

**Consulta 2803 de 2014 ante la Oficina Asesora Jurídica
De la Superintendencia de Notariado y Registro**

Para: Señora
Carol Ingrid Cardozo Isaza
carolingridcardozo@yahoo.es
Calle 24 C No. 80 B-19 Oficina 202
Bogotá D.C.

Asunto: Sucesión de Unidades Agrícolas Familiares – UAF
Escrito con radicado **SNR2014ER035429**
CR-005 Inscripciones

Señora Carol Ingrid:

Atendiendo el escrito radicado con el número de la referencia mediante el cual eleva consulta a esta Superintendencia a efecto de que se le absuelvan los siguientes interrogantes:

1. ¿Es posible que en el Municipio de San Martín de los Llanos (Meta), una persona natural en calidad de heredero pueda adquirir por vía de sucesión intestada y registrar a su nombre, varios inmuebles que superan más de una Unidad Agrícola Familiar (UAF) por persona, previendo que dicho heredero ya era propietario de una UAF adquirida con anterioridad a que se generara la sucesión?
2. De conformidad con la anterior pregunta, ¿es posible que en virtud del derecho de herencia, los herederos de dicha sucesión intestada decidan CEDER a título universal sus derechos herenciales a una persona jurídica, y en consecuencia dicha persona jurídica que en virtud de la posición que ocupaba el heredero inicial por sucesión, se le adjudique más de una Unidad Agrícola Familiar (UAF)?
3. Deben las Oficinas de Instrumentos Públicos del país en el caso de la pregunta anterior (numeral 2), registrar a nombre de la tercera persona jurídica cesionaria de los derechos herenciales, los inmuebles que se les haya adjudicado vía sucesión por cesión, así estos conlleven para sí, la propiedad de más de una Unidad Agrícola Familiar (UAF) delimitada por el Decreto 041 de 1996?
4. Existe norma alguna que indique la prohibición expresa que las personas naturales herederas legítimas tengan para poder realizar la cesión de sus derechos herenciales a persona jurídicas, específicamente en el Municipio de San Martín de los Llanos (Meta).
5. Si no existe prohibición alguna para ceder derechos herenciales de una persona natural a una persona jurídica, la persona jurídica a quien se le han cedido los

derechos herenciales de una persona natural heredera, puede por conducto de la cesión, obtener la propiedad de más Unidades Agrícolas Familiares, si la cesionaria (persona jurídica) ya era propietaria inicial de una Unidad Agrícola Familiar (UAF), específicamente en el Municipio de San Martín de los Llanos (Meta).

Marco Jurídico

- Ley 160 de 1994
- Decreto 2163 de 2011

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, es necesario precisar que los conceptos emitidos por esta Oficina Jurídica, se ciñen a los parámetros establecidos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 18 de enero de 2011 (Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), esto es, no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país. Aquellos, simplemente reflejan el criterio que sobre una materia en particular pueda tener esta entidad y se profieren en desarrollo de las funciones asignadas por el decreto 2163 de 2011.

A efecto de dar una debida contestación a la presente consulta se hace necesario precisar las competencias asignadas por la Ley a la *Superintendencia de Notariado y Registro* y a las *Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos*, por cuanto esta entidad solo se puede pronunciar en virtud de ellas, pues de conformidad con la Ley 160 de 1994 quien conoce y por ente es la Entidad competente para pronunciarse sobre los bienes inicialmente adjudicados como baldíos es el INCODER.

DE LA COMPETENCIA ASIGNADA A LAS OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos son dependencias de la Superintendencia de Notariado y Registro; pero autónomas en su función registral, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2163 de 2011, que en su artículo 30 dispone:

"(..) Artículo 30. Registradores de Instrumentos Públicos. Los registradores de instrumentos públicos son los responsables del funcionamiento técnico y administrativo de las respectivas oficinas.

