

Bogotá D.C., 2024-02-20 12:08



Al responder cite este Nro.
202410305787541

Señores
JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE QUIMBAYA
j02prmpalquim@cendoj.ramajudicial.gov.co
Quimbaya – Quindío

Asunto: Respuesta oficio 000 del 18 de enero de 2024 –

Oficio No.	000 DEL 18 DE ENERO DE 2024
Proceso	PERTENENCIA. RAD. 2023-00490-00
Radicado ANT	202462001247842 DEL 26 DE ENERO DE 2024
Demandante	LUIS ANTONIO MELO SOLARTE
Predio – F.M.I.	280-18876

Cordial Saludo,

De acuerdo con el oficio radicado Nro. 000 del 18 de enero de 2024, a través del cual se solicita a esta Entidad pronunciarse sobre la naturaleza jurídica del predio denominado “LA ESPERANZA”, identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria Nro. 280-18876, se emite respuesta en el siguiente sentido:

El análisis de naturaleza jurídica que la Entidad realiza se da en cumplimiento de la sentencia de unificación Nro. 288 de 2022, es así como, este se genera dando cumplimiento a las disposiciones normativas establecidas en el artículo 48 de la ley 160 de 1.994, toda vez, que en él se determinan los criterios que permiten acreditar propiedad privada, los cuales son:

- i) El título originario que no haya perdido vigencia, esto es, el acto mediante el cual el Estado se desprende del dominio en favor de los particulares, o ii) la cadena de transferencias del derecho del dominio, en los términos que se refieren en el artículo, es decir, anteriores a 1974.

Es ese sentido, aquello que no cumpla tales condiciones se presumirá baldío, en los términos del artículo 675 del código civil, es decir, los predios con o sin cédula catastral que carecen de folio de matrícula inmobiliaria, antecedente registral, titulares de derechos real de dominio inscritos o aquellos que, teniendo un folio de matrícula inmobiliaria, no constituyeron derecho real de dominio sobre la misma.

Por tal razón la condición jurídica del predio en estudio queda sujeta a verificar si este salió válidamente de la esfera de dominio del Estado, con base en la información suministrada por el despacho; en este orden de ideas, al analizar los insumos del caso y la información consultada en la Ventanilla Única de Registro, se evidencia lo siguiente:

Folio de matrícula inmobiliaria No.	280-18876
Folio matriz	NO REGISTRA
Complementación	NO.REGISTRA

Dirección o nombre del inmueble	LA ESPERANZA
Vereda	TRES ESQUINAS
Municipio	QUIMBAYA
Departamento	QUINDIO
Cédula catastral	63594000100050367000
Tipo de predio	RURAL

En lo que respecta a la naturaleza jurídica de los predios objeto de estudio, por un lado, el inmueble identificado con el FMI 280-18876 en la anotación 1, se evidencia un acto jurídico de Sentencia de Adjudicación por Sucesión proferida el 1952-04-29 por el Juzgado Civil del Circuito de Pereira, debidamente registrada en fecha de 06-10-1952, y calificada con el código registral 150, lo cual se determina que existe título y modo para transferir el derecho real de dominio y se prueba la propiedad privada

Dentro del ordenamiento jurídico colombiano, a través de la Constitución Política¹ y las disposiciones contempladas en el Código Civil, el Estado reconoce a cada uno de sus habitantes la posibilidad de tener propiedad privada, entendiéndose este concepto como el derecho que tiene una persona sobre una cosa, en este caso sobre un inmueble, y tener la posibilidad de utilizar este mismo para su propio beneficio.

No obstante, para acreditar si una persona ostenta la propiedad privada de una determinada cosa o inmueble, el sistema jurídico colombiano contempla que se deben realizar bajo dos requisitos: la existencia de un título que constate la adquisición de esa cosa o inmueble y el modo por el cual se adquirió la propiedad de estos. Por un lado, el título consta de un documento producto de un acuerdo entre personas, como bien puede ser un contrato con las formalidades que exija la ley. Por otro lado, el modo de adquirir el dominio supone el método en virtud del cual se está realizando la ejecución del título. El ejemplo más acorde al caso en concreto es la tradición, el cual es definido por el Código Civil como el modo de transferir el dominio por el cual una persona con intención de transferir el dominio de un objeto le hace entrega a otra persona que tiene la intención de recibirlo.

Al tratarse de bienes inmuebles, el título que justifica la propiedad privada respecto de un inmueble requiere de unas formalidades más específicas de tal forma que terceros no tengan posibilidad de realizar actos con el fin de oponerse al hecho de que el inmueble ha pasado del dominio de una persona a otra. Dentro de los requisitos para que el título cumpla con las disposiciones contempladas en el Código Civil² se encuentra la constitución de una escritura pública que contenga el documento por el cual se justifica el traslado de dominio, de tal forma que este documento cumpla las exigencias contempladas en el Código Civil y produzca los efectos que constituyen su creación. Por otra parte, frente al modo en el cual se adquirió, como se ha mencionado anteriormente, existen diversas formas de adquirir el dominio de un inmueble, como bien en este caso es la tradición, se requiere de la inscripción de esta actuación, es decir, la transferencia de dominio del inmueble, en la Oficina de Registros e Instrumentos Públicos³.

¹ Artículo 58. Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores.

² Código Civil, Artículo 1857. La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes: La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública.

³ Código Civil. Artículo 756: Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.



Así las cosas, toda vez que dicho título se encuentra acorde a una de las reglas de acreditación de **propiedad privada** conforme al art. 48 de la Ley 160 de 1994, se evidencia que el predio objeto de la solicitud es de **naturaleza jurídica privada**.

Adicionalmente, se consultó el Sistema de Información de Tierras de la Entidad, cuya búsqueda arrojó como resultado que el inmueble de interés no está registrado en las bases de datos, respecto a los Procesos Administrativos Agrarios (clarificación de la propiedad, deslinde de tierras de la Nación, extinción del derecho de dominio y recuperación de baldíos). En ese sentido, se anexa el certificado correspondiente, expedido por la Subdirección de Sistemas de Información de Tierras de la Nación.

Este análisis de naturaleza jurídica es resultado del estudio de la información asociada al Folio de Matrícula Inmobiliaria, consultada en la Ventanilla Única de Registro (VUR), y a los insumos registrales y notariales relacionados en el presente documento.

En los anteriores términos, damos por atendido el oficio de la referencia.

Cordialmente,

LISSETH ANGÉLICA BENAVIDES GALVIZ
Jefe Oficina Jurídica (E)

Preparó: Diego Africano, Abogado Sustanciador – Grupo de Estudio de Títulos OJ 

Revisó: Karen Cuta, Abogada Revisora – Grupo de Estudio de Títulos OJ 

Anexos: Consulta VUR, Certificado de Predios ANT