las restricciones con las cuales se asignó la propiedad varían.

De la misma manera, si los predios se encuentran ubicados en Parques Nacionales, humedales, franjas riberanas y Zonas de Reserva Forestal de Ley 2 de 1959, la acreditación de propiedad privada frente al Estado deberá revisarse conforme a la norma vigente para el momento de su declaratoria –Ley 200 de 1936– a través de títulos originarios expedidos por el Estado, que no hubieran perdido su eficacia legal, con anterioridad a la declaración o constitución de las áreas o a través de títulos traslativos del dominio, debidamente inscritos en el registro con una anterioridad mayor al término de prescripción extraordinaria, contado a partir de la entrada en vigencia de la norma, es decir, antes de 1917.

Esta regla varía únicamente para los parques creados con posterioridad al 3 de agosto de 1994, en cuyo caso, el año a partir del cual se aceptan inscripciones anteriores será 1974 –Ley 160 de 1994–.

Si se observan títulos precarios o confusos, sentencias de declaración de pertenencia sin antecedente registral o sobre presuntos baldíos, o aumentos injustificados de área, es necesario revisar si los predios han salido del patrimonio del Estado y considerar eventualmente la ruta de formalización para los baldíos de la Nación.

Si se advierten irregularidades o simplemente tradiciones insuficientes

En estos casos es necesario considerar que se está ante propiedad privada con observaciones, pues respecto de la mayoría existen folios de matrícula inmobiliaria que reconocen la propiedad pero, una vez identificados los vacíos, las

decisiones frente a la negociación de este tipo de predios implican asumir un riesgo ante una eventual clarificación de la propiedad que puede iniciar el INCODER, a partir de los criterios de verificación mencionados, que muy posiblemente terminará en un proceso de recuperación de baldíos, si se cumplen algunos requisitos.

Dada la complejidad de estos temas, se sugiere, en caso de advertir este tipo de situaciones, asesorarse de profesionales expertos en derecho agrario, que puedan conceptuar sobre los hallazgos y sugerir rutas de actuación idóneas.

1.2.5 Identificación de las condiciones legales del terreno

Se debe verificar que el predio no tenga algún tipo de limitación en su uso o un carácter legal especial que impida su negociación, o que de tenerlo, no ponga en riesgo la implementación del proyecto productivo que se quiera desarrollar en él.

Así, se deben hacer las consultas con las autoridades competentes del orden nacional, regional o local sobre las condiciones del terreno que se pretende negociar, con el fin de identificar si está total o parcialmente dentro de un resguardo, título colectivo de comunidades negras, Parque Nacional o Regional Natural, zona de reserva, páramo, humedal, zona de recarga hídrica, franja ribera, distrito de manejo integrado, cuenca hidrográfica ordenada, en un sitio Ramsar, reserva de la biósfera, en suelos de protección establecidos como tal por el municipio, si está en zona de riesgo o amenaza por desastres naturales, si ha sido declarado patrimonio cultural, si es un bien ejido, hace parte de sabanas o playones comunales o madre viejas, si está protegido por abandono o riesgo de desplazamiento en el RUPTA o si ha sido solicitado en restitución. El propósito de estas consultas será facilitar la toma de decisiones informadas.

Si el predio está dentro de una Zona de Reserva Forestal declarada por la Ley 2 de 1959

Otro aspecto que se debe tener en cuenta respecto a las posibles limitaciones al uso que se le pueda dar a un predio es que la Ley 2 de 1959 declaró casi el 50% del territorio nacional como Zona de Reserva Forestal para el desarrollo de la economía forestal y protección de los suelos, las aguas y la vida silvestre, por lo que es posible que aún hoy muchos predios se encuentren cobijados por algún tipo de restricción al uso, aunque en la práctica la conservación de los bosques esté solo en el papel.

Ello no implica que en todos los casos sea imposible explotar los predios, pues dependiendo de la zonificación de las áreas serán compatibles unos u otros usos. La Ley 1450 de 2011 clasificó las Zonas de Reserva Forestal declaradas por la Ley 2 de 1959 como protectoras o productoras, lo cual indica que en lo relacionado con las actividades de aprovechamiento forestal, en las primeras solo se pueden obtener frutos secundarios del bosque, es decir, los productos no maderables y los servicios generados por estos ecosistemas boscosos, entre ellos, flores, frutos, fibras, las cortezas, hojas, semillas, gomas, resinas y exudados.

A su vez, el Ministerio de Ambiente zonificó las siete Zonas de Reserva Forestal dependiendo de su estado de conservación, de mayor a menor, en tipo A, B o C, a través de sendas resoluciones, que se pueden consultar en la página del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADS).

En estos casos, consulte a este Ministerio o a la Corporación Autónoma de la correspondiente jurisdicción acerca del tipo de zonificación que recae sobre el predio y cuáles son los usos compatibles y los prohibidos.

Si el predio está dentro de otro tipo de Zona de Reserva Forestal, es un páramo o una zona de nacimiento o recarga hídrica

Además de la Ley 2 de 1959, se han declarado áreas como este tipo de zonas por otros instrumentos del orden nacional, regional o local, que también es necesario considerar. Por ejemplo, la Ley 79 de 1986 declaró como zona de reserva forestal protectora, para la conservación y preservación del agua, los bosques y la vegetación natural:

1. Los nacimientos de agua en un área de doscientos (200) metros a la redonda
2. Los cauces de los ríos, quebradas, arroyos, lagos, lagunas, ciénagas o depósitos de agua en una franja no inferior a cien (100) metros de ancho, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado, y
3. que se encuentre sobre la cota de los tres mil (3.000) metros sobre el nivel del mar (esta restricción cubre las zonas de páramos).