Además de las funciones que les señale la ley, cumplirán las que establezca el Gobierno Nacional, con arreglo a lo dispuesto en este decreto. Los registradores principales ejercerán la coordinación técnica y administrativa de las oficinas seccionales que de él dependan, de conformidad con los reglamentos que se expidan." Negrilla fuera de texto.

Fundamenta la competencia de las Oficinas de Registro de instrumentos, el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos (Ley 1579 de 2012) que consagra:

"Artículo 1º. Naturaleza del registro. El registro de la propiedad inmueble es un servicio público prestado por el Estado **por funcionarios denominados Registradores de Instrumentos Públicos**, en la forma aquí establecida y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes.". Negrilla fuera de texto.

Mediante el Decreto 2163 de 2011 se dispone la competencia de la Superintendencia de Notariado y Registro y se determina las funciones de sus dependencias, estableciendo como objeto de la Superintendencia ejercer la **orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos**; atender la organización, administración y sostenimiento de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, y asesorar al Gobierno Nacional en la construcción de las políticas y el establecimiento de los programas y planes referidos a los servicios públicos notarial y registral. (art. 3º).

Dentro de la misma disposición legal en el artículo 14 se establece las funciones que ejerce la Oficina Asesora Jurídica, así:

"Artículo 14. Oficina Asesora Jurídica. La Oficina Asesora Jurídica ejercerá las siguientes funciones:

1. Asesorar al Superintendente en los aspectos jurídicos relacionados con la Superintendencia, así como a las dependencias y oficinas de registro de instrumentos públicos.
2. Emitir los conceptos jurídicos que requieran los usuarios de los servicios públicos que prestan los **Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos**, y las dependencias de la entidad.
3. Resolver las diferencias de interpretación en cuanto a la aplicación y liquidación de las tarifas por los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos. (...)". Negrilla y subrayado fuera de texto.

Con fundamento en lo anteriormente expuesto, entramos a resolver los interrogantes planteados en el mismo orden de presentación, no sin antes recalcar que los conceptos emitidos por esta Oficina corresponden a una mera interpretación de la ley, toda vez que las directrices en materia de baldíos, legislación aplicable, permisos, y demás asuntos afines son competencia exclusiva del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural -INCODER.

Pregunta Uno: Sucesión por causa de muerte es una forma de adquirir el dominio derivativo mediante el cual el patrimonio integro de una persona, denominada Causante, se trasmite a otra u otras llamadas causahabientes, herederos o legatarios, con causa o con ocasión de la muerte de aquella.

9

EE028470

Para la Corte Suprema de Justicia, sucesión quiere decir tanto la trasmisión de los bienes, derechos y cargas de un difunto, en la persona de sus herederos, como también la universalidad o conjunto de dichos bienes que deja el difunto.

El artículo 2324 del C.C. toma este concepto al llamarla herencia, en la cual representan los herederos al causante en todos sus derechos y obligaciones. Parece que la persona del difunto se traslada en la persona de los herederos de la sucesión. Los herederos son, entonces, los continuadores de la persona del causante, y por consiguiente subrogatarios de sus derechos y obligaciones, lo que no ocurre con los legatarios.

La sucesión por causa de muerte, como conjunto de bienes, constituye una universalidad jurídica que no llega a adquirir personería propia, motivo por el cual participa más de la naturaleza de la comunidad universal que de cualquier otra institución jurídica.

