

EE025286

**Consulta 2151 de 2014 ante la Oficina Asesora Jurídica  
De la Superintendencia de Notariado y Registro**

**Para:** Señora  
**Diana Jakelinne Sanchez**  
[dianajakelinnesanchez@gmail.com](mailto:dianajakelinnesanchez@gmail.com)

**Asunto:** Inscripción de transferencia de subsuelo  
Escrito con radicados **SNR2014ER026431 Y SNR2014ER027094**  
CR-002 Ejercicio de la Función Pública Registral

Señora Diana Jakelinne:

Atendiendo los correos electrónicos radicados con los números de la referencia, por medio del cual eleva consulta a esta Superintendencia a efecto de que se le informe cual es el procedimiento a seguir para realizar la venta del subsuelo.

Lo anterior teniendo en cuenta que varias personas son propietarias de un terreno junto con el subsuelo, y una de ellas desea vender su porcentaje.

**Marco Jurídico**

- Ley 685 de 2001
- Ley 1579 de 2012

**Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:**

Sobre el particular, es necesario precisar que los conceptos emitidos por esta Oficina Jurídica, se cifien 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.

La prestación del servicio público registral se rige por lo dispuesto por la Ley 1579 de 2012, donde en su artículo 10 establece:

*"Artículo 1º. Naturaleza del registro. El registro de la propiedad inmueble es un servicio público prestado por el Estado por funcionarios denominados Registradores de Instrumentos Públicos, en la forma aquí establecida y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes." Subrayado fuera de texto.*

g

EE025286

Como hace referencia la norma antes citada, el registro de la propiedad que manejan las Oficinas de Registro de Instrumentos públicos corresponde únicamente al sector inmobiliario. 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.

Como objetivos básicos del registro de la propiedad inmobiliaria están, el servir de **medio de tradición** del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; **dar publicidad** a los actos y contratos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones, poniendo al alcance de todos el estado jurídico de la propiedad inmueble, única manera de que surtan efectos respecto de terceros; y **revestir de mérito probatorio** a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

De conformidad con la Ley 1579 de 2012 (antes Decreto ley 1250 de 1970) cada Oficina de Registro de Instrumentos Públicos cuenta con un archivo y una base de datos que recae únicamente sobre los bienes inmuebles que conformen su círculo registra', y en virtud de ello ejercen la función pública registral.

Aunado a lo anterior, tenemos que la Ley 1579 de 2012 claramente señala los actos que se inscriben por parte de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, para lo cual cito textualmente el artículo 40:

**"Artículo 4º. Actos, títulos y documentos sujetos al registro. Están sujetos a registro:**

- a) *Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;*
- b) *Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;*
- c) *Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley.*

**Parágrafo 1º.** *Las actas de conciliación en las que se acuerde enajenar, limitar, gravar o desafectar derechos reales sobre inmuebles se cumplirá y perfeccionará por escritura pública debidamente registrada conforme a la solemnidad consagrada en el Código Civil Escritura Pública que será suscrita por el Conciliador y las partes conciliadoras y en la que se protocolizará la respectiva acta y los comprobantes fiscales para efecto del cobro de los derechos notariales y registrales.*

EE025286

**Parágrafo 2º.** *El Gobierno Nacional reglamentará el Registro Central de Testamentos cuyo procedimiento e inscripciones corresponde a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos."*

El registro de los bienes inmuebles llevado por las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos es distinto al registro minero, asuntos que la misma ley se encarga de separar y/o diferenciar.

Mediante Ley 10 de 1961 se estableció el registro ante el Ministerio de Minas de las decisiones que reconocían la propiedad privada del petróleo. Mediante Decreto reglamentario 1348 de 1961, se dispuso que el Libro primero del registro llevado por la Secretaría del Ministerio de Minas se destinaria a la anotación de las sentencias judiciales definitivas que reconocieran y declararan la propiedad privada del subsuelo petrolífero. En el libro segundos se anotarían la providencias de naturaleza administrativa que tuvieran el mismo efecto de reconocer la propiedad privada del subsuelo y de sus recursos, y en el libro tercero se inscribirían los actos mediante los que se modificara, traspasara o limitara la propiedad privada del subsuelo.

