

SECRETARÍA. Montería, veintidós (22) de abril de dos mil veintiuno (2021). Pasa al Despacho de la señora juez el presente proceso, el cual se encuentra pendiente para resolver recurso de reposición. Provea

LUZ STELLA RUIZ MESTRA
Secretaria



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
Montería, veintidós (22) de abril de dos mil veintiuno (2021)

ASUNTO: Demanda Ejecutiva con garantía real de **BANCO AGRARIO**, contra **JOSÉ BERARDO HERRERA RIVERA. RAD. 2012 – 00322.**

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición interpuesto por el apoderado judicial BANCO AGRARIO, contra del proveído de fecha 16 de marzo de 2021.

ANTECEDENTES

Esta Agencia Judicial, mediante auto de fecha 16 de marzo de 2021, resolvió:

PRIMERO: oficiéase por secretaria a la **AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS**, adjuntando copia de certificado de tradición y libertad del bien inmueble 140-63858, **ORDENANDO SU VINCULACIÓN**, para que, si a bien lo tiene, se pronuncie ante la situación indicada en la anotación número 2 del certificado de tradición y libertad del bien inmueble, que señala **PROHIBIDO REALIZAR CUALQUIER TRANSACCIÓN COMERCIAL SIN PERMISO DEL INCORA (...).**

SEGUNDO: OFICIAR AL REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE LA CIUDAD DE MONTERÍA, para que informe a este proceso, si existe dentro de los antecedentes registrales autorización del INCORA, INCODER O AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, para la venta del inmueble **140-63858**, conforme a la anotación número 2 del certificado de tradición y libertad del bien inmueble que señala **PROHIBIDO REALIZAR CUALQUIER TRANSACCIÓN COMERCIAL SIN PERMISO DEL INCORA (...).**

En caso afirmativo, enviarnos copia de la autorización antes mencionada, dada por el INCORA hoy ANT (agencia nacional de tierras)

TERCERO: OFICIAR al NOTARIO ÚNICO DE TIERRA ALTA, para que envíe a este despacho judicial escritura pública 365 del 6 de junio de 2006, **e informe a este despacho, si existe o no, dentro de los documentos que fueron protocolizados, la autorización del INCORA, INCODER O AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS**, para la venta del inmueble 140-63858, conforme a la anotación número 2 del certificado de tradición y libertad del bien inmueble que señala **PROHIBIDO REALIZAR CUALQUIER TRANSACCIÓN COMERCIAL SIN PERMISO DEL INCORA (...).**

En caso afirmativo, enviarnos copia de la autorización antes mencionada, dada por el INCORA hoy ANT (agencia nacional de tierras)

CUARTO: Una vez obre lo anterior, vuelva al despacho.

El apoderado de la demandante, dentro del término legal, presentó recurso contra el auto en mención, donde solicita:

1. La revocatoria del auto adiado del 16/03/2021.
2. Proceda a fijar fecha para remate del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 140-63858, con el Link correcto adoptándose todas las medidas del caso y bajo los parámetros de las circulares expedidas por el Consejo Superior de Judicatura en lo concerniente a la virtualidad en las audiencias y diligencias, a fin de que no se vuelva trancar la diligencia de remate.
3. Oficiar a la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS a fin de que indique cual es el régimen jurídico en el año de 1994 que aplicaba a la prohibición del inmueble en discusión para constatar el tiempo de dicha limitación.
4. Corregir el auto en el sentido de que las partes son **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA contra JOSE BERARDO HERRERA RIVERA radicado No. 2012-00322**, toda vez que en el auto erróneamente se transcribe que la parte demandada es AGROMEDELLIN quien no es parte dentro del presente proceso.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Como fundamento de su petición, el profesional del derecho manifiesta:

