



MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO

DECRETO NÚMERO DE 2018

Por el cual se adiciona un Capítulo del Título VI de la Parte II del Libro II del Decreto 1069 de 2015, Decreto Único Reglamentario del sector Justicia y del Derecho”, en relación con la identificación y registro de actos jurídicos que faciliten la identificación de eventuales titulares de derechos reales

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, especialmente las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, y

CONSIDERANDO

Que el numeral 25 del artículo 11 del Decreto 2723 de 2014 establece que son funciones de la Superintendencia de Notariado y Registro, entre otras, “*Adelantar y promover estudios, investigaciones y compilaciones en materia notarial y registral y divulgar sus resultados*”.

Que el numeral 4 del artículo 22 de este mismo Decreto indica que dentro de las funciones de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos se encuentra la de “*inscribir los documentos de los actos sujetos al registro, así como absolver las consultas que los ciudadanos formulen, con fundamento en las disposiciones legales*”.

Que el artículo 92 de la Ley 1579 de 2012, Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, dispone que los “*registradores de Instrumentos Públicos son los responsables del funcionamiento técnico y administrativo de las respectivas Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos*”.

Que el artículo 6 de la Ley 1579 de 2012 establece que “*la información de la historia jurídica de los inmuebles que se encuentran en los libros múltiples o sistema personal, en el folio de matrícula inmobiliaria documental, en medio magnético y en el sistema de información registral; los índices de propietarios y de inmuebles y los antecedentes registrales deben ser unificados utilizando los medios magnéticos y digitales mediante el empleo de nuevas tecnologías y procedimientos de reconocido valor técnico para el manejo de la información que garantice la seguridad, celeridad y eficacia en el proceso de registro, en todo el territorio nacional a través de una base de datos centralizada, para ofrecer en línea los servicios que corresponde al registro de la propiedad inmueble*”.

Continuación del Decreto “Por el cual se adiciona un Capítulo del Título VI de la Parte II del Libro II del Decreto 1069 de 2015, Decreto Único Reglamentario del sector Justicia y del Derecho”, en relación con la identificación y registro de actos jurídicos que faciliten la identificación de eventuales titulares de derechos reales”

Que el artículo 48 de dicha Ley dispone que *“El folio de matrícula se abrirá a solicitud de parte o de oficio por el Registrador, así: A solicitud de parte cuando los interesados, presenten ante la correspondiente Oficina de Registro los títulos que amparan sus derechos sobre bienes raíces con las debidas notas del registro, y con base en ellos se expiden las certificaciones a que haya lugar, las cuales servirán de antecedente o medio probatoria para la iniciación de procesos ordinarios para clarificar la propiedad o saneamiento de la misma. Se abrirá el folio de matrícula respectivo si es procedente de conformidad con esta ley. De oficio, cuando se traslada la tradición del Antiguo Sistema de Registro al Sistema Vigente de Registro”.*

Que el artículo 69 de este mismo Estatuto determina que *“las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos expedirán, a solicitud del interesado, los certificados para aportar a procesos de prescripción adquisitiva del dominio, clarificación de títulos u otros similares, así como los de ampliación de la historia registral por un período superior a los veinte (20) años, para lo cual contarán con un término máximo de cinco (5) días, una vez este en pleno funcionamiento la base de datos registral.”*

Que el presente Decreto pretende establecer herramientas tendientes a solucionar la situación de informalidad de la propiedad rural en el país, ante las dificultades administrativas y judiciales advertidas en dicha labor.

DECRETA

ARTÍCULO 1. Adiciónese el Capítulo XVIII del Título VI de la Parte II del Libro II del Decreto 1069 de 2015 “por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del sector Justicia y del Derecho”, el cual quedará así:

“CAPÍTULO XVIII

Sección I.

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 2.2.6.18.1.1. OBJETO: El presente Capítulo tiene por objeto identificar en la tradición inmobiliaria los actos jurídicos en falsa tradición de predios rurales de pequeña extensión que cuenten con identificación catastral.