En estos casos, consulte al MADS o a la Corporación Autónoma de la correspondiente jurisdicción qué tipo de zonificación recae sobre el predio y cuáles son los usos compatibles y los prohibidos.

¿Cómo eliminar las restricciones de las Zonas de Reserva Forestal? Existen rutas para solicitar al MADS o a las CAR, dependiendo del carácter nacional, regional o local de las reservas, la sustracción de las áreas de reserva forestal para

realizar actividades económicas que impliquen remoción de bosques, cambio en el uso de los suelos o cualquier otra actividad distinta al aprovechamiento racional de los bosques, aunque en la mayoría de los casos la iniciativa está reservada al mismo Estado, a través del INCODER, la Unidad de Restitución de Tierras, entre otras, y tiende a materializar objetivos específicos públicos como la titulación de baldíos, la restitución de tierras, etc.

Son múltiples las causas y avenidas que se tienen para adelantar estos trámites; sin embargo, por su complejidad, se sugiere que una iniciativa de este tipo esté asesorada por profesionales con conocimiento y experiencia al respecto.

Si el predio está dentro de un Parque Nacional o Regional Natural

En las áreas que han sido declaradas como Parques Nacionales⁷ o Regionales Naturales, esto es, las categorías de conservación más estrictas donde no es posible desarrollar una explotación económica que no suponga la conservación y para implementar cualquier uso será necesario obtener ante las autoridades competentes los respectivos permisos.

Los parques no pueden ser objeto del trámite de sustracción –así lo ha considerado la Corte Constitucional⁸–. Además, dentro de los parques nacionales está prohibida la venta de los predios y el Estado tiene la facultad de expropiarlos si ante una oferta de compra no llega a un acuerdo con su propietario.

En la mayoría de los casos, la acreditación de la propiedad exigirá un estudio especial que tenga en cuenta los criterios de legislación vigente para el momento de la declaratoria (Ley 200 de 1936 o Ley 160 de 1994). Para analizar este y otros aspectos como las consecuencias de la declaratoria en materia de responsabilidad del Estado, se sugiere acceder a asesoría agraria/ambiental especializada por la complejidad de los temas.

Si el predio es un humedal o riberano

En los humedales y las fajas de treinta (30) metros paralelas a los cauces de los ríos o zonas riberanas no solo existen restricciones al uso por su sensibilidad

7 Según el Código de Recursos Naturales –Decreto 2811 de 1974– del Sistema de Parques Nacionales Naturales se pueden encontrar las siguientes figuras i) Parque Nacional (Nevados, Tayrona), ii) Reserva natural –condiciones primitivas– (Nukak, Puimawai), iii) Área Natural Única (Los Estoraques), iv) Santuario de Flora (Iguaque, Ciénaga Grande de Santa Marta), v) Santuario de Fauna (Los Flamencos), vi) Vía Parque (Isla de Salamanca).

8. Sentencias C-649 de 1997 y C-598 de 2010, acudiendo al carácter inalienable, imprescriptible e inembargable que ha establecido la Constitución Política (artículo 63) para estas figuras.

ecológica, eventualmente consignadas en los planes o esquemas de ordenamiento territorial o en los POMCA, sino que existe una declaratoria como bienes de uso público que impide apropiárselos o la demostración de una propiedad conforme a la legislación vigente a la fecha que se expidió el Código de Recursos Naturales (1974).

Si la información no se encuentra en los instrumentos mencionados, consulte a la Corporación Autónoma de la correspondiente jurisdicción y/o a la Secretaría de Planeación del municipio acerca del tipo de restricciones que recaen sobre el predio y cuáles serían los usos compatibles y prohibidos.

Si el predio está dentro de un Distrito de Manejo Integrado

Esta categoría de conservación se creó buscando un aprovechamiento racional de los recursos naturales. Por lo mismo, en algunas zonas permite el desarrollo sostenible, es así como en todos los casos, se deberán seguir los criterios y lineamiento asociados a las zonificaciones de los planes de manejo expedidos por la Corporaciones Autónomas con jurisdicción en el área.

En estos casos, consulte a la Corporación Autónoma Regional o de Desarrollo Sostenible de la correspondiente jurisdicción qué tipo de zonificación recae sobre el predio y cuáles son los usos compatibles y prohibidos.

Si el predio está clasificado en otras categorías o es suelo de protección según el POT, el EOT o un POMCA

Las distinciones internacionales tales como: sitios Ramsar, Reservas de Biósfera, Áreas Importantes para la Conservación de las Aves, AICAS, y Patrimonio de la Humanidad, entre otras, aunque no son categorías de manejo de áreas protegidas, sino estrategias complementarias para la conservación de la diversidad biológica, también imponen revisar con la autoridad ambiental regional las posibles intervenciones.

Igual sucede con los suelos de protección que se clasifiquen como tal en los planes o esquemas de ordenamiento territorial de los municipios y con los contenidos de los POMCA, teniendo en cuenta que también contienen aspectos por considerar en materia de restricciones al uso.