Mediante Ley 160 de 1994 se regula todo lo pertinente a Unidades Agrícolas Familiares y baldíos, donde en materia de trasmisión de la propiedad por sucesión y posibles particiones dentro del proceso sucesoral, en su artículo 46 establece:

"ARTÍCULO 46. *Si en las particiones hereditarias el valor de los bienes relictos y el número de asignatarios no permiten adjudicar tales bienes en las proporciones establecidas por la ley o el testamento, sin que de ello resulte la constitución de fundos inferiores a una (1) Unidad Agrícola Familiar, el Juez de la causa, previa audiencia de los interesados o de sus tutores o curadores, si fuere el caso, a la cual concurrirá el Agente del Ministerio Público, dispondrá si debe darse aplicación a lo previsto en el ordinal 1o. del artículo 1394 del Código Civil¹, con respecto del predio rústico de que se trata, o sí, por el contrario, éste debe mantenerse en indivisión por el término que el mismo Juez determine.*

A esta última decisión sólo habrá lugar cuando se trate de proteger a los herederos, legatarios o cónyuge sobreviviente del "de cuius" que hayan venido habitando el fundo en cuestión derivando de éste su sustento.

Se ordenará que la providencia sobre indivisión se inscriba en el Registro de Instrumentos Públicos, y los comuneros no podrán ceder sus derechos proindiviso, sin previa autorización del Juez de la causa.

¹ Código CIVIL, ARTICULO 1394. <LIQUIDACION Y DISTRIBUCION HEREDITARIA> El partidor liquidará lo que a cada uno de los coasignatarios se deba, y procederá a la distribución de los efectos hereditarios, teniendo presentes las reglas que siguen:

1a.) Entre los coasignatarios de una especie que no admita división, o cuya división la haga desmerecer, tendrá mejor derecho a la especie el que más ofrezca por ella, siendo base de oferta o postura el valor dado por peritos nombrados por los interesados; cualquiera de los coasignatarios tendrá derecho a pedir la admisión de licitadores extraños y el precio se dividirá entre todos los coasignatarios a prorrata.(...)

El Juez podrá, previa audiencia de los interesados, a la cual concurrirá el Agente del Ministerio Público, poner fin a la indivisión cuando así lo solicite alguno de los comuneros y hayan cesado las circunstancias que llevaron a decretarla.

En la norma antes citada, únicamente se establece la prohibición de dividir el bien inmueble en tantas partes correspondiente al número de asignatarios, si de ella resulta la constitución de fundos inferiores a una (1) Unidad Agrícola Familiar; mas no se contempla el caso contrario a la división, que corresponde a la acumulación de tierra, por ya ser titular de una Unidad Agrícola Familiar.

Frente a la adquisición de aquellos bienes inmuebles que inicialmente fueron adjudicados como bienes baldíos, el artículo 72 en su inciso 9º de la Ley 160 de 1994 establece:

"Artículo 72. (...)

Ninguna persona podrá adquirir la propiedad sobre terrenos inicialmente adjudicados como baldíos, si las extensiones exceden los límites máximos para la titulación señalados por la Junta Directiva para las Unidades Agrícolas Familiares del respectivo municipio o región. También serán nulos los actos o contratos en virtud de los cuales una persona aporte a sociedades o comunidades de cualquier índole, la propiedad de tierras que le hubieren sido adjudicadas como baldíos, si con ellas dichas sociedades o comunidades consolidan la propiedad sobre tales terrenos en superficies que excedan a la fijada por el Instituto para la Unidad Agrícola Familiar. (...) Negrilla fuera de texto.

Al declarar la EXEQUIBILIDAD de los incisos 9, 11 y 12 del artículo 72 de la Ley 160 de 1994, entre otras cosas, dijo la Honorable Corte Constitucional en Sentencia C-536 de 1997, M.P. Antonio Barrera Carbonell:

"Antes de 1961 la administración, gestión y disposición de los baldíos constituía una actividad de la Nación dentro del ejercicio ordinario y puntual de sus competencias administrativas centralizadas, que luego fueron desplazadas por vía legislativa a nivel departamental y, excepcionalmente, a nivel municipal.

