

CIRCULAR No. 914

PARA: REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL PAIS

DE: SUPERINTENDENCIA DELEGADA PARA EL REGISTRO

ASUNTO: SANEAMIENTO AUTOMATICO EN LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES
PARA EL DESARROLLO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

FECHA: 29 MAY 2014

Respetados Doctores:

En ejercicio de las facultades conferidas en los numerales 3º y 4º del artículo 13º del Decreto 2163 de 2009, y con el fin de actuar en forma coherente y coordinada entre las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y las Notarías del país, de la manera más atenta me permito manifestarles:

A través de la ley 1682 del 22 de noviembre de 2013 se adoptaron medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte así como también se conceden facultades extraordinarias.

Es así como en su artículo 21 dispuso, *Saneamientos por motivos de utilidad pública*. "La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés 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".

Igualmente en el artículo 12 ibidem, definió el Saneamiento Automático así: "Es un efecto legal que opera por ministerio de la ley exclusivamente a favor del Estado, cuando este adelanta procesos de adquisición de bienes inmuebles, por los motivos de utilidad pública consagrados en la ley para proyectos de infraestructura de transporte. En virtud de tal efecto legal, el Estado adquiere el pleno dominio de la propiedad del



Certificado N° SC 17993

Certificado N° 021741

✓

inmueble quedando resueltas a su favor todas las disputas o litigios relativos a la propiedad”.

“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”.

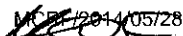
Con base en lo anterior, se expidió el Decreto 737 el 10 de abril de 2014, por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social, fijando las condiciones y requisitos para su aplicación en bienes inmuebles que por motivos de utilidad pública e interés social, son necesarios para proyectos de infraestructura de transporte con o sin antecedente registral.

Teniendo en cuenta lo anterior, me permito remitir el mencionado decreto, para su conocimiento y estudio pertinente, invocando de todos ustedes la responsabilidad y compromiso en el cumplimiento de la función registral como guardianes de la fe pública, en el tema comentado.

Cordialmente,



ENRIQUE JOSE NATES GUERRA
Superintendente Delegado para el Registro

 2014/05/28



Certificado N.º SC-1096-1

Certificado N.º QP-11-4-1



Libertad y Orden

MINISTERIO DE TRANSPORTE

COMUNICACION DE LA RESOLUCION	
REGISTRARIA INGENIERIA	
Revista:	<i>[Firma]</i>
Fecha:	<i>C.</i>

DECRETO NÚMERO 737

10 ABR 2014

Por el cual 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

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA,

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 189 numeral 11 de la Constitución Política y 21 de la Ley 1682 de 2013, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 58 de la Constitución Política establece que la propiedad es una función social que implica obligaciones y, si de la aplicación de una norma expedida por motivos de utilidad pública o interés social resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

Que la Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013, en sus artículos 19 y s.s., fijó normas referentes a la gestión y adquisición predial, que facilitan la ejecución de los proyectos de infraestructura de transporte.

Que el artículo 12 de la Ley 1682 de 2013, define el saneamiento automático:

"[...] efecto legal que opera por ministerio de la ley exclusivamente a favor del Estado, cuando este adelanta procesos de adquisición de bienes inmuebles, por los motivos de utilidad pública consagrados en la ley para proyectos de infraestructura de transporte. En virtud de tal efecto legal, el Estado adquiere el pleno dominio de la propiedad del inmueble quedando resueltas a su favor todas las disputas o litigios relativos a la propiedad.

Lo anterior, sin perjuicio de los conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos, sin que puedan ser oponibles al Estado".

Que el artículo 21 de la citada Ley 1682 de 2013 determinó que se aplicará el saneamiento automático de los inmuebles que por motivos de utilidad pública e interés social hayan sido destinados a proyectos de infraestructura de transporte, así como los adquiridos o por adquirirse para los mismos fines.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA

ARTÍCULO 1. OBJETO. El presente Decreto fija las condiciones y requisitos para la aplicación del saneamiento automático de bienes inmuebles que por motivos de utilidad pública e interés social, sean necesarios para proyectos de infraestructura de transporte con o sin antecedente registral.

ARTÍCULO 2. COMPETENCIA. La entidad pública que haya destinado, pretenda adquirir o haya adquirido inmuebles para proyectos de infraestructura de transporte es la competente para invocar el saneamiento automático.

