

INFORMACIÓN GENERAL

Ciudadano:
FANORY CERQUERA CEDEÑO
55150663
fanory.cerquera@supernotariado.gov.co
Radicado: SNR2024ER061950
Fecha: 2024-06-04 09:21:36
Respuesta: SNR2024EE066743
Fecha respuesta: 2024-07-18 21:45:05



SOLICITUD

Asunto: SOLICITUD

Descripción: Solicitud respetuosa seguimiento a correo del 20 de mayo R.I.P. de la ORIP FLORENCIA

[Adjunto](#)

[Adjunto](#)

Respuesta: SNR2024EE066743

**Consulta de 2024 ante la Oficina Asesora Jurídica
de la Superintendencia de Notariado y Registro**

Doctora

FANORY CERQUERA CEDEÑO

Registradora de Instrumentos Públicos (E)

Florencia, Caquetá

fanory.cerquera@supernotariado.gov.co

Asunto: Efectos jurídicos del acto de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la Falsa Tradición dispuesto en el Decreto Ley 902 de 2017

Radicado **SNR2024ER061950**

En atención a su escrito radicado con el número de la referencia, por medio del cual elevó consulta a esta Superintendencia a efecto de que se le absuelva los siguientes interrogantes en relación con las Resoluciones emitidas por la Agencia Nacional de Tierras-ANT, por la cual se cierra el trámite administrativo de Titulación de la Posesión y Saneamiento de la falsa tradición, en el marco del Decreto Ley 902 de 2017:

«Para realizar la respectiva segregación y asignación de un folio de matrícula inmobiliaria nuevo, ¿se deben trasladar estos gravámenes y demandas al folio segregado? o por el contrario el folio matriz debe estar limpio, es decir los gravámenes y las demandas de pertenencia deben estar cancelados para proceder a segregar y asignar un folio de matrícula inmobiliaria al predio?, en aras del saneamiento que están efectuando.» (Sic)

Marco Jurídico

- Ley 1755 de 2015
- Ley 1579 de 2012
- Ley 1437 de 2011
- Decreto Ley 902 de 2017
- Código Civil

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, me permito manifestar que en ejercicio del derecho de petición en la modalidad de consulta, la Superintendencia de Notariado y Registro emite un concepto u opinión general sobre las materias a su cargo en los términos descritos en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015 que sustituyó en lo pertinente el C.P.A.C.A., razón por la cual, las respuestas dadas en esta instancia no son de carácter vinculantes ni comprometen la responsabilidad de la Entidad, lo cual indica que no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país.

En este orden de ideas es necesario realizar unas precisiones antes de entrar a resolver cada uno de sus interrogantes.

Del título y el modo

Para que el derecho de dominio o propiedad se acredite en favor de una persona debe concurrir el título y el modo, sin estos dos requisitos no es posible la consagración del dominio sobre un bien inmueble.

De acuerdo con el Código Civil para que sea válida la tradición de un bien inmueble se requiere de un título válido[1] que puede ser constitutivo o traslativo del dominio[2]. Los títulos constitutivos son la ocupación, accesión, prescripción, mientras que los títulos traslativos son la venta, permuta, donación, etc.

Es decir que el título es el documento que contiene el negocio jurídico (compraventa, permuta, etc.) o la decisión administrativa o judicial (adjudicación de baldío, o adjudicación por prescripción adquisitiva de dominio), que es causa de la finalidad traslativa del dominio.

El modo es la forma como se ejecuta el título. El Código Civil dispone que los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción[3].

De acuerdo con lo anterior, el modo es la concreción de esa finalidad traslativa del dominio mediante la entrega legal del objeto del negocio jurídico, entrega que se cumple con la inscripción del documento respectivo ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Sin esos dos elementos, título y modo, no es posible que se produzca el efecto traslativo anunciado, ya que el título sin registro sólo crea derechos personales; pero actuando simultáneamente con el modo, crea los derechos reales. Es decir, que como en nuestra legislación la entrega legal (llamada tradición) de los bienes inmuebles se efectúa mediante el registro del documento que contiene el acto traslativo del dominio, el título no inscrito en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos jamás servirá para demostrar la adquisición de un derecho real de dominio. En concordancia con ello tenemos lo dispuesto por el Código Civil en sus artículos 756 y 759, que señala:

“ARTICULO 756. Tradición de bienes inmuebles. Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca.

(...)