A partir de dicho año, con ocasión de la expedición de la ley sobre reforma agraria, el legislador le confió la administración de los baldíos al Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, Incora. Con esta determinación los baldíos quedaron afectados, junto con los predios que el Estado pudiera adquirir de los particulares por negociación directa o expropiación, al proceso de reforma agraria, encaminado fundamentalmente a introducirle profundas modificaciones a la estructura social de la tenencia de la tierra en el sector rural, con el fin de "eliminar y prevenir la inequitativa concentración de la propiedad rústica o su fraccionamiento antieconómico" (art. 1º, ley 135/61).

α

Tanto la concentración de la propiedad rural como su atomización constituyen formas viciosas de la tenencia de la tierra, en cuanto atentan contra toda racionalidad en su aprovechamiento económico y ecológico y, además, contra la justicia social, en la medida en que aquéllas generan una distribución inequitativa de los ingresos y los beneficios que la propiedad inmobiliaria otorga a sus titulares.

Es apenas natural que con el fin de lograr sus laudables propósitos, el legislador, al inducir el proceso de reforma agraria, impidiera la tenencia de la tierra a una serie de condicionamientos establecidos para impedir, precisamente, que se reproduzcan de nuevo los fenómenos, situaciones y defectos propios de la estructura social agraria preexistente que pretendía superar como resultado del desarrollo de dicho proceso, tales como el latifundio y el minifundio.

(...)

Acorde con los referidos propósitos el legislador ha determinado los baldíos que son inadjudicables, es decir, los que pertenecen a la reserva del Estado; el área adjudicable con el fin de prevenir su acaparamiento; el área mínima susceptible de titulación para evitar el minifundio; la prohibición de adjudicar baldíos en favor de quienes posean un patrimonio neto superior a mil salarios mínimos mensuales legales, etc. De esta misma ley, son otras limitaciones que el legislador ha establecido a la ocupación, adjudicación y disposición de baldíos, entre las que se encuentra la regulada en el artículo 72 de la referida ley, tachado parcialmente de inconstitucional en el presente proceso, limitaciones que tampoco están prohibidas en la Carta Política, sino que por el contrario, resulta imperioso establecerlas como medios idóneos para poder dar cumplimiento a los deberes atribuidos al Estado en los artículos 64, 333 y 334 de nuestra Constitución.

Como es sabido, atendiendo al sentido y alcance del artículo 58 de la Constitución, la adquisición y ejercicio de la propiedad privada puede ser susceptible de una serie de condicionamientos y cargas impuestos por el Estado, en razón de que la propiedad no se concibe como un derecho absoluto sino relativo, lo cual se deriva del principio constitucional solidarista de que "la propiedad es una función social que implica obligaciones".

Ahora bien, si la relativización de la propiedad se predica del dominio privado, con mayor razón debe predicarse del que se genera cuando la Nación adjudica los bienes baldíos, si se repara que éstos indefectiblemente están destinados a contribuir al logro de fines esenciales del Estado (C.P. art. 2), en lo económico y social, particularmente en lo que concierne con la creación de las condiciones materiales que contribuyan a la dignificación de la vida de los trabajadores del campo, mediante su acceso a la propiedad y a los bienes y servicios complementarios requeridos para la satisfacción de ésta y para su mejoramiento social y cultural.

El latifundio y el minifundio, como se ha advertido antes, están reconocidos como sistemas de tenencia y explotación de las tierras propios de una defectuosa

9

estructura de la propiedad agraria, que contradicen los principios políticos que informan el Estado Social de Derecho, en la medida en que se erigen como obstáculos del desarrollo económico y social del campo, bien porque concentra la propiedad y los beneficios que de ella se derivan, o bien porque se atomiza su explotación, con el resultado de un bajo rendimiento económico, que coloca al productor apenas dentro de unos niveles de subsistencia.

La función social de la propiedad, a la cual le es inherente una función ecológica, comporta el deber positivo del Estado en el sentido de que dicha función se haga real y efectiva, cuando el Estado hace uso del poder de disposición o manejo de sus bienes públicos. De esta manera, los condicionamientos impuestos por el legislador relativos al acceso a la propiedad de los bienes baldíos, no resultan ser una conducta extraña a sus competencias, porque éstas deben estar dirigidas a lograr los fines que previó el Constituyente en beneficio de los trabajadores rurales.

