

	REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE EL TAMBO NIT: 891500978-6	DEPENDENCIA 100 D.A
		VERSIÓN: 01
	DESPACHO DEL ALCALDE	VIGENCIA: 2020-2023 Página 1 de 6

RESOLUCION No 0444
(07 de octubre de 2021)

POR MEDIO DE LA CUAL SE NIEGA EL TRAMITE DE ADJUCIACION DE UN BIEN INMUEBLE URBANO A LA SEÑORA GUILNAR EMÉRITA SÁNCHEZ RUIZ Y DEMÁS HERMANOS A QUIEN REPRESENTA

El Alcalde del Municipio de El Tambo Cauca y la Secretaría de Planeación Municipal, en uso de sus funciones constitucionales y legales otorgadas, y siguiendo los parámetros establecidos por Ley, en especial las contenidas en la Ley 1955 de 2019, la ley 708 de 2001, la Ley 137 de 1959, la Ley 9 de 1989, el Decreto 149 de 2020 y

CONSIDERANDO

Que la Ley 1955 de 2019, Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 "**Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad**", a la luz de los artículos 276 preceptúa la transferencia de dominio de bienes inmuebles fiscales entre entidades y el artículo 277 reglamentario y modificando el artículo 14 de la Ley 708 de 2001, la cesión a título gratuito o enajenación de bienes fiscales.

Que la Ley 708 de 2001 instituye la cesión a título gratuito o enajenación de bienes fiscales; reglamentado por el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, establece "**Cesión a título gratuito o enajenación de dominio de bienes fiscales. Las entidades públicas podrán transferir mediante cesión a título gratuito la propiedad de los bienes inmuebles fiscales o la porción de ellos, ocupados ilegalmente con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional, siempre y cuando la ocupación ilegal haya sido efectuada por un hogar que cumpla con las condiciones para ser beneficiario del subsidio de vivienda de interés social y haya ocurrido de manera ininterrumpida con mínimo diez (10) años de anterioridad al inicio del procedimiento administrativo...**"

Que la Ley 137 de 1959 - Ley Tocaíma, "**por la cual se ceden derechos de la Nación al Municipio de Tocaíma, y se dictan otras disposiciones**" brindó un referente fundamental con relación a transferencia de bienes inmuebles que las entidades territoriales pueden efectuar en favor de personas particulares que ostentan la



Calle 4 N° 2-98 / Código Postal: 193570
Tele / Fax: 092- 8276090 – 8276017

www.eltambo-cauca.gov.co / Email: alcaldía@eltambo-cauca.gov.co / contactenos@eltambo-cauca.gov.co

	REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE EL TAMBO NIT: 891500978-6	DEPENDENCIA 100 D.A
		VERSIÓN: 01
		VIGENCIA: 2020-2023
	DESPACHO DEL ALCALDE	Página 2 de 6

calidad de ocupante; a través del cumplimiento de los requisitos de ley puedan acceder a la adjudicación o transferencia mediante cesión a título gratuito.

Que la Ley 9 de 1989 **"por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones."** Establece a la luz del artículo 44 y siguientes – capítulo V, la legalización de los títulos de propiedad para viviendas de interés social; de igual manera, regula la cesión a título gratuito que las entidades del orden nacional deben realizar en favor de personas particulares que ejerzan ocupación en predios fiscales destinados a vivienda de interés social VIS; así lo instituye el artículo 58: **"...siempre y cuando la ocupación ilegal haya ocurrido con anterioridad al veintiocho (28) de julio de mil novecientos ochenta y ocho (1988). La cesión gratuita, mediante escritura pública, se efectuará a favor de los ocupantes..."**

Que el Decreto 149 de 2020 **"Por medio del cual se reglamentan los artículos 276 y 277 de la Ley 1955 de 2019, el artículo 41 de la Ley 1537 de 2012 y se modifica el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la transferencia de bienes inmuebles fiscales y la legalización urbanística de asentamientos humanos"** establece el procedimiento que debe surtir para la transferencia de inmuebles fiscales en favor de personas ocupantes, que cumplan los requerimientos contemplados en el artículo 2.1.2.2.4:

1. No ser propietario de una vivienda en el territorio nacional.
2. No haber sido beneficiario de un subsidio familiar de vivienda, que haya sido efectivamente aplicado, salvo quien haya perdido la vivienda por imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 546 de 1999, o esta haya resultado afectada o destruida por causas no imputables al hogar beneficiario, o cuando la vivienda en la cual se haya aplicado el subsidio haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o que haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno.
3. No haber sido beneficiario a cualquier título, de las coberturas de tasa de interés, salvo quien haya perdido la vivienda por imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 546 de 1999, o esta haya resultado afectada o destruida por incumplimientos imputables a



Calle 4 N° 2-98 / Código Postal: 193570
 Tele / Fax: 092- 8276090 – 8276017

www.eltambo-cauca.gov.co / Email: alcaldia@eltambo-cauca.gov.co / contactenos@eltambo-cauca.gov.co

	REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE EL TAMBO NIT: 891500978-6	DEPENDENCIA 100 D.A
		VERSIÓN: 01
	DESPACHO DEL ALCALDE	VIGENCIA: 2020-2023
		Página 3 de 6

oferentes, constructores, gestores y/o ejecutores, o cuando la vivienda en la cual se haya aplicado la cobertura haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o que haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno.