ARTICULO 759. Registro del título traslativo de dominio. Los títulos traslativos de dominio que deben registrarse, no darán o transferirán la posesión efectiva del respectivo derecho mientras no se haya verificado el registro en los términos que se dispone en el título del registro de instrumentos públicos.”

Teniendo en cuenta las normas mencionadas, es importante señalar que 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.

Por lo anterior podemos concluir que el pleno dominio hace referencia a la forma de adquirir los derechos reales sobre bienes inmuebles en la forma y términos prevista por los artículos 665 y 669 del Código Civil.

Como modos de adquirir encontramos la tradición, la prescripción, la accesión, la sucesión y la ocupación, mientras que el título lo constituye una escritura pública (compraventa), o una resolución administrativa (baldíos), o una sentencia judicial (declaratoria de prescripción). El título y el modo concretan el pleno dominio sobre un bien inmueble.

Como características del pleno dominio encontramos que este permite a su titular el uso, goce y disposición del inmueble, que el derecho es divisible, transferible, embargable, sobre él se puede constituir patrimonio de familia y afectación a vivienda familiar, entre otros.

De la prescripción adquisitiva de dominio

La posesión es definida por el Código Civil como *“la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.”*[4] Quiere decir la norma que través de la posesión cualquier persona que conserve y utilice un predio con el ánimo de señor y dueño, aunque no lo sea, puede considerarse dueño.

Para la Corte Suprema de Justicia, la posesión de quien se reputa dueño sin serlo, supone el desconocimiento frontal de los derechos del propietario[5], por lo que este desconocimiento va en detrimento de los derechos sobre la propiedad de quien ostenta el dominio.

De acuerdo con lo anterior, una de las consecuencias de la posesión es su vocación de convertirse en pleno dominio para lo cual es necesaria una decisión judicial donde se declare que el poseedor es propietario por cumplir con todos los requisitos exigidos por las normas y esta sentencia tendrá efectos de escritura pública de acuerdo con el artículo 2534 del Código Civil.

Ahora bien, uno de los modos de adquirir el dominio es la prescripción adquisitiva, el artículo 2512 del Código Civil define la prescripción como *“un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.”*

De acuerdo con esta definición, mediante esta figura se impone como castigo la pérdida de la propiedad a quien no ejerce sus derechos y acciones sobre un predio en un tiempo determinado. Por el contrario, a quien posee un predio ajeno se le beneficia con poder adquirir la propiedad sobre la cual ejerce posesión siempre y cuando se cumplan ciertas condiciones y requisitos legales.

La prescripción adquisitiva es aquella por la cual se gana el dominio sobre bienes entre los que se encuentran los inmuebles[6], sin embargo, tratándose de bienes de uso público no será aplicable debido al carácter de imprescriptibles[7] que estos tienen, por lo que solo los bienes privados son objeto de prescripción.

La posesión sobre el predio y el tiempo en el que se ejerce esta posesión son dos de los requisitos principales para adquirir por prescripción, por lo que en este caso el título es la ley. En este sentido, nos encontramos ante un modo originario de adquirir el dominio porque no media la voluntad del dueño para transferir el bien, si no que es la ley la que le confiere el dominio a una persona por el hecho de poseer un predio con ánimo de señor y dueño y bajo el cumplimiento de una serie de requisitos.

Sobre los modos originarios de adquirir, estos hacen referencia a aquellos que no han tenido dominio o que no tienen una transferencia voluntaria por parte de quien ostenta el dominio. Dentro de estos modos se encuentra la prescripción adquisitiva porque en esta no existe un tracto sucesivo de la propiedad debido a que el propietario no participa en la transferencia, en este

caso nos encontramos ante una sanción legal para el que no ejerce acciones de señor y dueño a favor de quien si las ejerce. Adicionalmente debe mencionarse que “se dice que este modo tiene efectos liberatorios ya que permite conferir el derecho sin antecedentes, libre de vicios y gravámenes que pueda presentar la cosa.”[8]

Decreto Ley 902 de 2017

El Decreto Ley 902 de 2017 es la norma a través de la cual se adoptan medidas para facilitar la implementación de la Reforma Rural Integral contemplada en el Acuerdo Final en materia de tierras, específicamente el procedimiento para el acceso y formalización y el Fondo de Tierras. Esta norma se encuentra fundamentada en el deber que tiene el Estado de garantizar el acceso progresivo a la tierra para los campesinos y trabajadores agrarios, el compromiso de proteger la producción de alimentos de acuerdo con el artículo 64 y 65 de la Constitución, el derecho a la paz consagrado en el artículo 22 de la Constitución, el Acuerdo Final para la Terminación del Conflicto y la Construcción de una Paz Estable y Duradera firmado en 2016, el artículo 103 de la Ley 1753 de 2015, entre otros.