2.5. En relación con los cargos de inconstitucionalidad que el demandante hace al inciso 9 del art. 72, estima la Corte que dicho texto normativo no contradice, sino que por el contrario se aviene con los preceptos de la Constitución, por las siguientes razones:

- En la Constitución de 1991 se mantuvo el sentido prescriptivo del artículo 76-21 de la Carta de 1886, en el sentido de que el legislador está autorizado para "dictar las normas sobre apropiación o adjudicación y recuperación de tierras baldías". En tal virtud, en desarrollo de dicha atribución le es dado regular lo relacionado con la forma como se adquiere la propiedad de los baldíos, las limitaciones a su adjudicación, las reivindicaciones que reclaman su disposición o enajenación una vez adjudicados, los procedimientos administrativos a través de los cuales se hacen efectivas tales limitaciones o restricciones y, en general, las cargas a las cuales puede someterse su aprovechamiento económico, con el fin de lograr los objetivos sociales y económicos a los cuales se hizo alusión anteriormente.

La adquisición de los baldíos, según se deduce de la preceptiva de la ley 160/94, se obtiene mediante la ocupación, caracterizada como un aprovechamiento económico, y con el reconocimiento que de ésta hace el Estado a través del acto administrativo de adjudicación.

Consecuente con este criterio la Corte expresó:

"la adjudicación de terrenos de propiedad de la Nación, concretamente de baldíos, tiene como objetivo primordial, permitir el acceso a la propiedad de la tierra a quienes carecen de ella, pues es requisito indispensable, según la ley acusada, que el presunto adjudicatario posea otros bienes rurales, ni tenga ingresos superiores a mil salarios mínimos mensuales (arts. 71 y 72 ley 160/94), como también contribuir al mejoramiento de sus recursos económicos y, obviamente, elevar su calidad de vida".

9

- La limitación introducida por la norma acusada sobre el tamaño transferible de la propiedad originada en una adjudicación de baldíos, no atenta contra el derecho de propiedad ni su libre enajenación. En efecto, ha sido la voluntad del legislador, amparada como se dijo en la previsión del art. 150-18 y en la persecución de los fines constitucionales de lograr el acceso de los campesinos a la propiedad rural, el de limitar la adjudicación de baldíos, salvo las excepciones que establezca la Junta Directiva del Incora, a una unidad de explotación económica denominada UAF (ley 160/94 art. 66). Por lo tanto, este límite a la adjudicación guarda congruencia con el precepto acusado, que prohíbe a toda persona adquirir la propiedad de terrenos inicialmente adjudicados como baldíos si la respectiva extensión excede de una UAF, precepto que consulta la función social de la propiedad que comporta el ejercicio de ésta conforme al interés público social y constituye una manifestación concreta del deber del Estado de "promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios... con el fin de mejorar el ingreso y calidad de vida de los campesinos" (art. 64 C.P.).

Es evidente que si se limita la posibilidad de adquirir la propiedad de los baldíos, o la que se deriva de un título de adjudicación de baldíos a una UAF, como lo prevé el acápite normativo acusado, las posibilidades tendrá el Estado de beneficiar con dicha propiedad a un mayor número de campesinos, aparte de que se logrará el efecto benéfico de impedir la concentración de la propiedad o su fraccionamiento antieconómico.

2.6. Con respecto a la pretendida declaración de inconstitucionalidad del inciso 12 del referido artículo 72 de la ley 160, que ordena a los Registradores de Instrumentos Públicos a abstenerse de registrar actos o contratos de tradición de inmuebles cuyo dominio inicial provenga de adjudicación de baldíos nacionales, en los que no se protocolice la autorización del Incora, cuando con tales actos o contratos se fraccionen dichas inmuebles, observa la Corte que dicho inciso constituye una unidad normativa con el inciso anterior, que dice:

"Los terrenos baldíos adjudicables no podrán fraccionarse en extensión inferior a la señalada por el INCORA como Unidad Agrícola Familiar para la respectiva zona o municipio, salvo las excepciones previstas en esta ley".

