

REPÚBLICA DE COLOMBIA



MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO

DECRETO NÚMERO

DE

Por el cual se modifican parcialmente las funciones de la Superintendencia de Notariado y Registro

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA,

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales, especialmente las que le confiere el artículo 189 numeral 16 de la Constitución Política, en concordancia con el artículo 54 de la Ley 489 de 1998, y

CONSIDERANDO

Que mediante el Decreto 238 de 2012 *“Por el cual se modifica transitoriamente la estructura de la Superintendencia de Notariado y Registro”*, se creó la Superintendencia Delegada para la Protección Restitución y Formalización de Tierras con ocasión de lo previsto en el parágrafo 1° del artículo 119 de la Ley 1448 de 2011, por el término establecido en el artículo 208 de la misma.

Que el Decreto 2723 de 2014 *“Por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Notariado y Registro”*, le asignó a la Superintendencia Delgada para la Protección y Restitución de Formalización de Tierras, entre otras, la función de *“Verificar las matrículas inmobiliarias que identifican registralmente los predios rurales y proponer las acciones a que haya lugar”*.

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

Que según los diferentes estudios realizados por la Superintendencia de Notariado y Registro, a través de los sistemas de información registral respecto de actos jurídicos inscritos en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, se observó que del total de folios de

“Por el cual se modifican parcialmente las funciones de la Superintendencia de Notariado y Registro”

matrícula inmobiliaria de bienes inmuebles rurales, cerca del 36% corresponden a folios con antecedentes registrales que inician con falsa tradición, evidenciando la existencia de un alto grado de informalidad en la titularidad de la propiedad rural.

Que como resultado de los estudios mencionados, se evidenció que una de las circunstancias que inciden en tal informalidad es la existencia de actos en falsa tradición de predios rurales que, a pesar de tener título idóneo plenamente inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, impiden determinar la naturaleza jurídica del bien, creando dudas sobre los derechos reales que se puedan tener sobre éste. Dicha circunstancia genera inconvenientes a quienes quieren acceder a los mecanismos judiciales y administrativos para la consecución del derecho de propiedad.

Que son derechos en falsa tradición aquellos que cuentan con título y modo respecto de actos de dominio incompleto, que provienen de alguno de los derechos reales señalados en el Código Civil.

Que durante la vigencia del Decreto 1250 de 1970, le asistió a la Superintendencia de Notariado y Registro la obligación de migrar la información contenida en el sistema antiguo de registro al nuevo sistema de registro, el cual, debería quedar implantado antes del 31 de diciembre de 1974, obligación pendiente de cumplirse en su totalidad por parte del Gobierno Nacional.

Que el registro inmobiliario constituye uno de los medios de protección de los derechos patrimoniales de la población rural de cualquier vulneración material y jurídica de los derechos sobre la tierra.

Que ante las dificultades administrativas y judiciales que actualmente existen con relación a la situación de informalidad en la titularidad del derecho real de dominio sobre bienes rurales provenientes de falsa tradición, es pertinente adoptar herramientas que contribuyan a las autoridades en el ejercicio de sus funciones relacionadas con el trámite de los procesos de saneamiento de la falsa tradición, de prescripción adquisitiva de dominio, o de clarificación, cuyo objeto sean bienes rurales.

Que de conformidad con lo señalado en el artículo 48 de la Ley 160 de 1994, se presume que el bien rural es de propiedad privada cuando haya títulos registrados anteriores al 5 de agosto de 1974. Igualmente, se podrá presumir que el bien es de propiedad privada cuando, aun con la inscripción de títulos en falsa tradición, éste ha recibido histórica y registralmente tratamiento de propiedad privada.

Que por lo anterior, se hace necesario precisar la función prevista en el numeral 6 del artículo 27 del Decreto 2723 de 2014, asignada a la Superintendencia Delegada para la Protección Restitución y Formalización de Tierras de la Superintendencia de Notariado y Registro, a fin de que la entidad, en el marco de sus competencias, adelante la revisión correspondiente de la información que reposa en sus archivos o en sus sistemas de información registral, que permita identificar circunstancias como las descritas.

“Por el cual se modifican parcialmente las funciones de la Superintendencia de Notariado y Registro”

Que por tales motivos, es preciso facultar al Superintendente de Notariado y Registro para darle publicidad a los eventuales derechos reales de dominio que puedan identificarse con ocasión la mentada revisión

Que en desarrollo del artículo 54 de la Ley 489 de 1998, para la modificación de las funciones de la Superintendencia de Notariado y Registro se deben tener en cuenta los principios allí contenidos.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA

ARTÍCULO 1º. Modificar el numeral 6 del artículo 27 del Decreto 2723 de 2014, el cual quedará así:

“6. Verificar las matrículas inmobiliarias que identifican registralmente los predios rurales y proponer las acciones a que haya lugar, entre ellas, la expedición de actos administrativos tendientes a identificar, a petición de parte, la cadena de tradición de dominio, los actos de tradición y de falsa tradición, y la existencia de titulares de eventuales derechos reales sobre los mismos, para determinar si, a través de las inscripciones en el folio de matrícula inmobiliaria, con anterioridad al 5 de agosto de 1974, éste le ha dado tratamiento público de propiedad privada al bien. Dichos actos administrativos serán objeto de registro.”

ARTÍCULO 2º. Adiciónese el numeral 29 al artículo 13 del Decreto 2723 de 2014, el cual quedará así:

“29. Dar publicidad, mediante la expedición de acto administrativo, con sustento en la verificación de la cadena traditicia a que pueda haber lugar de conformidad con el numeral 6 del artículo 27 del presente Decreto, de la existencia de eventuales derechos reales de dominio sobre predios rurales que no superen el rango mínimo de una (1) Unidad Agrícola Familiar, siempre y cuando los antecedentes registrales provengan de falsa tradición, que dichos títulos se encuentren debidamente inscritos de acuerdo a lo señalado en el artículo 665 del Código Civil, y que su precaria tradición no sea producto de violencia, usurpación, desplazamiento forzado, engaño o testaferrato.

No serán objeto de la medida a que hace referencia el primer inciso, los predios rurales que cuenten con medidas cautelares adoptadas en procesos de restitución de tierras, de extinción del derecho de dominio; y los que se encuentren ubicados en zonas de resguardos indígenas, comunidades negras, o en Parques Nacionales Naturales”.

“Por el cual se modifican parcialmente las funciones de la Superintendencia de Notariado y Registro”

ARTÍCULO 3°. Vigencia. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y modifica en lo pertinente el Decreto 2723 de 2014, en especial el numeral 6 del artículo 27 y el artículo 13.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá D.C., a los _____ de 2018

EL MINISTRO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO

ENRIQUE GIL BOTERO

LA DIRECTORA DEL DEPARTAMENTO AMINISTRATIVO DE LA FUNCIÓN PÚBLICA

LILIANA CABALLERO DURÁN