



### INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 18

- DE** : Superintendente de Notariado y Registro
- PARA** : Registradores de Instrumentos Públicos y Notarios
- ASUNTO** : Identidad jurídico-registral de Bienes Baldíos Urbanos de propiedad de las Entidades Territoriales cedidos por la Nación en virtud de la Ley
- FECHA** : Bogotá D.C. 24 de agosto del año 2009

Estimados Registradores y Notarios,

En cumplimiento de las funciones asignadas a esta Superintendencia en el marco de lo dispuesto en el Decreto 412 de 2007, artículo 12 ordinal 12.2 y 13 ordinal 13.3, para su conocimiento y aplicación, este Despacho imparte las siguientes orientaciones en relación con el tema de la referencia:

El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, a través del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial, ha planteado a esta Superintendencia la necesidad de la inscripción en el registro de instrumentos públicos de todos los predios baldíos urbanos de propiedad de los municipios, que teniendo como título la ley, carecen de folio de matrícula inmobiliaria que los identifique de conformidad con lo establecido en los artículos 5°, 49 y 81 del Decreto-Ley 1250 de 1970.

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 7° de la Ley 137 de 1959, (Ley Tocaima) y sus decretos reglamentarios, la Nación cedió a los municipios los terrenos urbanos de cualquier población del país a los cuales sea dable aplicar la presunción de no haber salido del patrimonio de Estado, con la condición de destinar los mismos a realizar los fines de las leyes de ordenamiento territorial, tales como: vías públicas, espacio urbano, servicios públicos, programas de vivienda de interés social, etc. (Concepto 1592 del 4 de noviembre de 2004 del la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado).

Con la promulgación y entrada en vigencia de la Ley 388 de 1997, cedió la titularidad de esos bienes inmuebles que se encuentran dentro del perímetro urbano de las entidades territoriales, cuando en su artículo **123** dispuso: *“De conformidad con lo dispuesto en la Ley 137 de 1959, todos los terrenos baldíos que se encuentran en suelo urbano, en los términos de la presente Ley, de los municipios y distritos y que no constituyan reserva ambiental pertenecerán a dichas entidades territoriales”* (Subrayado fuera del texto).

En este sentido, con fundamento en el presente instructivo, se pretende definir las condiciones de formalización, en las Notarias del País, de lo contemplado en el artículo precitado y los procedimientos de inscripción por parte de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, con el objeto de darle una identidad registral a los bienes del municipio cuyo dominio fue adquirido en virtud de la citada ley, siendo esta el título constitutivo del mismo.

### **Ámbito de aplicación**

El procedimiento tendrá aplicación para aquellos bienes de propiedad del municipio adquiridos en virtud de la Ley 137 de 1959, ratificada por la Ley 388 de 1997 y que actualmente no cuentan con un folio de matrícula inmobiliaria que los identifique plenamente.

### **Formalización del título y procedimiento**

En consideración a que el título de propiedad del municipio es la ley y ésta no es objeto de registro, se hace necesario materializar el acto jurídico de cesión que hizo la Nación a favor del municipio y a su vez instrumentar a través de una escritura pública la determinación de área y linderos de dichos predios, porque constituye una solemnidad que permite demostrar el contenido preciso de una declaración de voluntad unilateral dirigida a constituir o declarar derechos reales que se otorga en ejercicio de una función administrativa, en virtud de que busca proteger un bien que a juicio de la entidad declarante es de propiedad estatal en cabeza del ente territorial que representa, luego implica el uso de la facultad de vigilancia y control administrativo sobre los bienes que interesan al Estado. No es por consiguiente un título constitutivo sino meramente declarativo, sin efectos directos o por sí mismo y no constituye acto administrativo. (Sentencias de 5° de marzo de 2005 Sección Quinta, Consejo de Estado expediente 11001 0324 000 1999 02477 1 y de 26 de noviembre de 2008 Sección Primera, expediente 13001 2331 000 2000 99073 01).

En garantía de que el acto jurídico de cesión de baldíos urbanos contenido en la Ley 137 de 1959, hoy Ley 388 de 1997 y con el objeto de fortalecer el perfeccionamiento de la tradición, es necesario que a través del representante legal –Alcalde- se confirme expresamente la voluntad de aceptar para su municipio la titularidad de los bienes baldíos entregados por virtud de la ley con las facultades que ella le otorga y a su vez, realice una declaración determinante del área y linderos del bien inmueble cuya identidad registral pretende.