1. Según consta en la anotación No. 1 del folio de matrícula 140-63858 del 08/05/1996, el bien inmueble es adquirido por medio de Adjudicación de baldío otorgado por el INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA a favor de Narciso Antonio Arroyo Ramírez.
2. Según consta en la anotación No. 2 del folio de matrícula 140-63858 del 08/05/1996, se registra la resolución 0736 de 27/04/1994 por medio del cual se prohíbe cualquier transacción comercial sin permiso del INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA INCORA.
3. En anotación No. 4 del folio de matrícula 140-63858 del 18/07/2006, el demandado **JOSE BERARDO HERRERA RIVERA** adquiere el derecho real de dominio por compraventa mediante escritura pública N° 365 del 06/06/2006.
4. Posteriormente, en anotación No. 5 del 16/07/2007, **JOSE BERARDO HERRERA RIVERA** constituye gravamen hipotecario con cuantía indeterminada a favor de mi poderdante **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA**.
5. En anotación No. 6 el 22/10/2012 se registra embargo ejecutivo con acción real dentro del presente proceso a favor de mi poderdante **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA**.
6. Actualmente el proceso en referencia se encuentra en etapa de remate y en auto del 16/03/2021 juzgado decidió suspender la diligencia de remate programada porque el link estaba equivocado. Así mismo, ordena oficiar a la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, a la OFICINA DE IIPP a fin de que se pronuncie sobre la situación indicada en la anotación No 2 del certificado, a la oficina de IIPP a fin si existe dentro de los antecedentes registrales autorización del INCORA, INCODER O AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS para la venta del inmueble, a la Notaria Única de Tierralta para que envíe a este despacho la escritura No 365 del 06 de junio de 2006 e informe si existe o no dentro de los documentos protocolizados, la autorización del INCORA, INCODER O AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS para la venta del inmueble.

Alega que el Juzgado no tuvo en cuenta lo siguiente:

- a) Que la prohibición que hizo el INCORA en resolución 0736 de 27/04/1994 está registrada en 08/05/1996 cerca de más de 26 años.
- b) La hipoteca a favor del Banco Agrario fue otorgada con posterioridad a la prohibición del INCORA, motivo por el cual esta limitación no cobija la hipoteca ni su posterior cobro a través del proceso ejecutivo.

Así mismo, es de resaltar que las prohibiciones de enajenación del antiguo INCORA – INCODER hoy AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS están reguladas por la Ley 160 de 1994, Ley 1351 de 1961 y sus modificaciones, las cuales establecen que la prohibición permanece dentro del término de 10 años y la prohibición del inmueble en discusión está inscrita desde hace más de 26 años, motivo por el cual esta prohibición no cobija la venta forzada a través de remate que hace el acreedor hipotecario como lo es Banco Agrario quien está en su legítimo derecho de ejecutar al garantía real a su favor. Es de resaltar que las limitaciones operan por un tiempo definido y para el presente caso ya se encuentra vencido en pleno Derecho por lo cual SI es procedente la fijación del remate del inmueble perseguido.

PROBLEMA JURIDICO

Encuentra este Despacho, que el problema jurídico girara en torno a lo siguiente:

- Establecer si es procedente o no, reponer el auto calendado 16 de marzo de 2021, conforme los fundamentos esbozados por la parte recurrente.

CONSIDERACIONES

Antes de resolver el asunto que hoy nos ocupa, es necesario manifestar que el profesional del derecho que impetró el recurso que hoy ocupa al Despacho, se encuentra con tarjeta profesional vigente, luego de verificarlo en el SIRNA (<https://sirna.ramajudicial.gov.co/>). Se realiza la verificación, de conformidad a lo establecido en el Artículo 6º inciso 5º del Acuerdo PCSJA20-11532 del 11 de abril 2020 del Consejo Superior de la Judicatura, en concordancia con el Decreto 806 de 2020.

# CÉDULA	# TARJETA/CARNÉ/LICENCIA	ESTADO	MOTIVO NO VIGENCIA	CORREO ELECTRÓNICO
72126339	56448	VIGENTE	-	REMBERTOHERNANDEZ64@G
1 - 1 de 1 registros				

Sea lo primero manifestar que, no obstante el Juzgado había señalado fecha de remate, éste no se realizó no solo debido al error involuntario al crear el link, sino, porque al realizar el Despacho el control de legalidad, tal como se indica en el auto recurrido, se advirtió que en la Anotación No.2 (de fecha 08-mayo-1996) del certificado de tradición y libertad del inmueble objeto de remate (M.I. 140-63858), se encuentra una prohibición de realizar cualquier transacción comercial sin permiso del INCORA -hoy ANT (Agencia Nacional de Tierras), no encontrándose registro alguno sobre el levantamiento de dicha prohibición.

