

Avance temas solicitados predio El Copey

Desde EVELYN DONOSO HERRERA <edonoso@minenergia.gov.co>

Fecha Mar 7/04/2026 8:00 AM

Para LEIDY JOHANNA TRUJILLO SEGURA <ltrujiillo@minenergia.gov.co>; OSCAR MATEO RUIZ GALINDO <omruiz@minenergia.gov.co>; IVAN DARIO VARGAS RIVERA <idvargas@minenergia.gov.co>

📎 1 archivo adjunto (218 KB)
CONCEPTO JURÍDICO 2.docx;

Buenos días compañeros.

Conforme a lo solicitado por el Dr. Pablo y de acuerdo con los compromisos adquiridos, remito avance de los temas analizados. Valga aclarar que lo relacionado con las competencias para adelantar acciones policivas por la presunta invasión, está siendo adelantado por Johanna.

ASUNTO: Viabilidad de cesión a título gratuito de cuota parte (66,19%) en bien inmueble en común y proindiviso, ubicado en zona rural del municipio de El Copey, con anotaciones de oferta de compra y demanda de expropiación, así:

Anotación	Anotación No.1	Anotación No.2			Anotación No.3	Anotación No.5	Anotación No.7
Especificación /Acto	COMPRVENTA PARCIAL 2.500 M2 <i>(Escritura Pública No. 359 del 11 de Septiembre de 2013 de la Notaría Única de El Copey)</i> <i>Nota: Se registra en la Anotación No.5 del Folio Matriz 190-58196</i>	DACION EN PAGO <i>(Resolución No. 176 del 10 de Agosto de 2016 de INGEOBRA S.A ESP EN LIQUIDACION de Bucaramanga)</i>			EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA <i>(Oficio No. 0135 del 24 de Enero de 2017 del Juzgado Sexto Civil del Circuito de Bucaramanga)</i>	OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL (ÁREA REQUERIDA 1.612,40 M2) <i>(Oficio YC-CRT-82413 del 18 de Diciembre del 2019 de YUMA CONCESIONARIA S.A. de Bogotá D.C.)</i>	DEMANDA POR EXPROPIACION HEREDEROS INDETERMINADOS <i>(Oficio No. 0312 del 10 de Abril de 2024 del Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bogotá D.C.)</i>
Naturaleza Jurídica	TRADICIÓN	TRADICIÓN			MEDIDA CAUTELAR	MEDIDA CAUTELAR	MEDIDA CAUTELAR
Propiedad	INGENIERIA Y OBRAS SOCIEDAD ANONIMA EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS "INGEOBRA S.A ESP EN LIQUIDACION	DE LA HOZ BLANCO RICARDO	12642308	5,67%	NO	SI	SI
		FLOREZ VILLABONA FLAMINIO	88161907	6,24%	NO	SI	SI
		HOYOS ESTEBAN ROSA JULIA	63316237	6,22%	NO	SI	SI
		LIZCANO HERNANDEZ MIGUEL ANGEL	91155813	12,43%	SI	SI	SI
		ACUÑA ANAYA JOSE CARLOS	77167835	1,55%	NO	SI	SI
		GOMEZ FLOREZ CRISTHAM PAUL	1116772431	1,03%	NO	SI	SI
		SERVINDUSTRIALES GNC S.A.S.	9002736090	0,67%	NO	SI	SI
		MINISTERIO DE MINAS Y ENERGIA	899990221	66,19%	NO	SI	SI

Fuente: Correo Electrónico CISA 26/01/2026 - Folio Matrícula Inmobiliaria 190-148312

1. ANTECEDENTES

El Ministerio de Minas y Energía es titular de una cuota parte equivalente al 66,19% de un bien inmueble en común y proindiviso, ubicado en zona rural del municipio de El Copey, clasificado como suelo de uso pecuario. Este predio, como bien se indica en el FMI 190-148312, se encuentra afectado con dos (2) medidas cautelares que afectan al bien en su totalidad. El primero, en el marco de la Anotación No. 5, correspondiente a una Oferta de Compra en