En estos casos, consulte la Corporación Autónoma de la correspondiente jurisdicción y/o a las dependencias de planeación o de ambiente del municipio sobre la procedencia de implementar los proyectos previstos.

Identifique los riesgos o amenazas por desastres naturales

También puede incidir en la decisión negociar la clasificación de la zona donde se ubica el predio como de riesgo o amenaza, en sus diferentes variantes: alto mitigable, alto no mitigable, medio, bajo, por inundaciones, por remoción en masa, etc.

Los alcaldes municipales tienen la obligación de levantar un censo sobre las zonas de alto riesgo de deslizamiento en sus municipios. Esta información debe encontrarse en los POT, los planes de desarrollo, los estudios adelantados por las oficinas de planeación y otros instrumentos de planeación territorial del respectivo municipio, o se puede consultar expresamente a las secretarías de planeación.

Los riesgos de este tipo generarían otras restricciones al uso, que pueden tener repercusiones de tipo legal en cuanto al otorgamiento de licencias o permisos para adelantar las actividades que se requieran. En todo caso, tendrán implicaciones en las proyecciones económicas y en la intervención material que prevea. Todo esto debe tenerse en cuenta para la formulación del proyecto.

Si el predio está dentro de un área declarada Patrimonio Cultural

Conviene revisar que el predio sobre el cual recae la negociación se encuentra ubicado dentro de un territorio considerado como Patrimonio Cultural así declarado por la autoridad competente del orden nacional, departamental o municipal, según sea el caso. Si se advierte esta situación, se considera conveniente solicitar un concepto al Ministerio de Cultura, la gobernación o la alcaldía para que se pronuncien sobre el alcance de dicha declaración, de cara a la propiedad del inmueble y al uso que puede dársele.

Si el predio es un bien ejido

Los ejidos son propiedad del municipio y se consideran bienes de uso público que están fuera del comercio. Por lo tanto, si se trata de enajenaciones (compraventas), salvo que la negociación se pretenda realizar con el municipio bajo la cuerda del procedimiento establecido en la Ley 41 de 1948, se debe evitar pagar por un predio con este carácter.

Debe evitarse la negociación sobre este tipo de predios en el entendido que está prohibida expresamente por la ley. De hecho, no debería ser posible protocolizar escritura pública y mucho menos obtener la inscripción en el registro de instrumentos públicos si se trata de una venta.

Si el predio es una sabana o playón comunal

Si el predio ha sido deslindado por el INCORA o el INCODER a través de una decisión que se encuentra en firme, es decir, que no ha perdido vigencia, por considerarse una sabana o playón comunal, a razón de que periódicamente se inunda a consecuencia de las avenidas de ríos, lagunas o ciénagas, es necesario considerar que constituye reserva territorial del Estado para el uso público de los vecinos y, por lo tanto, está fuera del comercio.

En ese sentido, la compraventa de este tipo de predios también está prohibida expresamente por la ley, igual que cualquier tipo de cerramiento para el aprovechamiento particular. Por lo tanto, ambos deben evitarse.

Si el predio es de comunidades indígenas o negras

Las tierras de las comunidades indígenas y negras, bien sea porque las tengan tituladas oficialmente como resguardos o porque reclamen en ellas su propiedad ancestral, también están fuera del comercio. Si un predio es de propiedad particular reclamada por las comunidades indígenas, el Estado puede expropiar su propietario si este no accede a venderlo, con el propósito de constituir, ampliar o sanear un resguardo o constituir un título colectivo de comunidades negras. Los terrenos solo ingresarán oficialmente al patrimonio de la comunidad en caso de asignación por el Estado o de compra por la misma comunidad.

Por lo tanto, si se revisa la conveniencia de la adquisición de un predio de propiedad de las comunidades indígenas o negras debe tenerse en cuenta que la compraventa de este tipo de tierra es ilegal. Ahora, si se trata de tierra reclamada por una comunidad indígena o negra, cuya propiedad recae en un particular, deberá tenerse en cuenta que la compra por el Estado es probable y que en todo caso, el negocio puede resultar inconveniente en términos de futuros conflictos con la comunidad o de afectaciones a la imagen por la contraposición de derechos con un grupo poblacional especialmente protegido.

Si el negocio que se plantea no es la adquisición de la propiedad, sino otro que involucre la mera tenencia de la tierra, será necesario tener en cuenta que las comunidades indígenas y negras tienen como conductos regulares los gobernadores de sus resguardos y los representantes legales de los consejos comunitarios, respectivamente, y que en todo caso, debe garantizárseles el derecho fundamental a la consulta previa.

Si el predio tiene medidas de protección

Si en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentra la inscripción en el RUPTA, por virtud de la cual se inscribió una medida de protección a favor del pro-

pietario, con ocasión del abandono o el riesgo inminente de desplazamiento por cualquiera de las rutas –colectiva o individual– existirá una limitación para su adquisición.

Si se quieren adquirir predios con esta limitación será necesario que el propietario acuda directamente al INCODER para levantar la medida de protección, si la medida se inscribió por la ruta individual, o al Comité de Justicia Transicional del respectivo municipio para obtener autorización para la venta, si la medida se inscribió por la ruta colectiva, para lo cual tendrá que demostrar que la negociación que pretende realizar es libre y justa.

