

**Consulta 2034 de 2014 ante la Oficina Asesora Jurídica
De la Superintendencia de Notariado y Registro**

Para: Señora
Patricia Inés Sendoya Lozano
painsenloz2012@hotmail.com

Asunto: Título de adjudicación de un Ejido
Escrito con radicado **SNR2013ER025285**
CR-002 Ejercicio de la Función Registral

Señora Patricia Inés:

Atendiendo el correo electrónico radicado con el número de la referencia, mediante el cual eleva consulta a esta Superintendencia a efecto de que se le informe cual es el procedimiento para que un tío obtenga el título de un predio ejidal sobre el cual tiene posesión desde hace 75 años, y sobre el cual se realizaron mejoras (casa de habitación).

Como el predio es del municipio, éste se le compro al municipio cancelando su totalidad hace quince (15) años, pero en ese entonces no se elaboró ni legalizó la escritura pública de compraventa, hoy en día el predio se va a vender y el municipio está cobrando el predio nuevamente, esto es legal?. Se puede exigir el otorgamiento de la escritura pública presentando los recibos y paz y salvo de ese entonces?.

Marco Jurídico

- Ley 388 de 1997

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 2163 de 2011.

Los bienes ejidos se han identificado como porciones de terreno contiguos al área urbana de los municipios, con cuyo producto se atendía la construcción de ciertas obras públicas. Posteriormente, mediante la Ley 41 de 1948 se ordenó su enajenación a favor de personas de escasos recursos para la construcción de vivienda.

La calificación de bienes ejidos es proporcionada por el antecedente en la tradición oral, o las cédulas reales, escrituras públicas, o sentencias judiciales que los identifiquen como tales. También los determina el uso y goce que los moradores de la ciudad ejercen sobre estos.

Mediante el artículo 169 del Decreto 1333 de 1986, Régimen Político Municipal, se estableció que los terrenos ejidos situados en cualquier municipio del país no están sujetos a la prescripción por tratar de bienes municipales de uso público o común, lo que jurídicamente equivale a asignarles un tratamiento especial por parte de los Consejos Municipales, a fin de lograr la enajenación a favor de particulares para la construcción de vivienda.

Al recibir los bienes ejidales la calidad de bienes de uso público cuando ingresan al patrimonio de los Bancos de Tierras o Inmobiliarios, deben destinarse prioritariamente a la construcción de programas de viviendas de interés social, directamente o invirtiendo en dichos programas los recursos obtenidos con ellos, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 5º del artículo 71 de la ley 9ª de 1989, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley 388 de 1997.

En concordancia con lo anterior tenemos lo dispuesto por el artículo 95 de la Ley 388 de 1997, que establece:

"Artículo 95º.- Transferencia de inmuebles. Todas las asignaciones de subsidio familiar de vivienda en terrenos y las cesiones de que trata el artículo 58 de la Ley 9 de 1989, que realicen las entidades públicas se efectuarán mediante resolución administrativa, la cual constituirá título de dominio y una vez inscrita en la Oficina de Instrumentos Públicos será plena prueba de la propiedad. En todo caso, los inmuebles cuya propiedad se adquiera conforme a lo dispuesto por el artículo 58 de la Ley 9 de 1989, tendrán las mismas limitaciones establecidas en la Ley 3 de 1991 para las viviendas adquiridas o mejoradas con el subsidio familiar de vivienda."

Así las cosas, el título de transferencia de dominio de un bien Ejido es por Resolución, Acto Administrativo que solo requiere ser inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, para tener la titularidad del predio, y el cual no requiere ser protocolizado.

De conformidad con la ley, la adjudicación de bienes ejidales se realiza por parte del Municipio mediante Resolución. En lo que corresponde a un contrato de compraventa, se debe otorgar por escritura pública, con el lleno de los requisitos establecidos en el Código Civil, Decreto Ley 960 de 1970 y demás normas concordantes.

En tratándose de contrato de compraventa, es preciso señalar que los otorgantes deben demostrar que están completamente a paz y salvo al momento del otorgamiento del instrumento público, y los comprobantes de pago de los impuestos

EE029910

municipales que se deben allegar al despacho notarial, corresponden al año de la vigencia fiscal.

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 Universitario
Reviso: Carlina Gomez Duran/Coordinadora Grupo apoyo Jurídico Registral
15/10/2014

9