

**Consulta 2804 de 2014 ante la Oficina Asesora Jurídica
De la Superintendencia de Notariado y Registro**

Para: Señora
Tulia Teresa Oñate Montero
[tuliao@hotmail.com](mailto:tuliaom@hotmail.com)

Calle 17 No. 22-23
Sincelejo – Sucre

Asunto: Adecuación de Estado Jurídico de Bienes Inmuebles
Escrito con radicado **SNR2014ER035582**
CR-002 Ejercicio de la Función Registral

Señora Tulia Teresa:

Mediante oficio No. OFI14-000027935-OIP-1300 La Coordinadora del Grupo de Servicio al Ciudadano del Ministerio del Interior remite a esta Superintendencia su escrito radicado en dicha entidad el 14 de julio de 2014 con el numero EXTMI14-0034182.

En atención a su escrito recibido en esta Entidad, radicado con el número de la referencia, mediante el cual eleva consulta solicitando se le absuelvan los interrogantes presentado en cada uno de los casos que a continuación se plantean.

CASO UNO

El bien inmueble conocido como "Granja Puesto de Montas" no posee matrícula inmobiliaria ni escritura que acredite el derecho de propiedad a favor del Departamento de Sucre. Se desconoce quién es el propietario y al parecer no se encuentra registrado, más para el año 2005 la Oficina de Agustín Codazzi manifiesta que el predio está inscrito a nombre del Municipio de Corozal – Sucre.

El Departamento de Sucre es quien siempre ha ejercido la posesión, dada la existencia de proyectos y mejoras sobre el inmueble.

1. ¿Cuál es el procedimiento para legalizar la propiedad del inmueble en cabeza del departamento de Sucre, por ser quien ha ejercido la posesión y mantenimiento económico, aunque la ficha catastral indica que la posesión la tiene el Municipio de Corozal?.
2. Se puede corregir la Ficha Catastral existente del bien inscrito, a favor del Departamento de Sucre? Y como debe hacerse tal corrección?.

Pag. No. 1

CASO DOS

El bien inmueble identificado con folio de matrícula 340-10887 y conocido como Museo Arqueológico y Artesanal Zenu Manuel Huertas Vergara, ubicado en el Municipio de Sincelejo, en el certificado de tradición figura a nombre del Departamento de Bolívar por compra que realizó éste al Clodomiro González Paternina según escritura 902 de fecha 263 de octubre de 1962 de la Notaria Tercera de Cartagena, toda vez que mediante Ley 47 de 1966 por medio de la cual se creó el Departamento de Sucre, no se estipuló sobre el destino de los bienes pertenecientes a Bolívar con relación al nuevo departamento.

1. Cuáles son los mecanismos procedimentales para la legalización del referido inmueble a favor del Departamento de Sucre?.
2. Es posible la donación de bienes inmuebles entre entidades públicas, cuando dichos bienes nos sean de aquellos respecto de los cuales se ha producido la desafectación en razón de que la entidad pública titular del dominio ya no lo requiere para su servicio?.

CASO TRES

Sobre un bien inmueble de propiedad del Departamento, en agosto de 1980, el Gobernador Dr. José Guerra Tulenca, suscribió contrato de comodato con el Rector de la Universidad de Sucre, teniendo por objeto practicas agropecuarias y lugar de recreación de sus empleados administrativos y docentes dentro del programa de bienestar universitario. La Universidad nunca utilizó el bien inmueble dado en comodato.

El predio sobre el cual se celebró el comodato actualmente se encuentra ocupado por 40 familias, aproximadamente, quienes están haciendo actos de señor u y dueño, para lo cual ya se encuentra en curso demanda por prescripción adquisitiva de dominio.

Teniendo en cuenta que la Gobernación busca la recuperación del bien inmueble, se ha pensado en reubicar las familias de manera organizada en tres hectáreas de las siete que se tienen ocupadas por los pobladores.

1. Puede el Departamento de Sucre ceder tres hectáreas de las siete, a los ocupantes que ejercen posesión irregular del bien?.
2. Bajo que figura legal y procedimientos se podría hacer la titularización de las tres hectáreas a la familias?.

3. En caso de que las familias no acepten la propuesta de reubicación y se inicie un proceso reivindicatorio del bien inmueble, en que se vería afectado el Departamento de Sucre o que propuesta les podría plantear el Departamento para recuperar el bien inmueble el cual tiene un avalúo considerable?.

CASO CUATRO

Puede prosperar el proceso ordinario de prescripción instaurado por el Departamento de Sucre contra un bien de propiedad privada de particulares?.

CASO CINCO

De todas las consultas antes hechas deben ser debatidas la aprobación de las mismas ante la Asamblea Departamental en caso de que exista viabilidad jurídica de las mismas?.

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, es necesario precisar que los conceptos emitidos por esta Oficina Jurídica, se ciñen a los parámetros establecidos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 18 de enero de 2011 (Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), esto es, no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país. Aquellos, simplemente reflejan el criterio que sobre una materia en particular pueda tener esta entidad y se profieren en desarrollo de las funciones asignadas por el decreto 2163 de 2011.

Mediante Decreto 2163 de 2014 se dispone que la Superintendencia de Notariado y Registro ejercerá la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos.

Dentro de la misma disposición legal, en su artículo 14 se establece las funciones que le corresponde ejercer a la Oficina Asesora Jurídica, donde en materia de conceptos jurídicos dispone:

"Artículo 14. Oficina Asesora Jurídica. La Oficina Asesora Jurídica ejercerá las siguientes funciones:

(...)

2. emitir los conceptos jurídicos que requieran los usuarios de los servicios públicos que prestan los notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos, y las dependencias de la entidad. (...)". Subrayado fuera de texto.