Si la medida está inscrita a favor de un poseedor no existirá alguna limitación para que el propietario efectúe la venta, pero servirá de prueba para un eventual proceso de restitución.

En general, si se encuentran este tipo de medidas existe un riesgo alto ante un proceso de restitución, que debe analizarse cuidadosamente.

Si el predio está solicitado en restitución

Si en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentra la inscripción en el Registro de Tierras Despojadas de la Unidad de Restitución de Tierras o la demanda de restitución ante el juez especializado, la probabilidad que el predio sea restituido a la víctima reclamante es muy alta. Por lo tanto, cualquier interesado debe abstenerse de suscribir una negociación en el curso del proceso, dado que asumirá bajo su cuenta y riesgo los resultados.

No obstante, el predio puede estar siendo solicitado, pero como el trámite no ha iniciado formalmente en buena parte de las áreas del país por diferentes razones, entre ellas la ausencia de condiciones de seguridad, la situación no se advertirá en el folio de matrícula inmobiliaria. Por lo tanto, no está de más indagar en la Unidad de Restitución de Tierras o con los vecinos de la zona sobre este aspecto.

Foto: Daabon, Tequendama,
lombricultura. Villegas, 2011.





Parte II. Avanzando en la negociación

Parte II. Avanzando en la negociación

Una vez el proceso de negociación se encuentre en una etapa avanzada, es decir, cuando ya existe una intención firme de contratar, lo mejor, aunque implicará algunos costos, que cada cual decidirá si considera pagar, será contar con un estudio realizado por un topógrafo o un experto de profesión similar que haga una revisión física integral del predio, en toda su extensión y linderos, para corroborar sus características físicas.

Los profesionales en topografía o geodesia deben además constatar si la información recabada en campo coincide con la consignada en los documentos legales del predio (ficha catastral o predial, folio de matrícula inmobiliaria y escrituras) y con los requerimientos que se tengan para implementar la explotación que se desee en el predio.

2.1 Tipos de negociación

- **Por cuerpo cierto.** Tenga en cuenta que la gran mayoría de los contratos que involucran predios rurales se suscriben teniendo en cuenta que las áreas que se negocian corresponden a lo que se puede verificar materialmente, es decir, aquella que se muestra señalando que el predio va desde "X" hasta "Y", sin tener muy claro cuál es su dimensión real en medidas, a ello se le llama negociación por cuerpo cierto.
- **Por cabida.** La anterior es diferente a la negociación por cabida, en la cual el predio se compra no solo describiéndolo por sus linderos o por lo que se muestra sino, además, porque el terreno tiene una extensión de área X.

En los dos casos debe asegurarse que no existen conflictos por los linderos con los predios aledaños, cosa que es mucho más recurrente cuando la venta es por cuerpo cierto.

2.2 ¿Qué tipo de negocio pretende realizar?

La autonomía de la voluntad abre múltiples opciones en cuanto al tipo de contrato que se puede celebrar sobre un inmueble (por ejemplo, cuentas en participación, cesión de derechos, daciones en pago, comodatos, donaciones, compraventas, permutas, etc.) y en cuanto a las cláusulas que se pueden acordar sobre las cargas o beneficios por asignar.

Dependiendo del negocio que pretenda suscribir, el análisis jurídico puede ser más o menos riguroso y detallado. Si bien en todos los casos se deben evaluar los riesgos, si se pretende adquirir la propiedad de un inmueble –comprar–, en principio este negocio es el que implica una mayor inversión y, por lo mismo, se debería buscar mayor blindaje.

Si por el contrario, solo se quiere arrendar por un tiempo determinado, el análisis de la propiedad podrá ser menos detallado, aunque es necesario tener presente que la entrega del goce de los predios por el arrendador se deriva, en general, de la propiedad, por lo tanto, un problema que afecte su propiedad puede terminar afectando el arrendamiento.

En todos los casos, si se evidencian restricciones al uso o aspectos físicos que tocan directamente la destinación o explotación que puede dársele al predio, será necesario tener presentes los criterios que se señalan en esta cartilla al respecto, especialmente si la implementación de un proyecto, bajo la figura contractual que se opte por utilizar, implicará grandes inversiones que pueden arriesgarse en escenarios de incertidumbre o de pleitos judiciales relacionados con la propiedad del inmueble.

2.3 ¿Puedo suscribir contratos con el poseedor del predio?

Es válido celebrar contratos con los poseedores de predios de propiedad privada, pero es necesario tener claros los alcances de la negociación y, sobre todo, que con ello no se afectan los derechos del propietario. Este tipo de situaciones pueden ser recurrentes debido a los altos niveles de informalidad en los derechos de propiedad sobre la tierra en nuestro país.

Existen varios tipos de posesiones

Hay algunos que tienen un derecho incompleto por no haber liquidado una sociedad o adelantado un proceso de sucesión, etc., otros que simplemente

ejercen posesión pacífica e ininterrumpida con ánimo de señor y dueño, y que recibieron el predio en diferentes condiciones, pero que pudieron o no haber cumplido los términos legalmente establecidos para hacerse dueños con la ayuda de una declaración judicial, por lo que se conoce como prescripción adquisitiva del dominio.