Alega el recurrente que la prohibición que hizo el INCORA data de hace más de 26 años y que la hipoteca a favor del Banco Agrario fue otorgada con posterioridad a la prohibición del INCORA, por lo que considera que dicha limitación no cubre la hipoteca. Agrega, que la prohibición legal es de **10 años**, los cuales ya transcurrieron y por lo cual considera que, habiendo transcurrido más de 26 años, esa prohibición con cubre la venta forzada a través de remate que hace el acreedor hipotecario.

Verificado el artículo 25 de la Ley 160 de 1994), establece:

ARTÍCULO 25. Los beneficiarios de los programas de reforma agraria deberán restituir al INCORA^{<1>} el subsidio, reajustado a su valor presente, en los casos en que enajene o arriende el terreno adquirido con el subsidio dentro de los doce (12) años siguientes a su otorgamiento sin la autorización expresa e indelegable de la Junta Directiva del INCORA^{<1>}, o si se estableciere que el predio no está siendo explotado adecuadamente por el campesino a juicio del Instituto^{<1>}, o se comprobare que incurrió en falsedades para acreditar los requisitos como beneficiario de la reforma agraria. La autorización para la enajenación solo podrá comprender a quienes tengan la condición de sujetos de reforma agraria y en ningún caso se permitirá el arrendamiento de la unidad agrícola familiar.

En las escrituras de adquisición de predios subsidiados por parte del Estado se anotará esta circunstancia, así como la obligación del propietario de adelantar directamente su explotación, y deberá establecerse una condición resolutoria del subsidio en favor del INCORA^{<1>} por el término de 12 años, cuando ocurran los eventos previstos en el inciso anterior. La Junta Directiva reglamentará lo relativo a la recuperación de la cuantía entregada a título de subsidio bajo condición resolutoria.

Quien transfiera la propiedad, posesión o tenencia de la parcela adquirida mediante subsidio, no podrá ser nuevamente beneficiario de los programas de Reforma Agraria. El nuevo adquirente o cesionario será considerado poseedor de mala fe y en consecuencia no habrá reconocimiento de las mejoras que hubiere introducido en el predio.

El subsidio de tierras previsto en este Capítulo no es incompatible con otra clase de subsidios que en favor de los campesinos de escasos recursos se establezcan.

PARÁGRAFO. Los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos, so pena de incurrir en causal de mala conducta sancionable con la destitución, se abstendrán de otorgar e inscribir escrituras públicas que contengan la transmisión del dominio o la posesión de predios adquiridos con subsidio en las que no se protocolice la autorización expresa y escrita del INCORA^{<1>} para llevar a cabo la enajenación, dentro del término previsto en este artículo.

Serán absolutamente nulos los actos o contratos que se celebren en contravención a lo aquí dispuesto.

Por su parte, el artículo 39 ibidem, establece:

♦ **ARTÍCULO 39.** Quienes hubieren adquirido del INCORA^{<1>} Unidades Agrícolas Familiares con anterioridad a la vigencia de la presente Ley, quedan sometidos al régimen de propiedad parcelaria que en seguida se expresa:

Por el solo hecho de la adjudicación, se obligan a sujetarse a las reglamentaciones existentes sobre uso y protección de los recursos naturales renovables, así como a las disposiciones sobre caminos y servidumbres de tránsito y de aguas que al efecto dicte el Instituto^{<1>}.

Hasta cuando se cumpla un plazo de quince (15) años, contados desde la primera adjudicación que se hizo sobre la respectiva parcela, no podrán transferir el derecho de dominio, su posesión o tenencia sino a campesinos de escasos recursos sin tierra, o a minifundistas. En este caso el adjudicatario deberá solicitar autorización expresa del INCORA^{<1>} para enajenar, gravar o arrendar la Unidad Agrícola Familiar.

El Instituto^{<1>} dispone de un plazo de tres (3) meses, contados a partir de la recepción de la petición, para expedir la autorización correspondiente, transcurridos los cuales, si no se pronunciare, se entenderá que consiente en la propuesta del adjudicatario. Sin perjuicio de la declaratoria de caducidad de la adjudicación, serán absolutamente nulos los actos o contratos que se celebren en contravención de lo aquí dispuesto y no podrán los Notarios y Registradores otorgar e inscribir escrituras públicas en las que no se protocolice la autorización del Instituto^{<1>} o la solicitud de autorización al INCORA^{<1>}, junto con la declaración juramentada del adjudicatario, de no haberle sido notificada una decisión dentro del término previsto, cuando haya mediado silencio administrativo positivo.