La finalidad de la identificación y registro de estos actos consiste en dar publicidad a los mismos, a efectos de facilitar la identificación de eventuales titulares de derechos reales por parte de las autoridades en los diferentes procesos de naturaleza judicial y administrativa.

Continuación del Decreto "Por el cual se adiciona un Capítulo del Título VI de la Parte II del Libro II del Decreto 1069 de 2015, Decreto Único Reglamentario del sector Justicia y del Derecho", en relación con la identificación y registro de actos jurídicos que faciliten la identificación de eventuales titulares de derechos reales"

Como resultado de esta identificación, se dará apertura a folios de matrícula inmobiliaria con sustento en la información contenida en los libros del Antiguo Sistema, o se incorporará en los folios de matrícula inmobiliaria existentes aquella tradición de predios donde logre constatarse la existencia de actos jurídicos en falsa tradición.

Parágrafo: Son objeto de identificación y registro, entre otros actos en falsa tradición, aquellos provenientes de:

- a) Derechos y acciones,
- b) Gananciales,
- c) Sucesiones ilíquidas,
- d) Partición amigable, y
- e) Venta de cuerpo cierto teniendo derecho de cuota

ARTÍCULO 2.2.6.18.1.2. COMPETENCIA: Las medidas administrativas que prevé este Decreto estarán a cargo de la Superintendencia de Notariado y Registro, quien a través de acto administrativo identificará la existencia de los actos jurídicos a que se refiere el artículo anterior.

Una vez se encuentre en firme el acto administrativo descrito, será competencia de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos realizar la inscripción del mismo y dar apertura al folio de matrícula inmobiliaria cuando haya lugar.

Parágrafo. La Superintendencia de Notariado y Registro adoptará las medidas administrativas necesarias para la correcta aplicación del presente Capítulo.

ARTÍCULO 2.2.6.18.1.3. REQUISITOS PARA LA IDENTIFICACIÓN: Para que proceda la identificación de los actos jurídicos en falsa tradición de que trata el presente Capítulo, es preciso que se cumplan de manera concomitante los siguientes requisitos:

- a. Que se trate de predios rurales.
- b. Que la extensión del predio no sea superior a una Unidad Agrícola Familiar (UAF).
- c. Que el predio cuente con antecedentes registrales en falsa tradición consignados en los libros de antiguo sistema, de acuerdo a lo señalado en el parágrafo del artículo 2.2.6.18.1.1 del presente Capítulo.
- d. Que el predio cuente con identificación y ubicación catastral.

Continuación del Decreto "Por el cual se adiciona un Capítulo del Título VI de la Parte II del Libro II del Decreto 1069 de 2015, Decreto Único Reglamentario del sector Justicia y del Derecho", en relación con la identificación y registro de actos jurídicos que faciliten la identificación de eventuales titulares de derechos reales"

- e. Que los linderos del predio estén plenamente identificados.

ARTÍCULO 2.2.6.18.1.4. EXCEPCIONES: No podrán ser incluidos dentro del objeto del presente Capítulo los predios que cuenten con medidas cautelares dentro del proceso de restitución de tierras, extinción del derecho de dominio, deslinde y amojonamiento o inscripción de inicio de algún procedimiento administrativo de naturaleza agraria.

Sección II.

IDENTIFICACIÓN DE LOS ACTOS JURÍDICOS EN FALSA TRADICIÓN

ARTÍCULO 2.2.6.18.2.1.- MODALIDADES: La identificación de los actos jurídicos en falsa tradición que permitan identificar la eventual existencia de titulares de derechos reales podrá realizarse a petición del interesado o de oficio.

ARTÍCULO 2.2.6.18.2.2.- IDENTIFICACIÓN A PETICIÓN DE PARTE: La solicitud de identificación deberá elevarse por el interesado ante la Superintendencia de Notariado y Registro de conformidad con las normas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Durante el trámite de respuesta a la petición, la Superintendencia de Notariado y Registro podrá ordenar la práctica de pruebas en las que se incluya la verificación de la tradición del predio en su totalidad, la verificación de inscripción de medidas cautelares y todas aquellas pruebas que se consideren pertinentes para lograr la identificación del predio.