Los pronunciamientos realizados por esta Oficina solo corresponden a una mera interpretación y posición de la Entidad, que no genera obligación de acatamiento o

ejecución por parte de los señores Registradores o Notarios, precisamente por gozar de autonomía en el ejercicio de sus funciones.

Realizada la anterior precisión, entramos a absolver sus interrogantes en el mismo orden de presentación.

CASO UNO

Teniendo en cuenta que muchas de las Entidades del Estado cuentan con bienes inmuebles que carecen de un justo título, se han ido generando una serie de mecanismos tendientes a subsanar tal circunstancia, como es el caso donde mediante Ley 716 de 2001, se estableció:

"ARTÍCULO 1o. DEL OBJETO. La presente ley regula la obligatoriedad de los entes del sector público de adelantar las gestiones administrativas necesarias para depurar la información contable, de manera que en los estados financieros se revele en forma fidedigna la realidad económica, financiera y patrimonial de las entidades públicas.

Para el efecto, deberá establecerse la existencia real de bienes, derechos y obligaciones, que afectan el patrimonio público depurando y castigando los valores que presentan un estado de cobranza o pago incierto, para proceder, si fuera el caso a su eliminación o incorporación de conformidad con los lineamientos de la presente ley.

(...)

ARTÍCULO 4o. DEPURACIÓN DE SALDOS CONTABLES. Las entidades públicas llevarán a cabo las gestiones necesarias que permitan depurar los valores contables que resulten de la actuación anterior, cuando corresponda a alguna de las siguientes condiciones:

(...)

g) Los inmuebles que carecen de título de propiedad idóneo y respecto de los cuales sea necesario llevar a cabo el proceso de titulación para incorporar o eliminar de la información contable, según corresponda."

La anterior disposición establecía una vigencia de dos años, la cual fue prorrogada y modificada por las leyes 863 de 2003 y 901 de 2004, donde ésta última estableció una vigencia hasta 31 de diciembre de 2005.

Posteriormente mediante Ley 1151 de 2007 (Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010) en el artículo 139 se dispuso:

Pag. No. 4

"HABILITACIÓN DE PREDIOS. Para el caso de aquellos inmuebles, poseídos u ocupados por entidades públicas, en donde el titular del derecho de Dominio sea la Nación, el Gobierno Nacional o cualquier otra denominación que haga referencia al Estado Colombiano y que no permita identificar la entidad pública titular del derecho de dominio, el Gobierno Nacional, mediante decreto, establecerá el procedimiento para formalizar la respectiva propiedad en favor de la entidad pública poseedora u ocupante.

En el caso en que no exista posesión y/u ocupación, la Comisión Intersectorial de Gestión de Activos Fijos Públicos, o quien haga sus veces, realizará el estudio de títulos correspondiente. Cuando se determine que el bien objeto de estudio es de los enunciados en el inciso anterior, el Gobierno Nacional, mediante decreto, establecerá el procedimiento para formalizar la respectiva propiedad."

El 29 de julio de 2009 se expidió el Decreto 2811 por medio del cual se reglamento el artículo 139 de la ley 1151 de 2007, estableciendo el procedimiento para la formalización de los títulos de propiedad de bienes inmuebles ocupados o poseídos por las entidades y organismos del sector público. Dentro de dicha disposición legal se había determinado que las entidades a cuyo favor se iba a formalizar el título de propiedad del bien inmueble estatal, sería las competentes de adelantar el procedimiento allí establecido, el cual culminaría con la expedición de una resolución administrativa motivada, en la que se identificaba plenamente al titular del derecho de dominio y se ordenaba las correspondientes anotaciones en el folio de matrícula inmobiliaria.

El artículo 139 de la Ley 1151 de 2007 fue derogado por el artículo 276 de la Ley 1450 de fecha 16 de junio de 2011 (Plan Nacional de Desarrollo).

De conformidad con lo anteriormente expuesto se logra concluir que han existido mecanismos que permitieron la formalización de los títulos de propiedad de los bienes inmuebles que se encuentra ocupado o poseídos por las Entidades Públicas, pero con la derogación del artículo 139 de la Ley 1151 de 2007 actualmente no existe disposición legal alguna que permita realizar dichos saneamientos de titulación.

En lo que corresponde a la corrección de la ficha catastral, al carecer esta Entidad de competencia para pronunciarnos al respecto, muy respetuosamente le recomendamos acudir al Instituto Geográfico Agustín Codazzi para absolver su interrogante.

CASO DOS



Con fundamento a lo expuesto en el anterior caso, actualmente no existe disposición legal alguna que permita realizar saneamientos a la titulación de los bienes inmuebles poseídos u ocupados por Entidades del Estado.

CASO TRES

Teniendo en cuenta que los interrogantes al respecto planteados, no corresponden a aquellos que recaen sobre la prestación de los servicios públicos de notariado y de registro de instrumentos públicos, esta Oficina carece de competencia para absolverlos, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 14 del Decreto 2163 de 2014, inicialmente citado.

En lo que corresponde a la titularización de parte del bien a nombre de las familiar que actualmente tienen la ocupación, nos permitimos manifestarle que al respecto el Departamento debe solicitar asesoría ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

CASO CUATRO Y CINCO

Por tratarse de asuntos procedimentales tendiente a subsanar situaciones surgidas con terceros, esta Oficina se permite manifestar que carecemos de competencia para pronunciarnos al respecto.

Sin otro particular.

Atentamente,



MARCOS JAHÉR PARRA OVIEDO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: Maria Esperanza Venegas Espitia/Profesional Universitario
Revisó: Carlina Gomez Duran/Coordinadora Grupo de Apoyo Jurídico Registral
09/10/2014