Siempre será preciso tener conocimiento de factores como el tiempo de la posesión, la forma como nació y el título o el hecho que la originó antes de decidir sobre la suscripción de un contrato de cualquier tipo.

Los alcances de la compra a un poseedor

La compraventa que se celebra con poseedores es lo que se conoce en derecho como la venta de cosa ajena y, por lo mismo, no tiene el alcance de transferir al comprador la propiedad formal que no tiene el poseedor, sin embargo, en la mayoría de los casos será efectiva en cuanto a la entrega material del bien; es decir, en cuanto a la propiedad informal que sí recae en cabeza del poseedor.

Aunque *per seno* es contraindicado celebrar negocios con poseedores, es necesario tener previamente clara la ruta subsiguiente para proceder a formalizar la propiedad a través de los procedimientos legalmente establecidos (por ejemplo, prescripción adquisitiva del dominio, división, sucesión, etc.), teniendo en cuenta, entre otras cosas, que las posesiones se suman y los posibles riesgos que entrañen los correspondientes procesos.

También es necesario tener en cuenta que las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, salvo que existan antecedentes de transferencias de la posesión, no inscribirán ventas de cosa ajena, es decir, suscritas por los poseedores, aunque sí ventas de cuota o de derechos herenciales.

¿Puedo suscribir contratos con el ocupante del predio?

Como ocupantes se reconocen las personas que explotan los terrenos baldíos de la Nación que no pertenecen a nadie, así como los predios de propiedad de una determinada entidad del Estado, también conocidos como bienes fiscales.

La negociación con ocupantes es quizás la más riesgosa y la menos sólida de todo el panorama jurídico en materia de bienes inmuebles rurales. Salvo muy contadas situaciones que se explicarán por la naturaleza de ciertos contratos de plazos y alcances muy cortos, que dependan únicamente de la tenencia de la tierra, la negociación con ocupantes de baldíos o bienes fiscales no es recomendable.



Foto: Ortega, N. (2008), Monterrey. Colección Fotográfica Fedepalma.

En general la ocupación es directa y no se puede transferir, además, la ocupación de los baldíos solo es legítima para campesinos de escasos recursos que cumplan ciertas exigencias legales en un máximo de área (UAF) y la ocupación de los bienes fiscales cuando medie autorización expresa de la entidad pública para el efecto.

El ocupante de terrenos baldíos puede formalizar su propiedad, es decir, convertirse en dueño, si el predio es de aquellos cuya adjudicación no está prohibida, pero para ello debe solicitar la titulación del baldío al INCODER y esta entidad debe adelantar todo el procedimiento legalmente establecido.

2.4 Otros aspectos por revisar

Tenga precaución con la Unidad Agrícola Familiar

Debido a que la Ley 160 de 1994 y sus decretos reglamentarios prohibieron el fraccionamiento antieconómico de la propiedad rural, esto es, dividir todos los predios rurales por debajo de la medida de Unidad Agrícola Familiar (UAF) para el correspondiente municipio o zona donde se ubica el predio, se aconseja no suscribir contratos que violen dicha disposición. Sin embargo, debe observarse que la misma ley posibilita la división sin atender el límite mínimo de la UAF para algunos casos excepcionales, como las particiones de herencia, las donaciones para viviendas campesinas, entre otras, frente a los cuales no existiría inconveniente ni irregularidad alguna.

De la misma forma, se debe tener certeza de que la adquisición del predio no supone una indebida acumulación de UAF, entendida como la apropiación privada por un particular (persona natural o jurídica) de más de una UAF inicialmente adjudicada como baldío de la Nación, pues la consecuencia de contravenir el régimen será la nulidad de los contratos que puede declarar un juez (inciso 9º del artículo 72 de la Ley 160 de 1994). Sobre esta norma existen muchos vacíos y varias tesis, sin embargo, la mejor estrategia será evitar al máximo cualquier cuestionamiento al respecto.

Para conocer las medidas de área de la UAF por municipios, se puede consultar la Resolución 041 de 24 de septiembre de 1996, expedida por la Junta Directiva del INCORA, en el siguiente enlace:


http://www.incoder.gov.co/documentos/Desarrollo_Rural/Pedaf/Normatividad/RESOLUCIÓN%20No%20041%20DE%201996.pdf

Mejor prevenir que lamentar

Por ser de alta complejidad se aconseja que el análisis del presente punto se adelante con la asesoría de un abogado experto en el tema agrario, que pueda emitir un concepto de fondo y hacer un estudio de títulos con detalle a la luz de los pormenores del tema.

Foto: Poligrow.





**Parte III. Aspectos relativos a la
celebración del negocio en sí**

Parte III. Aspectos relativos a la celebración del negocio en sí

3.1 ¿Y del precio qué?

Es prudente indagar por los precios de predios colindantes o vecinos que posean características similares para revisar si el valor por el cual se pactará el contrato es justo, o si por el contrario, pueden llegar a existir grandes márgenes de desviación respecto del valor que se ha venido discutiendo.

No obstante, la mejor manera de cerciorarse que se está negociando el precio justo por el contrato es guiarse por el avalúo comercial y/o catastral del inmueble.

Hay que tener en cuenta que en no pocas ocasiones los vendedores proponen declarar el negocio ante los notarios públicos por el valor catastral del predio, significativamente inferior al realmente pactado y pagado, con la intención de que los impuestos y costos notariales y de registro del negocio sean de la misma forma menores a los que realmente deberían pagarse.