Visto lo anterior, advierte esta Judicatura que las dos normas transcritas establecen 12 y 15 años respectivamente y, en ambas se indica que serán absolutamente nulos los actos o contratos que se celebren en contravención a lo dispuesto. Así mismo se observa, que el adjudicatario enajenó el predio mediante escritura pública de fecha 06-06-2006, no lográndose establecer la fecha de firmeza de la resolución de adjudicación, toda vez que no obstante ésta data del 27-abril-1994, su registro se realizó el 08-05-1996.

Así las cosas, el Despacho no tiene la certeza de los términos en que fue impartida la prohibición registrada en la Anotación 2 del folio de matrícula inmobiliaria 140-63858, por lo cual se hace *necesario* oficiar a las entidades señaladas en el auto recurrido.

Visto lo anterior, esta Agencia Judicial no repondrá el auto recurrido.

Ahora bien, respecto a la solicitud del recurrente, de requerir a la Agencia Nacional de Tierras, a fin de que indique cuál es el régimen jurídico en el año 1994 que aplicaba a la prohibición del inmueble en discusión para constatar el tiempo de dicha limitación, es preciso indicar que **el artículo 39 regula las adjudicaciones realizadas antes de la vigencia de la Ley 160 de 1994**, la cual data del 03-agosto-1994 y, la Resolución de adjudicación objeto de discusión data del 27-abril-1994, antes de proferida la Ley 160 de 1994. Sin embargo, se accederá a dicha solicitud, por ser procedente para aclarar el asunto.

Así mismo, considera el Despacho pertinente oficiar también a la PROCURADURÍA DE TIERRAS -Dra. Lina Marcela Correa Montoya (lcorream@procuraduria.gov.co), para que se pronuncie sobre la situación indicada en la anotación No. 2 del certificado de tradición y libertad del bien inmueble con M.I. 140-63858, que señala PROHIBIDO REALIZAR CUALQUIER TRANSACCIÓN COMERCIAL SIN PERMISO DEL INCORA (...).

Respecto a la solicitud de corrección del nombre del ejecutado, se procede a aclarar que en el presente proceso la parte ejecutada es **JOSÉ BERARDO HERRERA RIVERA** y no AGROMEDELLÍN, como por error se indicó en el auto recurrido.

En mérito de lo expuesto, éste Juzgado:

RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER el Auto de fecha 16 de marzo de 2021, conforme a las consideraciones que preceden.

SEGUNDO: ACLÁRESE que en el presente proceso la parte ejecutada es **JOSÉ BERARDO HERRERA RIVERA** y no AGROMEDELLÍN, como por error se indicó en auto de fecha 16-marzo-2021.

TERCERO: ADICIÓNASE el numeral PRIMERO del auto de fecha 16-marzo-2021, en el sentido de solicitar también a la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, que informe al Despacho, qué norma regía la adjudicación de baldíos para la fecha 27-abril-1994 y cuál es el término legal de permanencia de la **prohibición de realizar cualquier transacción comercial sin permiso del INCORA**.

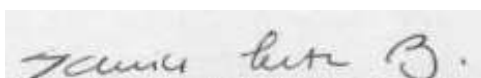
CUARTO: OFÍCIESE a la **PROCURADURÍA DE TIERRAS**, Dra. LINA MARCELA CORREA

MONTOYA (lcorream@procuraduria.gov.co), para que se pronuncie sobre la situación indicada en la anotación No. 2 del certificado de tradición y libertad del bien inmueble con M.I. 140-63858, que señala: PROHIBIDO REALIZAR CUALQUIER TRANSACCIÓN COMERCIAL SIN PERMISO DEL INCORA (...). Ofíciase en tal sentido y remítasele copia del certificado de tradición del mencionado inmueble.

QUINTO: Una vez obre lo anterior, vuelva al Despacho.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

LA JUEZA



MARIA CRISTINA ARRIETA BLANQUICETT

Sbm.

Firmado Por:

**MARIA CRISTINA ARRIETA BLANQUICETT
JUEZ**

JUZGADO 3 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE MONTERIA-CORDOBA

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

2e72530f94e406b366b291983953444b012bc62d8d3061ac4988b53d6d6de5aa

Documento generado en 22/04/2021 02:43:29 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**