

**INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. # 10**
**PARA: REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL PAÍS.**
**DE: SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO.**
**ASUNTO: PROTOCOLO SOLICITUD Y EXPEDICIÓN DE CERTIFICADOS ESPECIALES PARA PERTENENCIA (ART. 375 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO).**
**FECHA: 04 MAY 2017**

Señores Registradores de Instrumentos Públicos:

El numeral quinto del Artículo 375 de la Ley 1564 de 2012 (Código General de Proceso) en el tema de **"Declaración de Pertinencia"** establece que es de estricto cumplimiento, para el particular que inicie proceso de pertenencia ante la jurisdicción ordinaria, acompañar a la presentación de la demanda, la certificación emitida por el Registrador de Instrumentos Públicos, donde conste las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro del predio a prescribir. Para atender este requerimiento normativo, consideramos necesario estandarizar el procedimiento por parte de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos en el tema de la expedición de las mencionadas certificaciones.

De la misma forma, en la Instrucción Administrativa Conjunta SNR No. 13/ Incofer 251 de 2014, se enuncia el procedimiento a seguir por parte de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos frente a la solicitud de inscripción de las Sentencias de Pertenencia proferidas por los despachos judiciales. Como primera medida, se habla de la "expedición del certificado antecedente registral", en donde se menciona el término "CARENCIA DE ANTECEDENTE REGISTRAL", que, para efectos de la presente instrucción y, de ahora en adelante, a título individual y particular, se entenderá como **"CERTIFICADO ESPECIAL DE PERTENENCIA"**

Con base en lo anterior, a continuación, se expondrá los lineamientos que ha establecido la Ley para adelantar los procesos de pertenencia y el campo de acción que tienen las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos frente al tema.

Los presuntos poseedores que pretenden ser propietarios de inmuebles rurales están habilitados para acudir a la jurisdicción agraria a solicitar se les declare dueños por haber usucapido el bien; no obstante, la mayoría de las personas que tienen derechos posesorios, inician los procesos de pertenencia acudiendo a la jurisdicción ordinaria y, en muchos casos, con el conocimiento de que el predio a prescribir no posee folio de matrícula inmobiliaria o que el mismo se puede presumir baldío por las condiciones registrales que este tenga.

Por tal razón, es menester que dentro del proceso el juez, como garante del patrimonio público, acopie las pruebas necesarias para establecer que el predio a usucapir no se trate de un terreno baldío de la Nación.



Lo anterior es así, toda vez que, dentro de la misma actuación judicial, el juez tiene la oportunidad de decretar pruebas de oficio y, como requisito de la demanda, se le exige al demandante que adjunte el "certificado especial" del predio que ha poseído y pretende adquirir, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos; a través del cual se citan los actuales titulares de derechos reales, si cuenta con título originario, lo cual se constituye en la prueba de la existencia de propiedad privada de conformidad con la ley.

Se evidencia que la exigencia de la ley va encaminada a constatar dentro del proceso de pertenencia que, en efecto, se están prescribiendo predios privados, y se descarta, a su vez, que se trate de terrenos baldíos.

En este sentido, además de dirigirse la demanda contra personas indeterminadas, en caso de no existir un propietario de dominio pleno inscrito ni cadenas traslaticias del derecho de dominio que den fe de propiedad privada, surgiría para el juez la duda de encontrarse ante la existencia de un terreno baldío, convirtiéndose en deber del Juez, por medio de sus poderes y facultades procesales que la ley le otorga, decretar las pruebas necesarias para constatar que no se trata de bienes imprescriptibles.

A su vez, el proceso judicial de prescripción adquisitiva del dominio o declaración de pertenencia, consagrado en el artículo 375 del C.G.P., establece que:

- *La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público" (numeral 4, art. 735).*
- *"En ningún caso, las sentencias de declaración de pertenencia serán oponibles al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder) respecto de los procesos de su competencia" (numeral 10, segundo inciso, art. 735).*

Las normas han buscado amparar la protección de los bienes del Estado desde la preceptiva contenida en el Código Fiscal adoptado mediante Ley 110 de 1912, en especial sus artículos 44 y 61:

- El artículo 44 establece de manera expresa que los terrenos situados dentro de los límites del territorio nacional que carecen de otro dueño son baldíos y, en tal concepto, pertenecen al Estado.
- El artículo 61 establece también de manera expresa que el dominio de los baldíos no puede adquirirse por prescripción, es decir, son bienes imprescriptibles.