De acuerdo con lo anterior, este Decreto se encuentra fundamentado principalmente en preceptos constitucionales por lo que su objetivo es el cumplimiento de los fines que persigue el Estado. Estos fines están directamente relacionados con el acceso a la tierra por lo que con esta norma se busca lograr la formalización de los predios de naturaleza privada bajo ciertas condiciones sometidas a un procedimiento único para así generar seguridad jurídica con respecto a la propiedad para los sujetos que son beneficiarios.

Así mismo, establece la norma que la irregularidad e informalidad de la tierra requiere que se reformulen los procedimientos y se implementen nuevas alternativas para la formalización con el propósito de una efectiva garantía de derechos a los campesinos y trabajadores agrarios, motivo por el cual uno de los objetivos del Decreto contemplado en el Título V es la formalización de la propiedad y la seguridad jurídica para lo cual establece un proceso único.

Este Decreto no es aplicable a la ciudadanía en general pues limita su competencia a la formalización de predios de naturaleza privada y va dirigido a unos sujetos determinados para el acceso a tierras ya sea a título gratuito, parcialmente gratuito y a título oneroso. El artículo 2 de del Decreto 902 de 2017 establece que los sujetos de acceso a tierras y formalización forma general son los siguientes:

“Sujetos de acceso a tierra y formalización. Este Decreto Ley aplica a todas las personas que ejerzan o pretendan ejercer derechos sobre predios rurales en los programas para efectos de acceso a tierra o formalización.

Las formas de acceso a tierras de que trata el presente decreto solo aplican a los beneficiarios de que tratan los artículos 4 y 5 del presente Decreto Ley.

Las comunidades étnicas son sujetos de acceso a tierra y formalización con destino a la constitución, creación, saneamiento, ampliación, titulación y restructuración de territorios ocupados o poseídos ancestral y/o tradicionalmente, de acuerdo a los términos del presente Decreto Ley, en concordancia con la Ley 21 de 1991, la Ley 160 de 1994 y el Decreto 2164 de 1995, la Ley 70 de 1993 y el Decreto 1745 de 1995, el Decreto 2333 de 2014 o las normas que los modifiquen o sustituyan.”

Teniendo en cuenta lo mencionado, nos encontramos ante una norma específica con objetivos especiales para el amparo de derechos de rango constitucional que va dirigida a unos sujetos determinados de la población y que cuenta con un procedimiento único para su aplicación.

Ahora bien, específicamente sobre la formalización de predios privados y saneamiento de la falsa tradición el artículo 36 del Decreto Ley 902 de 2017 señala lo siguiente:

*“Formalización de predios privados. En desarrollo de las funciones establecidas por el artículo 103 de la Ley 1753 de 2015, sin perjuicio de las disposiciones sobre titulación de baldíos y bienes fiscales patrimoniales, la Agencia Nacional de Tierras **declarará mediante acto administrativo motivado**, previo cumplimiento de los requisitos legales, **la titulación de la posesión y saneamiento de la falsa tradición** en favor de quienes ejerzan posesión sobre inmuebles rurales de naturaleza privada, siempre y cuando en el marco del Procedimiento Único de que trata el presente decreto ley no se presente oposición de quien alegue tener un derecho real sobre el predio correspondiente, o quien demuestre sumariamente tener derecho de otra naturaleza sobre el predio reclamado, caso en el cual, la Agencia Nacional de Tierras formulará la solicitud de formalización ante el juez competente en los términos del presente decreto ley, solicitando como pretensión principal el reconocimiento del derecho de propiedad a favor de quien de conformidad con el informe técnico considere pertinente.*

Los actos administrativos que declaren la titulación y saneamiento y por ende formalicen la propiedad a los poseedores, serán susceptibles de ser controvertidos a través de la Acción de Nulidad Agraria de que trata el artículo 39 del presente decreto.

Lo estipulado en el presente artículo no sustituye ni elimina las disposiciones del Código General del Proceso o el Código Civil sobre declaración de pertenencia, las cuales podrán ser ejercidas por los poseedores por fuera de las zonas focalizadas.