Posteriormente la Ley 20 de 1969, en su artículo 3º disponía:

*"ARTICULO 3o. <Ley derogada por el artículo 325 del Decreto 2655 de 1988> Los derechos que tengan los particulares sobre minas adquiridos por adjudicación, redención a perpetuidad, accesión, merced, remate, prescripción o por cualquiera otra causa semejante, se extingue a favor de la Nación, salvo fuerza mayor o caso fortuito.*

*a). Si al vencimiento de los tres años siguientes a la fecha de la sanción de esta Ley, los titulares del derecho no han iniciado la explotación económica de las minas respectivas, y*

*b). Si la explotación, una vez iniciada, se suspende por más de un año."*

El Decreto 1275 de 1970, determino que la iniciación oportuna de la explotación económica de las minas en manos de propiedad privada se debía demostrar antes del 22 de junio de 1973, con las pruebas que allí se relacionaban, la cuales se debía presentar personalmente por el interesado ante el Ministerio o ante el Alcalde respectivo hasta el 22 de junio de 1973. (Art. 9 y 12).

Aunado a lo anterior, el artículo 5º de la ley 20 de 1969 disponía:

*"ARTICULO 5o. <Ley derogada por el artículo 325 del Decreto 2655 de 1988> Al vencimiento de cualquiera de los términos a que se refiere el artículo 3o. de la presente Ley, el derecho sobre los yacimientos respectivos se extingue sin necesidad de providencia alguna que así lo declare, si los interesados no demuestran ante el Ministerio de Minas y Petróleos, durante el*

*α*

EE025286

*correspondiente plazo o dentro de los seis meses siguientes, que iniciaron en tiempo la explotación económica o que la suspendieron por causas legales.*

*El Ministerio de Minas y Petróleos podrá verificar la exactitud de los informes y documentos allegados y hacer las comprobaciones que estime necesarias, y mediante providencia motivada, resolverá si se ha demostrado o no el hecho de la explotación o la causal justificativa de la suspensión."*

De acuerdo a lo dispuesto por la Ley 20 de 1969, el propietario de una mina debía solicitar su reconocimiento, en el plazo señalado, ante el Ministerio de Minas y Energía, entidad que una vez hubiese estudiado la documentación allegada y verificado el cumplimiento de los requisitos exigidos, debía pronunciarse indicando si el particular mantenía o no la propiedad.

Mediante Decreto 2655 de 1988 (anterior Código de Minas), definía el registro minero como un sistema de inscripción, autenticidad y publicidad de los actos de la administración y de los particulares que tengan por objeto o guarden relación con el derecho de explorar y explotar el suelo o subsuelo minero.

El artículo 332 de nuestra Constitución Política, dispone:

*"ARTICULO 332. El Estado es propietario del subsuelo y de los recursos naturales no renovables, sin perjuicio de los derechos adquiridos y perfeccionados con arreglo a las leyes preexistentes."*

Mediante Ley 685 de 2001 se expide el Código de Minas, disposición que en su artículo 332 establece:

*"Artículo 332. Actos sujetos a registro. Únicamente se inscribirán en el Registro Minero los siguientes actos:*

- a) Contratos de concesión;*
- b) Contrato de exploración y explotación celebrados sobre zonas de reserva, zonas mineras indígenas, zonas mineras de comunidades negras y zonas mixtas;*
- c) Títulos de propiedad privada del subsuelo minero;***
- d) Cesión de títulos mineros;*
- e) Gravámenes de cualquier clase que afecten el derecho a explorar y explotar o la producción futura de los minerales "in situ";*
- f) Embargos sobre el derecho a explorar y explotar emanado de títulos mineros;*
- g) Zonas de reserva provisional y de seguridad nacional;*
- h) Autorizaciones temporales para vías públicas;*
- i) Zonas mineras indígenas, de comunidades negras y mixtas."*

Con fundamento en todo lo antes expuesto podemos concluir que, aquellos actos de transferencia de derecho real de dominio de bienes inmuebles y del subsuelo de los mismos, se inscriben tanto en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos como

EE025286

en el Registro de Minas, razón por la cual nos permitimos recomendarle elevar consulta al Ministerio de Minas presentando el caso en concreto que desea registrar, a efecto de poder determinar si debe realizar allí el registro de la compraventa, adicional al que se debe realizar ante la Oficina de Instrumentos Públicos correspondiente, teniendo en cuenta la ubicación del bien inmueble.

Por lo anterior espero que sus interrogantes hayan sido absueltos de la mejor manera. Seguiremos atentos a cualquier inquietud.

Atentamente,



**MARCOS JAHER PARRA OVIEDO**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: María Esperanza Venegas Espitia/Profesional Universitario  
Reviso: Carlina Gomez Duran/Coordinadora Grupo apoyo Jurídico Registral

2