U76

Continuación del Decreto "Por el cual 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"

ARTÍCULO 3. CONCEPTO Y PROCEDENCIA. La adquisición de inmuebles para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte por los motivos de utilidad pública e interés 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.

En tal sentido, de conformidad con los artículos 21 y 22 de la Ley 1682 de 2013, el saneamiento automático podrá invocarse cuando la entidad pública adquirente, durante el proceso de adquisición predial o al término del mismo, no haya podido consolidar el derecho real de dominio a su favor por existir circunstancias que le hayan impedido hacerlo, como por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor, la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del predio para los proyectos de infraestructura de transporte.

Sin perjuicio de la historia jurídica del bien, el saneamiento automático constituye un rompimiento del tracto sucesivo cuando se adquiera la totalidad o parte del predio.

ARTICULO 4. Oponibilidad. Con el propósito de asegurar la oponibilidad, la entidad pública que pretenda adelantar el saneamiento automático oficiará a la Oficina de Registro Público competente para que inscriba en la columna 09 OTROS del folio de matrícula inmobiliaria del predio, la intención del Estado de adelantar en relación con éste, dicho saneamiento.

Adicionalmente, la entidad pública comunicará de manera directa a quienes posean derechos reales o personales inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria y ordenará la publicación del oficio en un medio de comunicación de amplia difusión en el lugar de ubicación del inmueble.

Sin perjuicio del saneamiento automático ordenado por ministerio de la ley, las personas que consideren tener un derecho sobre el inmueble podrán solicitar administrativa o judicialmente su reconocimiento pecuniario.

ARTÍCULO 5. ESTUDIO PREVIO PARA EL SANEAMIENTO AUTOMÁTICO. Para el saneamiento automático la entidad interesada debe efectuar un estudio del predio. Para tal efecto, además de dar cumplimiento a lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, considerará, entre otros, algunos de los siguientes documentos:

1. Un estudio de títulos del predio por sanear, que deberá incluir la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones, medidas cautelares o cualquier otra circunstancia que afecte o impida el ejercicio pleno del derecho de propiedad.
2. Certificado de libertad y tradición actualizado.
3. Avalúo practicado con fundamento en la normatividad vigente para la adquisición de inmuebles requeridos para desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte.
4. Levantamiento topográfico.

ARTÍCULO 6. DECLARATORIA DE SANEAMIENTO POR MINISTERIO DE LA LEY. El saneamiento automático respecto de inmuebles utilizados o por utilizar por la entidad pública en proyectos de infraestructura de transporte, que carezcan de título traslativo de dominio y de identidad registral, se declarará mediante acto administrativo motivado en el que se expresarán las razones de utilidad pública e interés social que fundamentan la declaratoria. Dicho acto será título suficiente para la apertura de folio de matrícula inmobiliaria por la Oficina de Registro competente y servirá como prueba del derecho real de dominio a favor del Estado.

Continuación del Decreto "Por el cual 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"

PARÁGRAFO. Para el caso de los bienes baldíos a cargo del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (INCODER) la entidad pública que tenga a su cargo el proyecto de infraestructura de transporte debe solicitar su adjudicación al citado Instituto de conformidad con lo señalado en la Ley 160 de 1994 y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.

ARTÍCULO 7. 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.

ARTÍCULO 8. ACTUALIZACIÓN CATASTRAL. La autoridad catastral deberá actualizar la información existente en sus bases de datos o abrirá la nueva ficha predial si el predio carece de identidad catastral, en un término no mayor de dos (2) meses.

ARTÍCULO 9. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

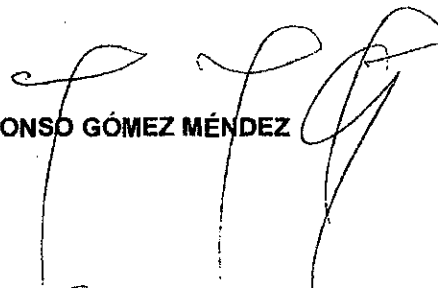
Dado en Bogotá, D. C., a los

10 ABR 2014



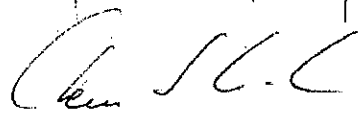
EL MINISTRO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO,

ALFONSO GÓMEZ MÉNDEZ



LA MINISTRA DE TRANSPORTE,

CECILIA ÁLVAREZ-CORREA GLEN



96

267