El trámite deberá adelantarse mediante el otorgamiento de una escritura pública otorgada por el Alcalde del municipio y con los requisitos previstos en el presente instructivo.

Para el presente trámite, el instrumento público que se otorgue busca cumplir con las formalidades legales del estatuto registral de conformidad con lo contemplado en los artículos 2°, 5°, 81 y 82 del Decreto 1250 de 1970 y lo estipulado sobre el particular en el Decreto-Ley 960 de 1970 y demás normas concordantes.

## **Contenido del instrumento público**

La escritura pública de la cesión de bien baldío urbano y de determinación de área y linderos, deberá contener principalmente la siguiente información:

- a)** Acreditación del Alcalde como representante legal del municipio según el artículo 25 del Decreto-Ley 960 de 1970.
- b).** El título adquisitivo de dominio, que para el presente caso, sólo contempla las consideraciones generales de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 123 de la Ley 388 de 1997;
- c)** La identificación de la entidad territorial, los nombres, apellidos y cédula de ciudadanía del Representante Legal de la Entidad junto con los documentos que acrediten su condición;
- d)** Cabida y Linderos de los predios a inscribir en el registro de propiedad de la entidad territorial haciendo uso del plano predial catastral, como lo establece el **Decreto 2157 de 1995** o cualquier documento cartográfico oficial que identifique con claridad los linderos, georeferenciación y la cabida superficiaria del predio;
- e)** La solicitud de apertura del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, con base en certificación de carencia de identidad registral expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.
- f)** La constancia de haberse sometido a reparto cuando en el respectivo municipio exista más de una notaría.
- g)** La certificación de la Oficina de Planeación o quien haga sus veces sobre uso del suelo y que el predio no es reserva ambiental (Ley 388/97 Art.123).

## **Apertura del (los) folio (s) y especificación**

Una vez cumplidos los requisitos legales exigidos en el Estatuto de Notariado y Registro que hagan posible la inscripción del documento y consecuentemente la apertura del (los) folio (s) de matrícula inmobiliaria en las condiciones expresadas, deberán efectuarse dos (2) anotaciones cada una con la siguiente especificación:

**Anotación 1: “Cesión de baldío urbano de la Nación al Municipio (Ley 388/1997, art. 123)”**

**Anotación 2: “Determinación Área y Linderos Predios del Municipio”.**

Para la codificación pertinente a la anotación 1, la Superintendencia proferirá el acto administrativo correspondiente y su inscripción se realizará en la primera columna del folio real a favor del: MUNICIPIO DE XXX insertándole la X indicativo de titular de derecho real de dominio.

Para la anotación 2 se utilizará el Código 0917 y su inscripción se realizará a favor del: MUNICIPIO DE XXX.

**Derechos notariales y de registro de instrumentos públicos:**

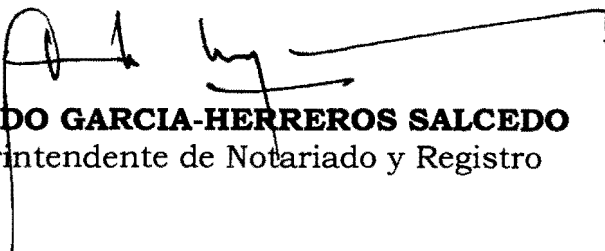
En razón de la naturaleza de los actos a registrar y de la calidad del interviniente, la escritura pública se encuentra exenta del cobro de derechos en los términos de los Decretos 1681 de 1996 y 2280 de 2008, en congruencia con los actos administrativos expedidos por la Superintendencia de Notariado y Registro en ejercicio de sus facultades legales, a través de los cuales se han incrementado las tarifas por la prestación de los servicios públicos de notariado y registro de instrumentos públicos.

**Revocatoria**

La presente Instrucción Administrativa **REVOCA** en todas sus partes la Instrucción Administrativa No. 015 del 4 de agosto de 2009 y todas aquellas que en lo pertinente, le sean contrarias.

Agradezco su interés en el conocimiento y observancia de lo dispuesto en el presente Instructivo.

Cordialmente,



**ORLANDO GARCIA-HERREROS SALCEDO**  
Superintendente de Notariado y Registro

*MB*  
V°B° Oficina Asesora Jurídica  
Revisó Dirección de Registro  
Aprobó Superintendencia Delegada para el Registro

*(MB)* Aprobó Carlos Betancourt  
Coordinador proyecto ministerio medio Ambiente