Atendiendo a lo manifestado, es necesario que los Registradores de Instrumentos Públicos, mediante la expedición de las CERTIFICACIONES ESPECIALES PARA PERTENENCIA, den luces a los jueces de la posibilidad de estar prescribiendo un bien baldío de la Nación,

aclarando que las funciones de los señores Registradores llegan hasta el deber de informar la situación jurídica del inmueble atendiendo los antecedentes inscritos en el registro inmobiliario, sin pretender intervenir de ninguna manera en la decisión que pueda adoptar el juez de competencia dentro del proceso de pertenencia. /

Conforme a lo antes dicho, surge la necesidad de establecer un protocolo para la expedición del certificado, como a continuación se detalla:

### REQUISITOS PARA LA ELABORACIÓN DE LA SOLICITUD DE CERTIFICACIÓN:

El interesado debe aportar:

- Nombre y cédula del solicitante. /
- Número de Folio de Matricula Inmobiliaria (si lo tiene). /
- Código o Cédula catastral del predio. (Obligatorio en caso de no poseer el número del F.M.I.). /
- Dirección del predio (Nombre del predio rural, vereda y municipio). /
- Nombre y número de identificación del posible propietario del predio (Si lo tiene). /
- Documentos o información que corresponda al antiguo sistema, que permitan la búsqueda en los respectivos libros. /

### PROCEDIMIENTO OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS PARA LA BÚSQUEDA DE INFORMACIÓN

Una vez realizada la solicitud y aportada la información relacionada en el ítem anterior, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos procederá a realizar la búsqueda de la siguiente manera:

1. Inicialmente la ORIP debe hacer la búsqueda en el Sistema de Información Registral (SIR) o folio magnético según corresponda, de acuerdo con los datos entregados por el solicitante. /
2. Si se entrega información relacionada con registros contenidos en libros de antiguo sistema se hará la búsqueda en ellos. En el evento de encontrarse los libros de antiguo sistema en un círculo registral diferente al que corresponda por ubicación del inmueble, *Clavero* se debe solicitar a dicha oficina que se remita la información a que haya lugar. *d*

3. Si no se aportó a la solicitud información pertinente de los libros de antiguo sistema, la búsqueda se hará en los libros de índice de propietarios y/o libros de tradentes, adquirentes, tomando como referencia el nombre del último ocupante que aparece inscrito en la ficha predial. ✓

Si una vez realizada la búsqueda en los libros de antiguo sistema, se encuentran antecedentes registrales de pleno dominio, pero su tradición no fue trasladada al sistema actual (SIR o folio magnético), la ORIP realizará apertura de la matrícula inmobiliaria de acuerdo con lo establecido en el artículo 48 del Estatuto Registral: ✓

*"El folio de matrícula se abrirá a solicitud de parte o de oficio por el Registrador, así:*

*(...)De oficio, cuando se traslada la tradición del Antiguo Sistema de Registro al Sistema Vigente de Registro".*

## **PROCEDIMIENTO OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS PARA LA EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN**

Cuando el particular o el juez soliciten a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la expedición del certificado especial para aportar al proceso de declaración judicial de pertenencia, pueden presentarse tres situaciones, a saber:

### **A. Existencia de antecedente Registral con Pleno Dominio** ✓

Si realizadas las respectivas consultas, se evidencia que el predio **SÍ** tiene registro de propietarios que confirmen la titularidad de derechos reales sobre el inmueble, la certificación que expida la Oficina de Registro, deberá enmarcarse en las condiciones requeridas por el artículo 375 de la Ley 1564 de 2012 (Código General de Proceso), es decir, deberá contener:

- Nombre y número de identificación del titular o titulares de los derechos reales que se encuentran registrados respecto del bien inmueble solicitado. ✓
- En el evento tal que el bien inmueble provenga de uno de mayor extensión, se deberá identificar y mencionar los titulares de derechos reales de éste y las matrículas inmobiliarias de donde proviene el inmueble que se pretende prescribir. ✓
- Si en el folio de matrícula se encuentran inscritos derechos reales diferentes al de dominio, la certificación deberá contener la información de los titulares de los demás Derechos Reales, con el ánimo de que el Juez o el particular tengan conocimiento del hecho.