Se aconseja revisar con lupa estas propuestas, pues este tipo de proceder no solo tiene riesgos frente a actuaciones de las autoridades competentes tendientes al cobro de lo dejado de pagar y a otros tipos de sanciones legales, sino relacionados con demandas del vendedor por haber recibido un precio inferior al cincuenta por ciento (50 %) del valor real –lesión enorme.

3.2 Avalúos

El avalúo catastral es aquel realizado por la autoridad catastral para los recaudos del impuesto predial por los municipios. Aunque el artículo 24 de la Ley 1450 de 2011 establece que el avalúo catastral no puede ser inferior al sesenta por ciento (60 %) del avalúo comercial, este criterio no se cumple en la mayoría de las áreas rurales, muchas de las cuales adolecen aún de formación catastral. Sin embargo, en algunos casos el avalúo catastral podrá servir de parámetro de referencia para una eventual negociación.

El avalúo comercial puede solicitarse a expertos evaluadores, a las lonjas de propiedad raíz o al Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Su vigencia será generalmente de un año, pero puede oscilar entre los seis (6) y doce (12) meses, debido a que el comercio y el mercado inmobiliario varían constantemente en cortos periodos de tiempo.

La reglamentación sobre quiénes y cómo se debe realizar la labor de peritaje es cobijada por los siguientes marcos legales: Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008, y Ley 388 de 1997.

3.3 Si se trata de una compra

En esta materia se debe tener en cuenta que el precio justo que debe pagarse será el que supere el cincuenta por ciento (50 %) del valor del avalúo comercial que para la fecha de celebración del negocio se encuentre vigente y el que no supere el doble de dicho valor.

No hacerlo expone el negocio a demandas de restitución o a acciones rescisorias por la figura jurídica de lesión enorme.

3.4 Si se trata de un contrato de arrendamiento

Aunque la ley no establece unas reglas concretas para las formalidades que se deben cumplir al celebrar contratos de arrendamiento sobre predios rurales, la costumbre sí da algunos parámetros para establecer por lo menos la duración y los precios a pactar.

Así, uno de ellos es que el precio y la duración del contrato varían según el tipo de actividad, pues sus ciclos y plazos son diferentes y asimismo lo será el precio que se debe pagar por el arrendamiento, y el tiempo que debe durar el contrato. Resulta aconsejable guiarse por la costumbre del lugar donde está ubicado el predio para definir la forma de pago y el valor. Por ejemplo, para algunos casos como el arrendamiento de inmuebles para la cría de ganado que involucra la utilización de pastos, el pago se hace contra la entrega del predio y se cuantifica por cabeza de ganado; otra modalidad se utiliza para la siembra de cultivos de mediano plazo, en los que los pagos pueden ser pactados parte en dinero, por cánones anuales, y parte en especie, determinable a partir de porcentajes de la producción del cultivo. En este tipo de negociaciones la duración del contrato estará atada al ciclo productivo del cultivo.

Por otro lado, resulta aconsejable que al tratarse de contratos de arrendamiento de predios rurales, sobre los cuales se desarrollarán proyectos productivos con ciclos de producción que requerirán de periodos extensos de tiempo para su realización, la duración de los contratos pueda hacerse contemplando la duración total del proyecto y estipularlo expresamente.

3.5 ¿Puedo suscribir un contrato con un representante del propietario del predio?

Se aconseja adelantar todas las negociaciones y la firma de los contratos con las personas que ostenten la propiedad sobre el predio o con un representante suyo formalmente acreditado, mediante un documento legal (poder autenticado) en cuyo caso debe verificar su voluntad de que otra persona lo represente, dada a conocer directamente por la parte.

Es importante conocer la motivación que el propietario tiene para no suscribir directamente el negocio, por ejemplo por encontrarse fuera del país o enfermo, pues en todo caso, es necesario descartar que la ausencia obedezca a temores, violencia o utilización de fuerza por un tercero.

3.6 Minuta o texto del contrato

Los contratos pueden redactarse de muchísimas maneras. En ese sentido, se debe contar con minutas o textos de contratos claros en los cuales se pueda leer y comprender sin mayores limitaciones los objetivos, compromisos y garantías que asumen.

3.7 Ahora sí, a firmar

Una vez se han revisado con total detalle todas las situaciones descritas anteriormente y de considerar que es viable suscribir el contrato que permitirá la explotación del predio, se recomienda observar algunas formalidades en relación con los contratos que brindan mayores garantías para la implementación de proyectos:

Eleve el contrato a escritura pública e inscribalo en el folio de matrícula

Una vez se tenga el contrato debidamente firmado, debe elevarse a escritura pública en una notaría, independientemente de su tipo (compraventa, arrenda-



Foto: Agroince, Cesar, La Cacica, Pista de aterrizaje.

miento, etc.). Luego, debe ser registrado dentro de los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles, para que pueda hacerse valer frente a cualquier persona y dentro de cualquier proceso judicial o administrativo que se pudiera desatar respecto del predio.

Para la compraventa este es un requisito que se exige para efectuar la transferencia de la propiedad, así que no es optativo, pero en el caso de contratos que disponen de la tenencia, como los arrendamientos, la inscripción es voluntaria, pero tiene la virtud de ser oponible, es decir, de hacer valer los contratos, aun frente a hipotecas o negociaciones posteriores.

