

INTRUCCION ADMINISTRATIVA No. 03

DE: SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO (E)

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: 26 MAR 2015

Estimados Registradores y Notarios:

En cumplimiento de las funciones asignadas a la Superintendencia de Notariado y Registro, en el marco de lo dispuesto en el Decreto 2723 de 2014, artículo 11 numerales 3 y 26 y 13 numeral 19, para su conocimiento y aplicación, el Despacho del Superintendente de Notariado y Registro, imparte las siguientes orientaciones en relación con el tema citado en el asunto.

A la Superintendencia de Notariado y Registro en diferentes foros regionales se le ha planteado la necesidad de crear un procedimiento ágil y seguro que permita 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, aún carecen de folio de matrícula inmobiliaria que los identifique, de conformidad con lo establecido en los artículos: 4, 8, 48, 49 y 50 del Estatuto Registral- Ley 1579 de 2012.

Teniendo en cuenta que el tratamiento de bienes baldíos se fundamentó en el numeral 21 del artículo 76 de la Constitución Política de 1886, le correspondía al Congreso expedir "las normas sobre apropiación o adjudicación y recuperación de tierras baldías" atribución que sirvió de base para la expedición de la Ley 137 de 1959, en la que se reglamentó parcialmente la adjudicación de los baldíos urbanos.

Con la promulgación y entrada en vigencia de la Ley 388 de 1997 en el marco de la Constitución Política de 1991, los municipios adquirieron la titularidad del dominio sobre los 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, en los municipios y distritos y que no constituyan reserva ambiental pertenecerán a dichas entidades territoriales (...)"

Para materializar el artículo 123 de la Ley 388 de 1997 fue necesario adelantar los procedimientos de formalización contenidos en la Instrucción Administrativa No. 18 de 2009¹ y la Circular 222 de 2010² expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, cuyos trámites ceñidos a la declaración de la propiedad a través de escritura pública, discrepaban de instrumentos y procedimientos más expeditos para declarar el derecho real de dominio sobre bienes baldíos urbanos por mandato expreso de la ley.

Ahora bien, frente a los instrumentos legales actuales que permiten evitar trámites engorrosos y que asienten a la eficacia plena de la norma, mediante la presente instrucción administrativa se pretende redefinir las condiciones de dichos predios y los procedimientos de inscripción por parte de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, con el objeto de darles una identidad registral a los bienes de los municipios, cuyo dominio fue adquirido en virtud de la citada ley, y con el fin de darle seguridad jurídica a los títulos correspondientes.

Ámbito de aplicación:

El procedimiento tendrá aplicación para aquellos bienes de propiedad del municipio, adquiridos en virtud del artículo 123 de la Ley 388 de 1997 y que actualmente no cuentan con un folio de matrícula inmobiliaria que los identifique plenamente o que teniendo folio de matrícula inmobiliaria tenga inscrita la posesión o las mejoras (Falsa Tradición) en el inmueble del municipio que se pretende declarar.

Formalización del título:

En razón a que el dominio de los baldíos urbanos a que se refiere la Ley 388 de 1997, en virtud de la cesión que les hiciera la Nación, es de propiedad de los municipios o distritos, para el perfeccionamiento de la tradición es necesario que el Representante Legal- Alcalde – o quien actúe como su Delegado, confirme expresamente 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.

Teniendo en cuenta que la formalización de la propiedad requiere un instrumento mediante la cual se plasme la voluntad del municipio, el literal a) del artículo 4° de la Ley 1579 de 2012 dispuso:

"(...) Actos, títulos y documentos sujetos al registro. a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique

¹ Cuyo asunto es la Identidad jurídico-registral de Bienes Baldíos Urbanos de propiedad de las Entidades Territorial cedidos por la Nación en virtud de la Ley.

² Aspectos a tener en cuenta en la instrucción a administrativa No. 18 de 2009.

constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles (...)”.

Por otro lado, el artículo 756 del Código Civil, dispone que la tradición de bienes inmuebles se efectúe por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.

De tal manera que el acto administrativo es un instrumento legalmente válido mediante el cual el municipio puede declarar la propiedad cedida por la Nación.

Respecto a la naturaleza del acto administrativo, el Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera, C.P. Manuel Santiago Urueta Ayola, Expediente 296, a través de sentencia de Junio 7 de 2002, determinó:

“(...) Acto Administrativo. Es la manifestación de voluntad de la autoridad administrativa, con miras a crear, extinguir o modificar los derechos de los administrados, sean estos personales, subjetivos, reales o de crédito y que afecten sus intereses jurídicos (...)”.

Implica lo anterior que el acto administrativo que tramitará el ente territorial es un acto que contiene la declaración de propiedad sobre derechos reales cedidos por la Nación y cuya inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos permitirá al municipio el pleno derecho real de dominio.

Para dicho trámite, el acto administrativo deberá cumplir con las formalidades legales del Estatuto Registral- Ley 1579 de 2012 y demás normas vigentes reglamentarias.

Procedimiento para la solicitud de carencia de identidad registral:

Cuando se trate de bienes que están siendo ocupados y el municipio va a proceder a formalizar, este deberá presentar la solicitud de carencia de identidad registral ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, acompañada de una tabla en formato Excel que contendrá el nombre del ocupante, cédula de ciudadanía, dirección del predio y el código catastral. Con estos datos las oficinas procederán a consultar la base de datos y certificarán de la existencia del folio de Matrícula Inmobiliaria para cada inmueble. En ningún caso las oficinas podrán pedir información adicional a cargo del ente solicitante.