Hace parte integrante de la presente instrucción, el modelo para expedir la correspondiente certificación (Anexo No.1).

### B. Antecedente registral en Falsa Tradición

En caso de encontrar tradiciones de predios que inician su historia jurídica con base en títulos precarios como, a manera de ejemplo, se cita:

1. Protocolización de escrituras públicas de declaraciones judiciales extrajudicio de mejoras plantadas en terrenos baldíos de la Nación, o mencione que el predio tuvo a la persona solicitante como colono cultivador por más de XXXX años, o que el predio ha sido adquirido por haberlo explotado quieta, pacífica e ininterrumpidamente por más de 30 años; compraventa de ocupación con antecedente registral, o declaración de fundación, entre otras. Lo anterior siempre y cuando no se evidencie que la falsa tradición ha sido saneada, esto es, que haya sido adjudicado por INCORA/INCODER (Hoy Agencia Nacional de Tierras) como terreno baldío de la Nación o cedido a título gratuito o vendido por el ente territorial correspondiente (Municipio). ✓
2. Escrituras públicas de compraventa de mejoras en terrenos baldíos de la Nación, sin que se evidencie que la tradición haya sido saneada, es decir que haya sido adjudicado por INCORA/INCODER (Hoy Agencia Nacional de Tierras) como terreno baldío de la Nación o cedido a título gratuito o vendido por el ente territorial correspondiente (Municipio). ✓
3. Documentos que no acreditan propiedad privada, por ejemplo, la venta de cosa ajena, la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente registral, la protocolización de documento privado de venta de derechos de propiedad y/o posesión (ejemplo carta venta) y protocolización de declaraciones de terceros ante Juzgados o Notaría sobre información de dominio y/o posesión; hipótesis que corresponden a las denominadas falsas tradiciones a que se refiere la transcripción del parágrafo 3º del artículo 8º de la hoy Ley 1579 de 2012, por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones. En otras palabras, tales hechos no tienen la eficacia de traditar el dominio de derechos reales como es el correspondiente a la propiedad de un predio, así los actos o contratos se encuentren inscritos en los correspondientes folios de matrículas inmobiliaria, toda vez que, antes de expedirse el anterior estatuto de registro de instrumentos públicos (Decreto 1250 de 1970), se permitía su inscripción; sin embargo en ningún momento pueden ser actos constitutivos de transferencia de dominio o propiedad de un bien inmueble. ✓

En estos casos, es preciso que se certifique esta situación para prevenir al Juez de la posibilidad de encontrarse frente a un predio de naturaleza baldía, que solo puede adquirirse por acto administrativo de Adjudicación de la Agencia Nacional de Tierras – ANT, artículo 65 de

*Clasificación*  
*2/2*  
*H*

la Ley 160 de 1994, toda vez que los mismos, por disposición del numeral 4 del artículo 375 de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), son IMPRESCRIPTIBLES.

**Hace parte integrante de la presente instrucción, el modelo para expedir la correspondiente certificación (Anexo No. 2).**

**C. Que no tenga antecedente registral:**

Si luego de realizar la respectiva consulta, **NO** es posible constatar ningún tipo de registro de derechos reales con los datos aportados por el usuario con relación al inmueble, la certificación deberá contener:

1. La relación de los documentos aportados por el solicitante, mencionando que, de acuerdo con ellos, se realizó la búsqueda en los sistemas de información de la Oficina de Registro correspondiente y que no fue posible identificar folio de matrícula individual ni de mayor extensión del bien objeto de la solicitud. /
2. Informarle al solicitante que, de acuerdo con los datos entregados por él en el requerimiento y a la búsqueda efectuada por la Oficina de Registro correspondiente, no se encuentra Folio de Matrícula Inmobiliaria abierto y que, por ende, se determina la inexistencia de Pleno Dominio y/o Titularidad de Derechos Reales sobre el mismo; por ende, **NO SE PUEDE CERTIFICAR A NINGUNA PERSONA COMO TITULAR DE DERECHOS REALES.** /

**Hace parte integrante de la presente instrucción, el modelo para expedir la correspondiente certificación (Anexo No. 3).**

Es conveniente que en virtud de lo dispuesto por el artículo 375 del C.G.P., a partir de la fecha la citada certificación deberá ser expedida dentro del término de quince (15) días hábiles.