La Superintendencia de Notariado y Registro deberá informar al interesado de esta circunstancia antes del vencimiento del término para resolver la petición, de conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

La Superintendencia de Notariado y Registro responderá la petición mediante acto administrativo en el cual identifique la existencia o inexistencia de actos jurídicos en falsa tradición de los que trata este Capítulo.

ARTÍCULO 2.2.6.18.2.3. IDENTIFICACIÓN DE OFICIO: La identificación de oficio de los actos jurídicos de que trata este Capítulo se dará en los siguientes eventos:

- a) Cuando la Superintendencia de Notariado y Registro, en desarrollo del procedimiento de migración de la información que reposa en los libros de antiguo sistema al sistema registral vigente, advierta registros en falsa tradición que cumplan con las condiciones señaladas en los artículos 2.2.6.18.1.3 y 2.2.6.18.1.4 del presente Capítulo, realizará su identificación en la forma prevista.

Continuación del Decreto "Por el cual se adiciona un Capítulo del Título VI de la Parte II del Libro II del Decreto 1069 de 2015, Decreto Único Reglamentario del sector Justicia y del Derecho", en relación con la identificación y registro de actos jurídicos que faciliten la identificación de eventuales titulares de derechos reales"

- b) En aquellos casos en que el interesado solicite certificados especiales de pertenencia ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y el registrador verifique que se trata de un folio de matrícula inmobiliaria cuya tradición o antecedentes registrales provienen de actos en falsa tradición de que trata este Capítulo, suspenderá la expedición del certificado especial y remitirá a la Superintendencia de Notariado y Registro el respectivo folio de matrícula inmobiliaria con sus anexos o la información del antiguo sistema, a fin de realizar la identificación de conformidad con lo establecido en el presente Capítulo.

ARTÍCULO 2.2.6.18.2.4. CONTENIDO DEL ACTO DE IDENTIFICACIÓN: El acto administrativo por medio del cual se identifica la existencia o inexistencia de los actos jurídicos en falsa tradición deberá tener en cuenta los siguientes aspectos:

- a. Pronunciarse sobre la existencia o no de actos jurídicos en falsa tradición que faciliten la eventual identificación de titulares de derechos reales.
- b. En caso de no existir folio de matrícula inmobiliaria, solicitar al registrador de instrumentos públicos que corresponda, la apertura del folio de matrícula inmobiliaria.
- c. En caso de existir folio de matrícula inmobiliaria, solicitar al registrador de instrumentos públicos que corresponda, la inscripción del acto administrativo.
- d. Solicitar al registrador de instrumentos públicos que corresponda, el traslado de los actos jurídicos debidamente registrados en los libros del antiguo sistema al folio de matrícula inmobiliaria.
- e. Cuando se determine que no se cumplen las condiciones señaladas en los artículos 2.2.6.18.1.1, 2.2.6.18.1.3 y 2.2.6.18.1.4 del presente Capítulo, dejar constancia expresa de ello.

Sección III.

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 2.2.6.18.3.1. EFECTOS DE LA IDENTIFICACIÓN: Una vez en firme el acto administrativo de identificación que contiene los actos jurídicos de falsa tradición de que trata el presente Capítulo, el mismo será objeto de registro por las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.

ARTÍCULO 2.2.6.18.3.2. FOCALIZACIÓN: La aplicación de las normas establecidas en el presente Capítulo se realizará de forma gradual y focalizada, aspecto que será definido por la Superintendencia de Notariado y Registro."

Continuación del Decreto "Por el cual se adiciona un Capítulo del Título VI de la Parte II del Libro II del Decreto 1069 de 2015, Decreto Único Reglamentario del sector Justicia y del Derecho", en relación con la identificación y registro de actos jurídicos que faciliten la identificación de eventuales titulares de derechos reales"

ARTÍCULO SEGUNDO. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá D.C.,

El Ministro de Justicia y del Derecho,

ENRIQUE GIL BOTERO

El Ministro de Agricultura y Desarrollo Rural,

JUAN GUILLERMO ZULUAGA CARDONA