La formalización se realizará cumpliendo los requisitos exigidos en los artículos 4, 5 y 6 del presente decreto ley, en observancia de lo estipulado en el artículo 20.

PARÁGRAFO 1°. Se dará por acreditada la inexistencia de oposición dentro del Procedimiento Único de que trata el presente decreto ley una vez agotadas las etapas de publicidad en las zonas donde se adelantan los programas de formalización y en cumplimiento de las normas establecidas para notificaciones, cuando transcurran diez (10) días hábiles desde que se realicen las comunicaciones a que se refiere el artículo 73 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo CPACA, sin que se presentare el titular de un derecho real o quien aduzca tener derecho en los términos señalados en el presente artículo. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 46 del presente decreto ley.

PARÁGRAFO 2°. La formalización de que trata el presente artículo no aplicará en tierras y/o territorios afectados por el despojo a causa del conflicto armado, previa verificación de las fuentes institucionales pertinentes.”. Negrilla y subrayado fuera de texto.

De este artículo se evidencia que dentro de este procedimiento se pueden presentar oposiciones de quien alegue tener un derecho real sobre el predio o de quien demuestre tener un derecho de otra naturaleza, por lo que podría presentar oposición a esta formalización quien figure como titular del derecho de dominio e incluso un acreedor hipotecario por tratarse de un derecho real sobre el predio. En ese caso, la misma Agencia Nacional de Tierras deberá solicitar la formalización ante un juez por lo que no se estarían desconociendo derechos de terceros teniendo en cuenta que estos tienen oportunidad de participar en el procedimiento administrativo y presentar oposición.

Una vez aclarado lo anterior, damos respuesta a sus interrogantes de la siguiente manera:

Teniendo en cuenta lo expuesto, especialmente en lo relacionado a que este Decreto Ley 902 de 2017 se encuentra fundamentado principalmente por mandatos constitucionales como la paz y el acceso progresivo a la tierra que hacen parte de los fines que persigue el Estado y que la formalización de la propiedad privada se encuentra estrechamente relacionada con estos fines del Estado, así como también el hecho de que estamos ante un modo originario de adquirir el dominio, por no mediar la voluntad de transferencia del propietario, pues se esta bajo la potestad del Estado que declara la titulación de la propiedad. En este sentido, para el derecho registral la consecuencia jurídica de un modo originario de dominio es que el predio tendrá una nueva cadena traditicia a partir de la inscripción del correspondiente acto, por lo que, esta Oficina Asesora Jurídica considera que no deben trasladarse o heredarse anotaciones del folio de matrícula matriz al nuevo folio segregado sobre el cual se declare la titulación de la posesión y el saneamiento de la falsa tradición en virtud de este procedimiento.

En consecuencia, el folio de matrícula inmobiliaria segregado no deberá ser afectado por gravámenes, demandas o cualquier otro que contenga el folio matriz, toda vez que los modos originarios del dominio tienen el efecto de liberar el predio de su historial respecto a estos, aunque dichas anotaciones continúen vigentes en el folio matriz. Para el marco jurídico desarrollado, el predio segregado debe nacer a la vida jurídica únicamente con la Resolución que declare la titulación de la posesión y el saneamiento de la falsa tradición y no debe ser afectado con anotaciones que provengan del folio matriz.

En los anteriores términos se da respuesta a sus interrogantes.

Atentamente,

ILIANI RENGIFO ORTIZ

Jefe Oficina Asesora Jurídica

[1] Artículo 745 del Código Civil

[2] Artículo 765 del Código Civil

[3] Artículo 673 del Código Civil

[4] Código Civil. Artículo 762

[5] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, SC12323-2015, M.P. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA

[6] Código Civil. Artículo 2518

[7] Código Civil. Artículo 2519

[8] Santiago N, Uribe M. 2019 Título y el modo: definición, evolución y su relación con las fuentes de las obligaciones. Revista Estudiantil de Derecho Privado. <https://red.uexternado.edu.co/titulo-y-el-modo-definicion-evolucion-y-su-relacion-con-las-fuentes-de-las-obligaciones>

Iliani Rengifo Ortiz

Proyecto: Lauren Tatiana Navarro Rincon

Fecha de respuesta: 2024-07-18 21:45:02

Superintendencia de Notariado y Registro