

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. # **14**

PARA: REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL PAÍS.

DE: SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO (E).

ASUNTO: PROTOCOLO para LA PRESENTACIÓN de REGISTRO DE SENTENCIAS DE PERTENENCIA SOBRE PREDIOS URBANOS BALDÍOS O BIENES FISCALES.

FECHA: **7 2 SEP 2017**

Señores Registradores de Instrumentos Públicos:

En cumplimiento de las funciones asignadas a la Entidad en el Decreto 2723 de 2014 en sus artículos 11 numerales 3 y 26 y 13 numeral 19, impartimos las siguientes instrucciones aplicables cuando se sometan a proceso de registro sentencias que declaren judicialmente la adquisición por prescripción de derecho de dominio de inmuebles urbanos, con indicio de ser terrenos baldíos de la Nación.

Como antecedente normativo tenemos el numeral 21 del artículo 76 de la Constitución Política de 1886, acorde con el cual 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, conocida como Ley Tocaima, *por la cual el Estado cede derechos de la Nación al municipio de Tocaima*.

De la citada ley se desprende la existencia de bienes inmuebles que no habían salido del patrimonio nacional y que, por tal circunstancia, eran propiedad de la Nación. En el artículo tercero de la ley 137 de 1959 se enuncia que dichos inmuebles hacían parte del patrimonio de la Nación y que su propiedad se cedía a favor del ente municipal, a condición de que se procediera a transferir el dominio de los respectivos solares a título de compraventa a los propietarios de mejoras. Todo esto acorde al procedimiento citado en la Ley referida.

C

Handwritten signature

Handwritten signature

El ámbito de aplicación de la norma regulaba la posibilidad de venta, por parte de los municipios, de los terrenos baldíos urbanos, que, a la fecha de entrada en vigencia de la ley, se encontraban ocupados por personas poseedoras de mejoras. Estas personas tenían la alternativa de proponer su compra dentro de los dos años siguientes y así obtener un precio muy favorable (10% de su valor), o bien, proponerla después de este lapso de tiempo sin contar con este beneficio. Es claro que los ocupantes posteriores de terrenos baldíos no tenían el derecho a pretender la venta de los lotes ocupados, pues la Ley Tocaima solo reguló y fijó un procedimiento para la situación de hecho existente al momento de su expedición.

Es conveniente anotar que el mecanismo utilizado respetaba la propiedad de los baldíos en cabeza de la Nación, pues no había una transferencia de la titularidad de los mismos a las entidades territoriales; sino que se cedían bajo condición suspensiva para que el municipio procediera a su venta y obtuviera el precio correspondiente. Si no se efectuaba dicha venta, el municipio no adquiriría la propiedad de los terrenos baldíos. De esta forma, se respetó el mandato constitucional según el cual los baldíos pertenecen a la Nación.

Ahora bien, en relación con la regulación de los predios que pertenecen a la Nación, es decir, que tienen el carácter de baldíos y URBANOS, es necesario remitirnos a la Ley 388 de 1997, "Ley de ordenamiento Territorial", "Por la cual se modifica la ley 9ª de 1989, y la ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones". Esta ley consagra, en sus disposiciones generales, la siguiente norma relacionada con los baldíos urbanos:

Artículo 123 cita: "De conformidad con lo dispuesto en la Ley 137 de 1959, todos los terrenos baldíos que se encuentren 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 de texto.)

En atención a lo anterior, es competencia de las alcaldías municipales y distritales establecer las directrices y orientaciones para el ordenamiento de la totalidad o porciones específicas de su territorio, con el fin de determinar el uso y ocupación del espacio potencial ambiental y objetivo, según lo establece el artículo 29 de la Ley 1454 de 2011 "*por la cual se dictan normas orgánicas sobre ordenamiento territorial y se modifican otras disposiciones*". En este mismo sentido van orientados los principios de autonomía y de descentralización que trata el artículo tercero de dicha Ley. De esta forma, la presunta competencia ejercida por los despachos judiciales en jurisdicción ordinaria, para adjudicar predios baldíos URBANOS, se encuentra en oposición con lo dispuesto en la Ley, dado que la categorización de BALDÍO no muta en el tiempo y que solo dejan de estar bajo la administración del Estado, ya sea de carácter nacional, departamental o municipal, lo que significa que la competencia para la adjudicación de los predios de carácter baldío, única y exclusivamente en las entidades administrativas del Estado a la cual este asignada ésta competencia.

20

Es por esto que el Gobierno Nacional ha implementado normas en cuanto a la regulación de la adjudicación de bienes baldíos urbanos, los cuales por disposiciones generales de la Ley 388 de 1997, se consideran como **BIENES FISCALES URBANOS; por lo tanto, tienen las características de inalienables, imprescriptibles e inembargables**, y que su transferencia a título gratuito se encuentran reguladas por la Ley 1001 de 2005 y su Decreto Reglamentario 4825 de 2011, el cual, en su artículo primero, explica el campo de aplicabilidad de la siguiente forma:

Artículo 1°. Ámbito de aplicación. *El presente decreto se aplica en sus primeros tres capítulos a las transferencias a título gratuito que en desarrollo del artículo 2° de la Ley 1001 de 2005, deben efectuar las entidades públicas del orden nacional y que decidan adelantar las demás entidades públicas, propietarias de bienes inmuebles fiscales urbanos (...)*

Así mismo, el artículo segundo define de la siguiente manera qué es un Bien Fiscal titutable:

Artículo 2°. Definiciones. *Para efectos de lo dispuesto en el presente decreto, se adoptan las siguientes definiciones: (...)*