En tales circunstancias, la Corte analizará la constitucionalidad de ambos Incisos, con arreglo a las siguientes consideraciones:

La prohibición del fraccionamiento, según las consideraciones que se han hecho a lo largo de esta providencia, se adecua a los preceptos de la Constitución, pues obedece a los altos intereses económicos o sociales de impedir la concentración de la propiedad, o la desagregación económica que genera el minifundio improductivo.

Consecuentemente, la previsión contenida en el inciso 12 del referido art. 72 es igualmente constitucional, porque responde a un instrumento complementario de

9

control para hacer efectiva la prohibición del fraccionamiento.(...)". Subrayado fuera de texto.

Así las cosas, desde antes de la Constitución Política de 1991 y la misma Ley 160 de 1994 ya se hablaba de la prevención de concentración de la propiedad, estableciéndose de igual manera en la Ley 135 de 1961 un tope máximo de áreas a adjudicar, pero que como bien lo manifiesta la Corte Constitucional, con la expedición del nuevo régimen de los baldíos en el año de 1994 se redujo dicho límite con el objeto de beneficiar a un mayor número de

Mediante Resolución 041 de 1996, la Junta Directiva del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, determinan las extensiones de las Unidades Agrícolas Familiares, por zonas relativamente homogéneas en los municipios situados en las áreas de influencia de las respectivas gerencias regionales.

De lo dispuesto en el párrafo 9 del artículo 72 de la Ley 160 de 1994, consideramos que la prohibición allí estipula, tiene aplicación para aquellos actos de adquisición del derecho real de dominio que tienen por característica la voluntad de adquirir el predio, razón por la cual consideramos que lo allí estipulado no aplica para la adquisición del dominio de los bienes inmuebles por sucesión pues la transmisión de la propiedad nace por mandato legal, y le corresponde a quien tiene la vocación de heredar.

Así las cosas, esta Oficina considera que es jurídicamente procedente que una persona que ya es titular de una Unidad Agrícola Familiar, pueda adquirir el dominio de otra Unidad Agrícola Familiar por adjudicación en sucesión.

Pregunta Dos: Fallecida una persona, surgen derechos patrimoniales en cabeza de ciertas personas, como por ejemplo, de los hijos y del cónyuge supérstite, en el evento en que estos se tengan. Estos son los famosos "derechos sucesoriales", los cuales facultan a cada uno de los herederos para que de manera conjunta, y de mutuo acuerdo, que sería lo ideal, o separadamente, inicien ante un notario o un juez de familia el denominado "proceso de sucesión" de tal manera que los bienes muebles e inmuebles que dejó el fallecido, puedan transmitirse a dichos herederos y quedar a su nombre.

La cesión de derechos herenciales, regulados en los artículos 1857² inciso segundo, 1967 y 1968³ del Código Civil, es la forma como la legislación colombiana reglamenta

² "ARTICULO 1857. PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO DE VENTA. La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:
La venta de las cosas raíces y servidumbres y la de las cosas que son hereditarias, no se reputa perfecta ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública (...)". Subrayado fuera de texto.

³ "ARTICULO 1967. RESPONSABILIDAD DEL CEDENTE DEL DERECHO DE HERENCIA. El que cede a título oneroso un derecho de herencia o legado, sin especificar los efectos de que se compone, no se hace responsable sino de su calidad de heredero o de legatario.

ARTICULO 1968. OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL CESIONARIO. Si el heredero se hubiere aprovechado de los frutos o percibido créditos, o vendido efectos hereditarios, será obligado a reembolsar su valor al cesionario.

