

SNR2015EE026093

**Consulta 311 de 2015 ante la Oficina Asesora Jurídica
De la Superintendencia de Notariado y Registro**

Para: Señora
Maria Paula Robayo
Carrera 7C Bis No. 139-41
Bogotá D.C.

Asunto: Saneamiento automático por motivos de utilidad pública
Escrito con radicado **SNR2015ER004551**
CR-002 Ejercicio de la Función Registral

Señora Robayo:

En atención a su escrito radicado con el número de la referencia, por medio del cual solicita a esta Oficina se emita concepto jurídico a efecto de que se le absuelvan los siguientes interrogantes:

1. En aplicación de la figura jurídica de saneamiento automático, el titular del derecho real de servidumbre, o de cualquier otro derecho real, sobre un predio de mayor extensión del cual se segregará una porción de terreno, perderá la titularidad del derecho real sobre la franja de terreno segregado, y se le desmejorará las condiciones de ese mismo derecho sobre el área restante?.
2. Qué implicaciones jurídicas generaría la figura del saneamiento automático respecto de la franja de terreno segregado del predio de mayor extensión, sobre la cual la autoridad nacional, que desarrolla el proyecto de infraestructura, es titular del derecho de dominio?.
3. Que efectos jurídicos generaría la figura del saneamiento automático sobre el derecho real de dominio sobre el predio de mayor extensión?.

Marco Jurídico

- Ley 1579 de 2012
- Ley 1682 de 2013
- Decreto 737 de 2014

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 2723 de 2014.

Pag. No. 1

SNR2015EE026093

El registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público que consiste en anotar, en un folio de matrícula inmobiliaria, los datos más importantes de los actos, contratos o providencias sujetos a registro y de los que dispongan su cancelación, con el fin de que cualquier persona interesada conozca en todo momento el estado jurídico de los bienes inmuebles matriculados.

Como objetivos básicos del registro de la propiedad inmobiliaria están, el servir de **medio de tradición** del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; **dar publicidad** a los actos y contratos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones, poniendo al alcance de todos el estado jurídico de la propiedad inmueble, única manera de que surtan efectos respecto de terceros; y **revestir de mérito probatorio** a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

La función que ejercen las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos se encuentra debidamente regulada por la Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, disposición que establece que cada oficina cuenta con un archivo y una base de datos que recae únicamente sobre los bienes inmuebles que conformen su círculo registral.

La prestación del servicio registral se rige por unos principios taxativamente señalados en el Estatuto Registral, para lo cual cito textualmente:

"Artículo 3º Principios. *Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:*

*a) **Rogación.** Los asientos en el registro se practican a solicitud de parte interesada, del Notario, por orden de autoridad judicial o administrativa.*

El Registrador de Instrumentos Públicos sólo podrá hacer inscripciones de oficio cuando la ley lo autorice;

*b) **Especialidad.** A cada unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única, en la cual se consignará cronológicamente toda la historia jurídica del respectivo bien raíz;*

*c) **Prioridad o rango.** El acto registrable que primero se radique, tiene preferencia sobre cualquier otro que se radique con posterioridad, aunque el documento haya sido expedido con fecha anterior, salvo las excepciones consagradas en la ley;*

*d) **Legalidad.** Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción;*

*e) **Legitimación.** Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario;*

*f) **Tracto sucesivo.** Solo el titular inscrito tendrá la facultad de enajenar el dominio u otro derecho real sobre un inmueble salvo lo dispuesto para la llamada falsa tradición.".* Subrayado fuera de texto.

De igual forma el Estatuto establece, que el proceso de registro de un título o documento se compone de la radicación, la calificación, la inscripción y la constancia de haberse ejecutado esta, procedimiento establecido en los artículos 13 al 30.

Pag. No. 2

SNR2015EE026093

Las servidumbres constituyen una forma de limitar el derecho de dominio (propiedad) y el uso de los bienes inmuebles, siendo también una manifestación de la función social y ecológica de la propiedad. Al respecto la Constitución de 1991 en su artículo 58 establece:

"La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica".

El Código Civil en su artículo 665 define los derechos reales y dice que el derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona, y agrega que éstos son:

"Dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca". De estos derechos nacen las acciones reales.

La doctrina los ha clasificado en derechos reales principales y accesorios, encontrando que las servidumbres hacen parte de los reales principales.

En los artículos 879 y 880 del Código Civil se definen las servidumbres como una carga que se impone a un inmueble (predio sirviente) a favor de otro inmueble (predio dominante) de distinto propietario. Así mismo se entiende por servidumbre aquél derecho real que afecta al dominio de un bien inmueble, limitando algunos de los derechos inherentes a la propiedad y obligando al titular del bien a permitir a uno o más terceros, en virtud de la misma, a realizar determinadas actividades. La más característica y extendida es la servidumbre de paso que obliga al titular del bien a permitir el tránsito de personas y/o cosas por su propiedad.

Toda servidumbre es una carga y un derecho, una carga respecto del que la debe y un derecho respecto de aquel a quien se debe considerada como derecho puede llamarse servidumbre activa y como carga servidumbre pasiva. Toda servidumbre es constituida en cosa ajena, porque nuestras cosas no pueden servirnos sino a título de propiedad y no a título de servidumbre (Diccionario de Legislación y Jurisprudencia-Joaquín Escriche 1977).