4. Acreditación de la ocupación ininterrumpida en el inmueble con mínimo diez (10) años de anterioridad al inicio del procedimiento administrativo.

Que la señora **Guilnar Emérita Sánchez Ruiz** identificada con cédula de ciudadanía número **25.394.895** de El Tambo Cauca, actuando mediante apoderado en su nombre y representación de sus hermanos **Gerardo Cesar Sánchez Ruiz, Juan Bautista Sánchez Villamarín, Joselito Sánchez Ruiz, Luz Jadilla Sánchez Villamarín y Sisney Sánchez Ruiz**; presentó solicitud de adjudicación de un bien urbano que cuenta con una posible falsa tradición o la presunción de ser un bien baldío; inmueble ubicado en el barrio Patio Bonito, con número de matrícula inmobiliaria 120 – 8698 y una extensión aproximada de dos (02) hectáreas.

Que, por parte de la secretaria de planeación se realizó el estudio jurídico de los títulos de propiedad y demás documentos conformantes del expediente radicado ante la misma dependencia; se encontró que el predio no cuenta con los registros de dominio suficientes para acreditar propiedad en nombre de algún particular tercero.

Que, por lo anterior, en concepto del Registrador de Instrumentos Públicos del Circulo Registral de Popayan y en concordancia con el certificado especial de pertenencia expedido por el mismo, el predio recae en la figura denominada con falsa tradición o la presunción de ser un bien baldío urbano; al respecto, se dice

"... SEGUNDO: en la primera anotación del folio de matrícula inmobiliaria 120 – 8698, se encuentra registrada el 10/07/1943 la escritura pública No. 47 del 24/05/1943 de la Notaría de El Tambo, por la cual se efectuó la compraventa a JOSE MARIA ANTE, por parte de EZEQUIEL SINALES.

TERCERO: Los registros más antiguos que se encontraron en los sistemas de información de esta Oficina datan de 1927; mediante escritura pública No. 186 del 10/08/1927 de la Notaría de El Tambo, registrada en el L1, T3, Fls. 160, Pda. 160, se efectuó la compraventa a JULIO ORDOÑEZ, por parte de CESAR GUTIERREZ y



Calle 4 N° 2-98 / Código Postal: 193570
 Tele / Fax: 092- 8276090 – 8276017

www.eltambo-cauca.gov.co / Email: alcaldía@eltambo-cauca.gov.co / contactenos@eltambo-cauca.gov.co



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CAUCA
MUNICIPIO DE EL TAMBO
NIT: 891500978-6
DESPACHO DEL ALCALDE

DEPENDENCIA 100 D.A

VERSIÓN: 01

VIGENCIA: 2020-2023

Página 4 de 6

VICENTA GIL, quienes citan que adquirieron por compra hecha al señor TEOFILO GUTIERREZ, no se citan datos de registro, por lo que existe la presunción de que el predio se encuentra en falsa tradición o se trata de un predio baldío, ya que no aparecen en sus antecedentes registro de títulos de derechos reales sobre el mismo.

POR LO QUE EXISTE LA PRESUNCION DE QUE EL PREDIO SE ENCUENTRA EN FALSA TRADICION O SE TRATA DE UN PREDIO BALDIO, ya que no aparecen en sus antecedentes, registro de títulos de derechos reales sobre el mismo.

Determinándose de esta manera, la inexistencia de Pleno Dominio y/o Titularidad de Derechos Reales sobre el mismo, toda vez que dichos registros no acreditan la propiedad privada; hipótesis que corresponden a las denominadas falsas tradiciones, a las que se refiere la transcripción del parágrafo 3° del artículo 8° de la Ley 1579 de 2012, por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones.