Sin otro particular,

  
**JAIRO ALONSO MESA GUERRA**  
Superintendente de Notariado y Registro (E) *Claudio*

Proyectó: Jean Pierre Osses Marroquín/Profesional Especializado  
Revisó: Patricia García Coordinadora Grupo de Restitución/Superintendencia Delegado para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras  
Marcos Jaher Parra Oviedo/Jefe Oficina Asesora Jurídica SNR  
Diana Leonor Buitrago/Superintendente Delegada para Registro *Di*  
Rodrigo Sierra/Director de Registro



menciona la anotación completa (de quien a quien) del acto registrado en el F.M.I.-"; determinándose, de esta manera, la **EXISTENCIA de Pleno Dominio y/o Titularidad de Derechos Reales A FAVOR DEL SEÑOR** **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**,

Se expide a petición del interesado a los **xxxxxx (xxx) días del mes de xxxxx de dos mil xxxxxxxx(xxxxxx).**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**  
Registrador (a) Principal (Seccional) de Instrumentos Públicos de xxxxxxxx

Elaboró: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx







**TERCERO:** El inmueble mencionado en el numeral anterior, objeto de la búsqueda con los datos ofrecidos en el documento aportado por el usuario: (se enumeran los datos aportados por el solicitante), "registra Folio de Matricula Inmobiliaria No. XXXXXXXXXXXX y, de acuerdo a su Tradición, la venta corresponde a *"-se menciona el acto encontrado en la escritura-"*; Determinándose, de esta manera, **la inexistencia de Pleno Dominio y/o Titularidad de Derechos Reales sobre el mismo**, toda vez que dichos registros no acreditan la propiedad privada; hipótesis que corresponden a las denominadas falsas tradiciones, a las que se refiere la transcripción del párrafo 3º del artículo 8º de la hoy Ley 1579 de 2012, por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones.

**Por ende, NO SE PUEDE CERTIFICAR A NINGUNA PERSONA COMO TITULAR DE DERECHOS REALES**, toda vez que los actos posesorios inscritos no dan cuenta de la titularidad del mismo. ✓

Cabe advertir que respecto del inmueble objeto de la consulta, puede tratarse de un predio de naturaleza baldía, que solo se puede adquirir por Resolución de Adjudicación de la Agencia Nacional de Tierras – ANT, artículo 65 de la Ley 160 de 1994 (en caso de que su característica sea RURAL) o por adjudicación o venta realizada por la entidad territorial correspondiente (Municipio) artículo 123 de la Ley 388 de 1997 (en caso de que su característica sea URBANA). ✓

Lo anterior en virtud de lo dispuesto por el numeral 4 del artículo 375 de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), dado que los inmuebles que tengan la naturaleza de Baldíos de la Nación son **IMPRESCRIPTIBLES**. ✓

Se expide a petición del interesado a los **xxxxxx (xxx) días del mes de xxxxx de dos mil xxxxxxxx(xxxxxx)**.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Registrador (a) Principal (Seccional) de Instrumentos Públicos de xxxxxxxx

Elaboró: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX





Cabe advertir que, respecto del inmueble objeto de la consulta, puede tratarse de un predio de **naturaleza baldía**, que solo se puede adquirir por Resolución de Adjudicación de la Agencia Nacional de Tierras – ANT, artículo 65 de la Ley 160 de 1994 (en caso de que su característica sea **RURAL** o por adjudicación o venta realizada por la entidad territorial correspondiente (Municipio) artículo 123 de la Ley 388 de 1997 en caso de que su característica sea **URBANA**).

Lo anterior en virtud de lo dispuesto por el numeral 4 del artículo 375 de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), debido a que los inmuebles que tengan la naturaleza de Baldíos de la Nación son **IMPRESCRIPTIBLES**.

Se expide a petición del interesado a los **xxxxxx (xxx) días del mes de xxxxx de dos mil xxxxxxxx(xxxxxx)**.

XX

Registrador (a) Principal (Seccional) de Instrumentos Públicos de xxxxxxxx

Elaboró: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