Bien Rural inscrita por la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI el 18 de diciembre de 2019. Al respecto, el inciso final del artículo 13 de la Ley 9 de 1989, refiriéndose a la oferta de compra, dispone expresamente que:

*“El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. **Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción**, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición serán nulos de pleno derecho.”*

Adicionalmente, resulta pertinente mencionar lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, en el cual se indica:

(...) Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

*Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, e inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad Tradición, los mismos **no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio**. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos. (...)*

De acuerdo con lo anterior, en la Anotación N° 7, se deja constancia del inicio del proceso de expropiación por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura – ANI.

En este orden de ideas, es importante tener presente que, aunque la oferta de compra y el proceso de expropiación, se adelantó por el área requerida por la ANI, esto es 1612,40 M2, las medidas cautelares afectan la totalidad del predio.

De otra parte, el área remanente corresponde a 887,60 M2, área que es muy inferior al rango histórico de referencia UAF (Unidad Agrícola Familiar), pues para esta zona del Cesar, la UAF oscilaba entre 14 y 19 hectáreas (según Resolución 041 de 1996). No obstante, en la actualidad la Agencia Nacional de Tierras (mediante Acuerdo 167 de 2021), adelanta nuevos estudios municipales para determinar Unidades Físicas Homogéneas (UFH), por lo que las áreas tienden a ajustarse. Así, según datos recientes de la ANT (enero de 2026), en municipios similares se han establecido rangos que pueden ir desde 3 hasta más de 20 hectáreas dependiendo del portafolio productivo modelado.

De acuerdo con todo lo anterior, se consulta sobre la viabilidad jurídica de ceder a título gratuito dicha cuota parte al municipio correspondiente o a la Central de Inversiones S.A - CISA.

2. PROBLEMA JURÍDICO

¿Es jurídicamente viable que el Ministerio de Minas y Energía ceda a título gratuito al municipio su cuota parte (66,19%) en un bien inmueble en común y proindiviso, pese a existir una oferta de compra y una demanda de expropiación sobre el mismo?

3. ANÁLISIS JURÍDICO

3.1. Facultad de disposición de la cuota parte

En condiciones ordinarias, el Ministerio, como comunero, puede disponer de su cuota parte, es decir del 66,19% del área remanente, que sería la resultante del proceso de expropiación. Esto, teniendo en cuenta que la naturaleza

proindiviso permite su transferencia sin necesidad de que exista una división material del bien.

No obstante, la Ley 2294 de 2023 “Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022- 2026, Colombia Potencia Mundial de la Vida”, establece en su artículo 238 lo siguiente:

“A partir de la entrada en vigencia de la presente ley, todas las entidades públicas del orden nacional deberán transferir a la Central de Inversiones S.A -CISA-, a título gratuito y mediante acto administrativo, los bienes inmuebles, participaciones accionarias y activos de su propiedad que no requieran para el ejercicio de sus funciones. CISA podrá gestionarlos, comercializarlos o transferirlos a entidades públicas a cualquier título para el desarrollo de proyectos en el marco de la presente ley. (...)”

En este sentido, el Ministerio estaría en la obligación de, eventualmente, transferir su cuota parte a la Central de Inversiones S.A – CISA, toda vez que es la entidad encargada de gestionar los activos improductivos del Estado.

Ahora bien, en el derecho colombiano está permitida la transferencia directa de bienes entre entidades públicas, sin pasar por CISA (Art 8, ley 708 de 2001 y Art 11, Decreto 47 de 2014), siempre que se demuestre la existencia de una finalidad (utilidad) pública y se justifique mediante acto administrativo.