Las servidumbres por regla general son perpetuas, sin embargo, esta característica no es esencial para su existencia, por ello, se puede limitar su tiempo de existencia mediante acuerdo de las partes.

De conformidad con el artículo 888 del C.C. las servidumbres pueden ser naturales, legales o voluntarias, las cuales serán inscritas a favor o a cargo del titular del derecho real de dominio, ya sean activas o pasivas.

Con fundamento en lo antes expuesto procedemos a dar contestación a los interrogantes en el mismo orden de presentación:

Pregunta Uno: La adquisición de los bienes inmuebles por parte de una entidad pública se realiza por medio de cualquiera de los títulos traslativos de dominio, donde el tradente recibirá un pago por la entrega de su bien.

Mediante Ley 1682 de 2013 en su artículo 21 se establece:

"ARTÍCULO 21. SANEAMIENTOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA. <Aparte tachado INEXEQUIBLE> La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés

SNR2015EE026093

social consagrados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, diferentes a la entidad pública adquirente.

El saneamiento automático de que trata el presente artículo será aplicable a los inmuebles adquiridos para proyectos de infraestructura de transporte, incluso antes de la vigencia de la Ley 9ª de 1989, de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional en un plazo no mayor de ciento veinte (120) días calendario.

PARÁGRAFO 1o. El saneamiento automático será invocado por la entidad adquirente en el título de tradición del dominio y será objeto de registro en el folio de matrícula correspondiente. (...)

El objeto de la norma es sanear la tradición del bien inmueble que está adquiriendo la entidad del estado, bien porque no se puede consolidar el derecho real de dominio o por existir circunstancias que le hayan impedido hacerlo tales como la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del predio para proyectos de infraestructura de transporte.

Una vez invocado el saneamiento automático por la correspondiente entidad estatal, se rompe el tracto sucesivo de la tradición del bien inmueble.

Mediante Decreto 737 de 2014 se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social de que trata el artículo 21 de la Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013, donde en su artículo 7º dispone:

"Acto de Saneamiento de Bienes con identidad registral. En el acto administrativo o en la escritura pública en que se invoque el saneamiento automático se dispondrá, cuando ello corresponda, la cancelación o la liberación parcial de las limitaciones, las afectaciones, los gravámenes o las medidas cautelares que aparezcan inscritas en el folio de matrícula del predio.

Parágrafo. Teniendo en cuenta que de acuerdo con el artículo 3º del presente decreto, el saneamiento automático constituye un rompimiento del tracto sucesivo, el Registrador, cuando lo requerido sea una porción de terreno segregado de otro de mayor extensión, dispondrá la apertura de un nuevo folio de matrícula sin anotaciones relativas a medidas cautelares, limitaciones, afectaciones y gravámenes y dejará constancia de la respectiva liberación en el folio matriz."

El Propietario de un bien inmueble transfiere el derecho a favor del estado, en caso de existir acuerdo de negociación, o caso contrario la entidad adquiere el derecho real de dominio mediante un proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda; pero en uno u otro hay un valor asignado al derecho y que será entregado al titular.

Quando el bien inmueble soporta gravámenes, limitaciones, afectaciones y medidas cautelares, la entidad estatal pagará directamente el valor que corresponda al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de cursar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando para el efecto el área objeto

Pag. No. 4

SNR2015EE026093

de adquisición, o la entidad verificará que lo realice directamente el titular del derecho real. (artículo 22 de la Ley 1682 de 2013).

Así las cosas el titular de un derecho real no es desmejorado por la declaratoria del saneamiento automático del derecho real de dominio de un bien inmueble, por cuanto el mismo recibirá a cambio el valor asignado o pactado, por parte del estado.

El efecto jurídico de la decretoria de saneamiento automático, no es otra que la titularidad del derecho real de dominio del bien inmueble queda en cabeza del Estado, libre de todo gravamen, limitación y afectación.

Pregunta Dos: Como se dijo en la respuesta dada al numeral anterior, la implicación jurídica generada por la declaratoria del saneamiento automático es que la titularidad del derecho real de dominio del bien inmueble queda en cabeza del Estado, y el bien inmueble queda libre de todo gravamen, limitación y afectación.

Pregunta Tres: Teniendo en cuenta que la declaratoria de saneamiento automático solo procede respecto de lo adquirido por parte del estado, cuando la adquisición de un predio conlleve el fraccionamiento del mismo de uno de mayor extensión, solo se entiende saneada la parte desenglobada, queriendo ello decir que el predio de mayor extensión continua con sus gravámenes, limitaciones y/o afectaciones vigentes, en caso de tenerlas.

Por lo anterior espero que sus interrogantes hayan sido absueltos de la mejor manera y seguiremos atentos a cualquier inquietud.

Atentamente,



MARCOS JAHER PARRA OVIEDO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: Maria Esperanza Venegas Espitia/Profesional Especializado
Reviso y aprobó: Marcos Jaher Parra Oviedo/ Jefe Oficina Asesora Jurídica