CUARTO: por ende, NO SE PUEDE CERTIFICAR A NINGUNA PERSONA COMO TITULAR DE DERECHOS REALES, toda vez que los actos posesorios inscritos no dan cuenta de la titularidad del mismo"

Que La sala de casación civil de la Corte suprema de justicia, en sentencia SC10882 del 18 de agosto del 2015 con ponencia del magistrado Luis Armando Tolosa define así la falsa tradición:

"En este sentido, se entiende por falsa tradición la realizada inadecuada o ilegalmente, sea porque no existe título o porque falta un modo de adquisición de los previstos por el legislador, correspondiendo a circunstancias como los títulos de non domine, donde no se posee el dominio sino títulos diferentes a la propiedad o el dominio, a las enajenaciones de cosa ajena, o las realizadas sobre una cosa sobre la cual no se tiene propiedad o dominio, por tenerlo otra persona; o las circunstancias de dominio incompleto porque no se tiene la totalidad del dominio, al haberlo adquirido de persona que sólo tiene parte de él; o también los eventos correspondientes a transferencia de derechos herenciales sobre cuerpo cierto o enajenaciones de cuerpo cierto teniendo únicamente derechos de cuota. Una adquisición viciada continúa siendo viciada y los diferentes actos dispositivos o transmisivos que se realicen no purgan la irregularidad. Se trata de un derecho irregular, no apto para reivindicar, al no tratarse del derecho de dominio."



Calle 4 N° 2-98 / Código Postal: 193570
Tele / Fax: 092- 8276090 – 8276017

www.eltambo-cauca.gov.co / Email: alcaldía@eltambo-cauca.gov.co / contactenos@eltambo-cauca.gov.co

	REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE EL TAMBO NIT: 891500978-6	DEPENDENCIA 100 D.A <hr/> VERSIÓN: 01 <hr/> VIGENCIA: 2020-2023
	DESPACHO DEL ALCALDE	Página 5 de 6

En este sentido, para el saneamiento de la falsa tradición existe un procedimiento verbal especial instituido en la Ley 1561 de 2012, cuya competencia en principio le asiste al juez civil municipal del lugar donde se encuentren ubicados los bienes, podrá iniciar este proceso la persona que tenga registrado a su nombre título con inscripción que conlleve a la falsa tradición como lo señala el artículo 2º de la mencionada ley o los poseedores que reúnan las condiciones establecidas en la misma.

Que, acorde con lo anterior, convergen dos posibilidades:

1. Que el predio se encuentre en falsa tradición, lo que conllevaría a que existe un precedente de dominio cuya naturaleza es privado; es decir, podría existir derechos de terceros que se desconocen actualmente.
2. Que el predio se trate efectivamente de un inmueble cuya naturaleza sea baldía, cuyo dominio recae sobre el Municipio de El Tambo Cauca, previa declaración por parte del mismo mediante acto administrativo motivado.

Ante esto, la configuración de la falsa tradición abre la eventualidad de que existan posibles derechos reales de dominio en favor de terceros indeterminados; por tanto, hasta que no se intente sanear la falsa tradición mediante el aparato judicial, la adjudicación de un bien con presunción de bien baldío no es procedente.

Por lo anteriormente expuesto se

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO. DENEGAR el trámite de adjudicación de un bien urbano, por las razones expuestas en la parte considerativa de este proveído. . .

ARTICULO SEGUNDO. DEVOLUCION Ordenar la devolución de los documentos aportados inicialmente por el solicitante en la petición inicial y que forman parte del expediente.

ARTICULO TERCERO. NOTIFICAR De manera personal del contenido íntegro del presente acto administrativo a la señora **Guilnar Emérita Sánchez Ruiz** identificada con cédula de ciudadanía número **25.394.895** de El Tambo Cauca, quien actúa mediante apoderado, en su nombre y representación de sus hermanos **Gerardo**



Calle 4 N° 2-98 / Código Postal: 193570

Tele / Fax: 092- 8276090 – 8276017

www.eltambo-cauca.gov.co / Email: alcaldia@eltambo-cauca.gov.co / contactenos@eltambo-cauca.gov.co

	REPÚBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CAUCA MUNICIPIO DE EL TAMBO NIT: 891500978-6	DEPENDENCIA 100 D.A. VERSIÓN: 01 VIGENCIA: 2020-2023
	DESPACHO DEL ALCALDE	Página 6 de 6

Cesar Sánchez Ruiz, Juan Bautista Sánchez Villamarín, Joselito Sánchez Ruiz, Luz Jadilla Sánchez Villamarín y Sisney Sánchez Ruiz

ARTICULO CUARTO. RECURSOS. contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición, dentro de los 10 días siguientes a la notificación del mismo, conforme los artículos 67 y 74 de la ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

ARTICULO QUINTO. VIGENCIA. El presente acto administrativo rige a partir de su publicación o notificación.

Dado en el Municipio de El Tambo Cauca, a los 07 días del mes de octubre del año 2021



CARLOS ALBERTO VELA GALINDEZ
Alcalde Municipal

Revisó: Carolina Inés García Solarte – Secretaria de Planeación Municipal 
 Proyectó: David Stiven Ordóñez Campo



Calle 4 N° 2-98 / Código Postal: 193570
 Tele / Fax: 092- 8276090 – 8276017

www.eltambo-cauca.gov.co / Email: alcaldia@eltambo-cauca.gov.co / contactenos@eltambo-cauca.gov.co