No obstante, en cualquiera de los dos casos, conforme al numeral 2 del artículo 1° del Decreto 47 de 2014, el bien debe encontrarse saneado y libre de restricciones, pues deberá formalizarse el derecho real de dominio ante la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos que corresponda. Situación que no puede darse, dado que no podrán efectuarse actos de inscripción, limitaciones, gravámenes o afectaciones al dominio sobre el predio en cuestión, toda vez que se encuentran vigentes las anotaciones 5 y 7 en el Folio de Matrícula Inmobiliaria.

3.2. Efectos de la demanda de expropiación

La existencia de una demanda de expropiación en curso, promovida por la Agencia Nacional de Infraestructura en desarrollo de lo previsto en la Ley 1682 de 2013, respecto de 1.614,40 m² de los 2.500 m² que conforman el inmueble, no constituye una simple anotación registral, sino la manifestación concreta del ejercicio de la potestad expropiatoria del Estado por motivos de utilidad pública e interés social, en los términos del artículo 58 de la Constitución Política.

En ese sentido, el bien queda jurídicamente afectado a un proceso de adquisición forzosa que desplaza la libre órbita de disposición de su titular, en este caso el Ministerio de Minas y Energía, subordinando cualquier decisión sobre el mismo a la finalidad pública que persigue el proyecto de infraestructura.

Bajo este escenario, pretender la cesión del derecho de dominio, incluso a título gratuito y a favor de otra entidad pública, introduce un elemento de interferencia en una actuación administrativa y judicial en curso, por lo que cualquier acto de transferencia que se adelante en tales condiciones está llamado a ser inoponible frente a la entidad expropiante y jurídicamente ineficaz respecto del resultado del proceso, al recaer sobre un bien cuya titularidad se encuentra en curso de definición por vía de expropiación.

3.3. Improcedencia de la cesión gratuita

La cesión a título gratuito del bien, ya sea a favor de la Central de Inversiones S.A. o de cualquier otra entidad pública, resulta improcedente en el presente caso, en la medida en que este tipo de transferencias exige que el bien objeto de disposición se encuentre jurídicamente saneado, libre de limitaciones al dominio y sin afectaciones derivadas de procesos administrativos o judiciales en curso.

En efecto, conforme a los principios que rigen la gestión de bienes públicos, las entidades estatales solo pueden transferir bienes cuando estos no se requieren para el cumplimiento de fines públicos propios y cuando su situación jurídica permite una disposición eficaz. En el presente asunto, la existencia de una demanda de expropiación y de una oferta de compra en curso impide considerar el bien como disponible, en tanto se encuentra afectado a un proceso de adquisición por motivos de utilidad pública en los términos de la Ley 1682 de 2013, lo que excluye la posibilidad de adelantar su cesión, incluso a título gratuito, pues no se cumple el presupuesto esencial de libre disposición.

Tal como se dijo antes, aunque la cesión a CISA cuenta con obligación normativa específica y la gratuita entre entidades públicas es viable en abstracto, en el presente caso el bien está comprometido en un proceso de adquisición predial en la cual existe una autoridad estatal con interés jurídico directo (Agencia Nacional de Infraestructura), por lo que adelantó demanda de expropiación. Sin embargo, aunque dicha demanda es puntualmente por 1612, 40 M2 y no sobre los 2500 M2 que comprenden el predio en su totalidad, si se encuentra afectado en su totalidad, dadas las anotaciones inscritas en el Folio de Matricula Inmobiliaria.

4. CONCLUSIÓN

Con fundamento en el marco normativo y el análisis expuesto, se concluye que, si bien el Ministerio de Minas y Energía tiene, en principio, la facultad de disponer de su cuota parte en el bien en proindiviso, la existencia de una oferta de compra y una demanda de expropiación implica que el inmueble se encuentra afectado a un proceso de adquisición por motivos de utilidad pública. En consecuencia, **no es jurídicamente viable ceder a título gratuito la cuota parte al municipio en el estado actual del predio**, por cuanto se encuentra limitada la facultad de disposición del bien.

En este orden de ideas, la obligación de custodia y vigilancia del área remanente del predio recae en sus propietarios, hasta tanto sea posible contar con la facultad de disposición del bien.