Pacte las alianzas con los propietarios tradicionales de la zona y evite especulación

Cuando se trate de proyectos que se pretendan realizar bajo los esquemas de alianzas estratégicas, se propone que estas se adelanten directamente con los propietarios tradicionales de los terrenos, siempre y cuando se haya hecho la verificación de los derechos de propiedad de los mismos, así como de las formas como se adquirieron, según lo que se presentó en páginas anteriores.

En todo caso, en tanto se trate de la implementación de proyectos productivos de gran envergadura que se desarrollarán en zonas donde las condiciones socioeconómicas de los pobladores sean precarias, debe hacerse lo posible para que el desarrollo de los proyectos no genere un desplazamiento en la propiedad de la tierra de sus propietarios tradicionales en favor de terceros especuladores, con el fin de que sean aquellos los beneficiados con el proyecto.

Glosario

Predio rural: es el inmueble localizado fuera de los perímetros urbanos (cabecera, corregimientos y otros núcleos), de conformidad con las normas de ordenamiento del territorio, bien sea el Esquema de Ordenamiento Territorial, EOT; el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT; o el Plan de Ordenamiento Territorial, POT. En el evento que la propiedad sobre el inmueble corresponda a un particular, se denominará predio de propiedad privada.

Bienes baldíos: son aquellos inmuebles que no pertenecen a alguien o respecto de los cuales no se ha consolidado un título de propiedad particular o estatal. Su propiedad pertenece a la Nación, es decir, a todos los ciudadanos y su administración está a cargo del Estado a través del INCODER.

Adjudicación de baldíos: se trata del procedimiento mediante el cual el Estado entrega la propiedad de los baldíos de uso agropecuario a un particular que cumple con los requisitos exigidos por la Ley, esto es: ser un campesino de escasos recursos, no ostentar propiedad o posesión sobre otros predios rurales, haber ocupado el predio por al menos cinco años ininterrumpidos y demostrar una explotación de al menos las dos terceras partes (2/3) del predio durante el mismo lapso de tiempo.

Baldíos inadjudicables: son aquellos terrenos baldíos cuya propiedad no puede ser transferida a los particulares por cuanto la ley lo prohibió expresamente. En esta categoría se encuentran los baldíos declarados o considerado: bienes de uso público, Parques Nacionales o Regionales Naturales, Zonas de Reserva Forestal, los situados dentro de un radio de dos mil quinientos (2.500) metros alrededor de las zonas donde se adelanten procesos de explotación de recursos naturales no renovables, y los situados en colindancia a carreteras del sistema vial nacional, según las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión (Ley 1228 de 2008).

Además, por sus condiciones físicas y ambientales también son inadjudicables las áreas donde no se acredite propiedad privada conforme la Ley 200 de 1936, que constituyan el álveo o cauce natural de las corrientes de agua, el lecho de los depósitos naturales de agua, las playas marítimas, fluviales y lacustres, una faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de cien (100) metros de ancho, las áreas ocupadas por los nevados y los cauces de los glaciares, los estratos o depósitos de las aguas subterráneas, los páramos y humedales, las zonas de nacimiento y recarga hídrica en un área de doscientos (200) metros a la redonda, medidos a partir de la periferia, las áreas ubicadas sobre la cota de los tres mil (3.000) metros sobre el nivel del mar, las sabanas y playones comunales, y las madre viejas.

Ocupación: hace referencia a la aprehensión física de un terreno baldío o de un bien fiscal de propiedad del Estado mediante su habitación y/o explotación directa.

Posesión: se refiere a la aprehensión física de un terreno de propiedad privada de un tercero, con ánimo de señor y dueño, es decir, sin reconocer su propietario, con el objetivo de adquirir su propiedad con el paso del tiempo.

Estudio de títulos: es la revisión jurídica de los documentos relativos a la propiedad de un bien inmueble, que dan cuenta de las diferentes mutaciones, transferencias y decisiones que se han dado respecto de la propiedad. Su finalidad es definir la situación jurídica actual de un inmueble.

Falsa tradición: consiste en la transferencia de un derecho incompleto que recae sobre un bien, es decir, una entrega de una propiedad no consolidada. Ocurre cuando se venden cosas ajenas, derechos de herencia o derechos y acciones de una sucesión, sociedad o comunidad que no se han liquidado. Puede aparecer inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria.

Aspecto físico predial: consiste en la identificación de las principales características físicas del predio, como dimensiones de área, linderos del terreno, calidades de suelos, condiciones climáticas, edificaciones existentes al interior, etc.

Aspecto jurídico: consiste en la identificación de los derechos, obligaciones y situaciones que existen sobre un predio, por ejemplo, en cuanto a propiedad, posesión, ocupación, servidumbres, procesos judiciales, hipotecas, etc.

Mejoras: todo elemento material que acrecienta el valor de un predio, tales como cercas, pastos naturales mejorados, pastos artificiales, cultivos permanentes o estacionales, abrevaderos, dotación de infraestructura de riego, drenajes, vías internas, construcciones, instalaciones agroindustriales, y, en general, toda inversión realizada para su apropiada y coherente explotación económica o para habitarlo.