Bien fiscal titutable: *De acuerdo con lo señalado en el artículo 2° de la Ley 1001 de 2005, se entienden como bienes fiscales titulables aquellos bienes que son propiedad de entidades estatales pero que no son de uso público o afectados a un uso o servicio público, los cuales están ocupados con vivienda de interés social, siempre y cuando dicha ocupación ilegal haya ocurrido con anterioridad al treinta (30) de noviembre de 2001, que no estén destinados para salud o educación, no se encuentren en zonas insalubres, de riesgo o en zonas de conservación o protección ambiental y en general que no hacen parte de las áreas relacionadas en los artículos 35 y 37 de la Ley 388 de 1997. (...)*

Ahora bien, el proceso de pertenencia contemplado en el artículo 375 de la Ley 1564 de 2012 no es aplicable para lograr la propiedad de un inmueble urbano que carezca de antecedente registral o que no presente titulares de derechos reales sobre el bien, toda vez que los mismos se entenderán como bienes fiscales, los cuales se encuentran en cabeza de las entidades municipales y territoriales.

Cabe resaltar que, dentro del mismo proceso judicial, el juez tiene la oportunidad de decretar las pruebas de oficio que considere pertinentes y conducentes para dilucidar si el predio es de propiedad privada o si tiene el carácter público. Además, como requisito de la demanda se le exige al demandante que adjunte el certificado especial de pertenencia del predio que ha poseído y pretende adquirir, expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos del círculo registral donde este inscrito el predio correspondiente, en el cual deberá reflejar la cadena traslativa del derecho de dominio o del título originario, que constituye la prueba de la existencia de propiedad privada de conformidad con la ley.

Claudio

hi

Teniendo en cuenta lo señalado en la norma antes citada, es preciso concluir que en los procesos ordinarios de pertenencia, es deber del Juez, por medio de sus poderes y facultades procesales, decretar las pruebas necesarias para verificar que no se trata de bienes imprescriptibles. Es decir, en caso de no existir un propietario inscrito, ni cadenas traslaticias del derecho de dominio que den fe de propiedad privada (en desmedro de la presunción de titularidad privada), y que la sentencia se dirija, además, contra personas indeterminadas, puede presumirse la existencia de un baldío urbano o bien fiscal.

En virtud de lo anteriormente explicado, y en concordancia con el artículo 123 de la Ley 388 de 1997 "Ley de ordenamiento Territorial", "Por la cual se modifica la ley 9ª de 1989, y la ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones", aunado a la Ley 1001 de 2005 y su Decreto Reglamentario 4825 de 2011 a continuación, exponemos el procedimiento a seguir por parte de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, en aquellos casos en que se someta a proceso de registro una sentencia que declare en pertenencia un inmueble urbano:

Si efectuado el control de legalidad de la sentencia, a través de su análisis jurídico que confronte la información contenida en el folio de matrícula inmobiliaria con sus antecedentes registrales o de no encontrarse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos antecedentes registrales que conlleven a la carencia registral, se evidencia que nos encontramos ante un predio posiblemente BALDÍO URBANO o BIEN FISCAL, por lo tanto, se entenderá que el juez no atendió la prevención hecha en el certificado especial de pertenencia o el certificado de carencia registral expedido por la correspondiente ORIP. En estos casos se sugiere dar aplicación al artículo 18 de la Ley 1579 de 2012, que dispone:

***“Artículo 18:** En los eventos en que al efectuarse la calificación de un documento proveniente de autoridad judicial o administrativa con funciones judiciales se encuentre que no se ajusta a derecho de acuerdo a la normatividad vigente, se suspenderá el trámite de registro y se informará al funcionario respectivo para que resuelva si acepta lo expresado por la oficina o se ratifica en su decisión. La suspensión del trámite se hará mediante acto administrativo motivado y por el término de treinta (30) días, a partir de la fecha de remisión de la comunicación, vencidos los cuales y sin haber tenido respuesta, se procederá a negar la inscripción con las justificaciones legales pertinentes. En el evento de recibir ratificación, se procederá a su registro dejando en la anotación la constancia pertinente.”*

Proferida la Resolución de Suspensión del Trámite Registral, de acuerdo con lo estipulado en el Artículo 18 de la Ley 1579 de 2012, si se recibe ratificación por parte del despacho judicial en cuanto al registro del fallo, los Registradores de Instrumentos Públicos procederán a la inscripción del mismo, dejando constancia, en el campo de **“complementación de la anotación”**, de que la inscripción se hizo por requerimiento expreso del Juez correspondiente.

ℓ ℓ

Con copias de los antecedentes de este trámite, se debe conformar un expediente desde la solicitud inicial de registro de la Sentencia de Pertenencia hasta la culminación del trámite, que consiste en la inscripción del fallo o la apertura del folio de matrícula **por reiteración del Juzgado de conocimiento**. Este será remitido a la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras para ejercer las acciones que correspondan frente a las autoridades competentes.

Agradecemos su amable atención.


JAIRO ALONSO MESA GUERRA
Superintendente de Notariado y Registro (E) *J. Alonso G.*

Proyectó: Jean Pierre Osses Marroquín/Profesional Especializado
Revisó: Patricia García Díaz / Coordinadora Grupo de Restitución. *P. G. Díaz*
Marcos Jaher Parra Oviedo/Jefe Oficina Asesora Jurídica SNR. *M. J. Parra*
Diana Leonor Buitrago/Superintendente Delegada para Registro *D. L. Buitrago*