En el evento en que no exista ocupación sobre los bienes bastará que el municipio informe sobre la cédula catastral o el nombre o dirección del bien para que las oficinas certifiquen la carencia.

Las Oficinas de Registros de Instrumentos Públicos tendrán como plazo para certificar los predios contenidos en la respectiva solicitud de carencia el señalado por el artículo 14 de la Ley 1437 de 2011, es decir, quince (15) días hábiles siguientes a su recepción. En todo caso la Oficina de Registro dará prelación para la búsqueda y entrega de esta información. Si la solicitud pretende certificar un rango superior a 60 predios, la Superintendencia Delegada de Tierras apoyará el estudio y búsqueda de la información solicitada y la enviará a la Oficina de Registro correspondiente con el fin de que el Registrador expida la mencionada certificación.

Obtenidos total o parcialmente los certificados de carencia de identidad registral el municipio acompañará la misma al acto administrativo de declaración de baldío urbano.

Contenido del acto administrativo:

El Acto Administrativo de declaración de bien baldío urbano, debe constar por escrito y contendrá la declaración del dominio pleno a nombre del municipio y la determinación de área y linderos, además incluirá la siguiente información:

1. Lugar y fecha de emisión.
2. 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.
3. La referencia del 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.
4. La descripción de la cabida y linderos del predio o polígonos de mayor extensión ubicados en el área urbana del municipio a inscribir en el registro de propiedad de la entidad territorial en los términos del numeral 1° del artículo 16 de la Ley 1579 de 2012 o haciendo uso del plano predial catastral, según el Decreto 2157 de 1995 o cualquier documento cartográfico basado en cartografía oficial con coordenadas magna-sirgas que identifique con claridad los linderos, coordenadas x, y de los vértices y la cabida superficial del predio en metros cuadrados.

En todo caso todo deberá estar certificado por la oficina de catastro o el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o en su defecto firmado por un profesional como topógrafo, ingeniero civil, catastral o topográfico con matrícula profesional vigente. Para el caso de centros poblados urbanos, la descripción de cabida y linderos, se podrá obtener de cualquier documento cartográfico basado en cartografía oficial con coordenadas magna-sirgas que identifique con claridad los linderos,

coordenadas x, y de los vértices y la cabida superficial en metros cuadrados del perímetro urbano aprobado por el concejo del Ente Territorial y que reposa en el Instrumento de Ordenamiento Territorial vigente.

5. La parte resolutive mediante la cual se define el dominio a nombre del ente territorial.

6. Por tratarse de un Acto Administrativo de carácter general se deberá anexar la publicación señalada en el Artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

7. La certificación de carencia de identidad registral, expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

8. La certificación de la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o quien haga sus veces sobre uso del suelo y que el predio no es de reserva ambiental de acuerdo al artículo 123 de la Ley 388 de 1997.

9. La solicitud de apertura del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente o la inscripción del acto administrativo en el folio de matrícula inmobiliaria ya asignado a la declaración de posesión de mejoras (Falsa Tradición) construidas sobre el lote a declarar.

10. El Municipio o Distrito expedirá tres (3) copias de la Resolución de declaración de baldío urbano, así: una (1) original en papel de seguridad que se insertará en el archivo de la respectiva alcaldía municipal o distrital, una (1) original en papel de seguridad con destino a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y una (1) en copia común con destino a la Oficina de Catastro.

Procedimiento para el registro:

Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos verificarán que la resolución se radique con la correspondiente constancia de ejecutoria y cuente con todos los requisitos para su calificación, procediendo luego a su Registro, efectuando las siguientes dos (2) anotaciones:

Anotación 1: “Cesión de baldío urbano de la Nación al Municipio (Ley388/1997, art. 123).

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

En el evento de existir una mejora inscrita con matrícula inmobiliaria está se dejará sin cerrarla ni cancelarla, inscribiendo en ella las anotaciones 1 y 2.

Para la inscripción de la anotación 1, la Oficina de Registro utilizará el código **0175**, la cual se realizará 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 XXX**.

Efectuada la inscripción, la Oficina de Registro enviará copia del Formulario de Calificación y el correspondiente certificado de tradición a la Alcaldía del respectivo municipio, igualmente enviará la copia de la Resolución y el formulario de calificación a la Oficina de Catastro que corresponda.

Derechos registrales:

En razón de la naturaleza del acto a registrar y a la calidad de los Intervinientes, esta se encuentra exenta del cobro de derechos.

Derogatoria:

La presente Instrucción Administrativa **DEROGA** la Instrucción Administrativa No. 018 del 24 de Agosto de 2009, la Circular 222 del 10 de Noviembre de 2010 y demás actos que en lo pertinente le sean contrarias.

Agradezco el estudio, observancia y aplicación de lo dispuesto en el presente instructivo,

Cordialmente,


JAIRO ALONSO MESA GUERRA
SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO (E)

Proyectó: Grupo Formalización SDPRFT
Revisó: Edilberto Pérez Armanza Jefe Oficina Jurídica (E)
María Victoria Álvarez Buites
Asesora Despacho SNR