Avalúo catastral: es el valor asignado por parte de la Oficina de Catastro de la zona donde se ubica un predio. Resulta de sumar los avalúos parciales practicados independientemente al terreno y a las edificaciones existentes en él, teniendo en cuenta criterios como los aspectos físicos del predio, las características de las construcciones y las características socioeconómicas presentes en la zona o sector, para lo cual se toma en cuenta criterios como el estrato social, la destinación, los servicios públicos instalados, las vías de comunicación, y la cercanía a lugares de importancia social como escuelas, puestos de salud u hospitales, mercados, conglomerados urbanos, etc.

Avalúo comercial: es el precio más probable por el cual se transaría un bien inmueble en un mercado libre, a partir del conocimiento de sus condiciones físicas y jurídicas. Se obtiene mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario; de la adición del avalúo comercial de la tierra y las mejoras, establecidos de acuerdo con el valor intrínseco orgánico de los terrenos, la ubicación del predio y sus variables exógenas, y la cantidad, calidad y especificaciones de las mejoras. Indicará el valor unitario promedio de cada hectárea o fracción de la superficie del predio.

Servidumbre: es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño. Uno de los ejemplos clásicos de esta figura jurídica es la servidumbre de tránsito en la que el predio dominante requiere que sea autorizado el paso por el predio sirviente para no quedar incomunicado con una vía principal.

Negociación por cabida: se da cuando un contrato sobre un predio se celebra teniendo en cuenta su extensión total y precisa.

Negociación de cuerpo cierto: se da cuando un contrato sobre un predio no se celebra teniendo en cuenta su extensión total y precisa, sino de un terreno observado que los contratantes identifican como objeto del negocio.

Imprescriptibilidad: hace referencia a que algunos bienes que no son susceptibles de adquirir por prescripción, lo que implica que su propiedad no se

puede ganar con el paso del tiempo a través de la posesión. Por lo mismo, sobre este tipo de bienes no se puede alegar la posesión.

Lesión enorme: se presenta cuando en un contrato de compraventa, un bien inmueble se vende a un precio inferior al cincuenta por ciento (50%) del valor real, o cuando se compra por un valor superior al doble del precio justo. La ocurrencia de esta situación habilita a quien sufre el detrimento para iniciar una acción judicial rescisoria, que busca terminar el contrato y volver las cosas al estado anterior (restituciones mutuas).

Aspectos para tener en cuenta a la hora de

1 Verificación de la identidad de las personas



2 Verificación aspectos físicos del predio

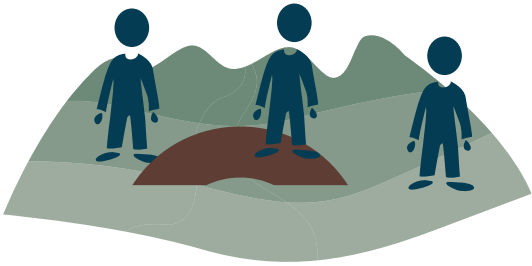


5 Identificación condiciones legales del predio



celebrar **contratos** sobre **predios rurales**

3 Verificación de ocupaciones y servidumbres en el predio



4 Verificación documentos jurídicos del título



Tenga precaución con la UAF

6 Negociación de las condiciones del contrato

Definición del tipo de CONTRATO a celebrar



Adquisición del predio por cabida o cuerpo cierto



Definición del PRECIO a PAGAR

7 Firma del contrato, elevación a escritura pública e inscripción en registro



Fuentes normativas que pueden ser consultadas

Código Civil colombiano

Ley 200 de 1936

Ley 99 de 1993

Ley 160 de 1994

Ley 387 de 1997

Ley 388 de 1997

Ley 1579 de 2012

Resolución 041 de 24 de septiembre de 1996 del INCORA

Decreto 622 de 1977

Decreto 2664 de 1994

Decreto 1465 de 2013



Publicación cofinanciada por
Fedepalma-Fondo de Fomento Palmero

Coordinación editorial
Yolanda Moreno Muñoz
Esteban Mantilla

Diseño y diagramación
Ximena Díaz Ortiz

Fotos
Villegas, 2011.

Impresión
Javegraf

ISBN: 978-958-8616-67-4

Bogotá, D.C.-Colombia
Mayo de 2015

"Los datos y la información inicial en la que se basa SISPA; así como su recolección, tratamiento, circulación, utilización y demás aplicaciones y derivadas, han sido debidamente autorizados por los respectivos titulares, teniendo en cuenta que en sí mismos No se consideran obras susceptibles de ser protegidas por el Derecho de Autor. Sin perjuicio de ello, dada la forma como los datos y la información en general recogida y obtenida ha sido seleccionada, dispuesta y presentada, la BASE DE DATOS SISPA SE CONSIDERA UNA COMPILACIÓN O COLECCIÓN Y, POR TANTO, UNA OBRA ORIGINAL PROTEGIDA POR EL DERECHO DE AUTOR. En consecuencia, cualquier uso que explícita y previamente NO HAYA SIDO AUTORIZADO, SE ENTENDERÁ EXPRESAMENTE PROHIBIDO; luego, cualquier aplicación, intromisión, consulta, aprovechamiento, alteración, y demás alternativas de explotación, administración, disfrute o disposición se encuentran PROSCRITAS y su vulneración conllevará las sanciones civiles y penales correspondientes".