9

la negociación o disposición del derecho real de herencia, en la que el asignatario, sea a título universal (heredero) o a título singular (legatario), transfiere total o parcialmente dicho derecho, ya sea onerosamente o gratuitamente, para que un tercero, denominado cesionario, quien es la persona natural o jurídica que adquiere el derecho de herencia, ocupe el lugar del cedente dentro del trámite de sucesión de la persona fallecida (causante).

El acto jurídico de cesión del derecho de herencia debe hacerse en forma solemne, esto es, por escritura pública, y es un título traslativo de dominio (compraventa, permuta, dación en pago, donación, etc), contenido en el mismo instrumento. de esta forma el cesionario, con la escritura pública por medio de la cual adquiere dicho derecho, se legitima para acudir, bien sea por la vía judicial o por la notarial, a la solicitud del inicio del trámite de sucesión y así lograr que se adjudique la cosa o cosas que en principio le correspondería al asignatario cedente.

Teniendo en cuenta que la transferencia de los derechos sucesorales, que inicialmente corresponden a una mera expectativa sobre la masa sucesoral, pero que se consolidará con el juicio de sucesión con la transferencia del derecho real de dominio, y que la cesión nace de la voluntad del cedente y no requiere de la aceptación del cesionario, en tratándose de un acto gratuito, al tratarse de una transferencia que nace de la voluntad de las partes, esta Oficina considera que dicho acto contraviene lo dispuesto por el párrafo 9º del artículo 72 de la Ley 160 de 1994.

Pregunta Tres: Con fundamento en lo expuesto en los numerales anteriores, resulta improcedente la inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del documento contentivo de sucesión, cuando la adjudicación del bien inmueble se realizar en favor de un tercero, en virtud de una cesión de derechos hereditarios, respecto de más de una Unidad Agrícola Familiar, por estar frente a un caso de acumulación o concentración de tierra, lo cual está taxativamente prohibido por la ley. (párrafo 9 de la Ley 160 de 1994)

Pregunta Cuatro: De conformidad con lo dispuesto por el Código Civil y la Ley 160 de 1994, solo existe prohibición de transferencia de derechos respecto de las Unidades Agrícolas Familiares, cuando con ello se tiene una concentración de tierra.

Pregunta Cinco: Al existir prohibición de adquirir la propiedad de extensiones que excedan los límites máximos para las Unidades Agrícolas Familiares, señalada por el párrafo 9º del artículo 72 de la Ley 160 de 1994, esta Oficina considera que dicha prohibición se hace extensiva a los actos de cesión de derechos hereditarios, que como bien lo expresa en el escrito de consulta, tales derechos se consolidarán con la transferencia del derecho real de dominio en el juicio de sucesión.

El cesionario por su parte será obligado a indemnizar al cedente de los costos necesarios o prudentes que haya hecho el cedente en razón de la herencia.

Cediéndose una cuota hereditaria se entenderá cedarse al mismo tiempo las cuotas hereditarias que por el derecho de acrecer sobrevienen a ella, salvo que se haya estipulado otra cosa.

Se aplicarán las mismas reglas al legatario.

No obstante lo anterior, a quien realmente le corresponde establecer la procedencia de la enajenación de los derechos hereditarios que conllevarían a que una persona jurídica termine siendo titular de más de una Unidad Agrícola Familiar, es al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - INCODER, razón por la cual muy respetuosamente le sugerimos tramitar la solicitud de autorización a dicha entidad.

Por lo anterior espero que sus interrogantes hayan sido absueltos de la mejor manera y seguiremos atentos a cualquier inquietud.

Atentamente,



MARCOS JAHER PARRA OVIEDO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: María Esmeralda Vanegas Espitia/Profesional Unipersonal
Revisó: Carolina Gomez Duran/Coordinadora Grupo apoyo Juridico Registral
02/10/2014