Bogotá D.C., 16 de diciembre de 2021 **SNR2021EE097379**

Doctor
DAVID FELIPE CORTES BOLANOS
Secretario
Juzgado Segundo Promiscuo Municipal
j02prmpalquim@cendoj.ramajudicial.gov.co
Quimbaya - Quindío

Referencia: Respuesta a su oficio N° 510 del 31 de agosto de 2021
Radicado: 2021-00164-00
Demandante: Leonardo Perea Londoño
Demandado: Herederos de Heriberto Londoño Londoño
Radicado Superintendencia: SNR2021ER089990

Respetado Doctor,

En atención al asunto de la referencia, en el cual nos informan que mediante auto se dispuso comunicar a la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, SDPRFT, sobre la admisión de la demanda de pertenencia, con el fin de que se efectúen las declaraciones que se consideren pertinentes, conforme a lo estipulado en el Numeral 6 del Artículo 375 del Código General del Proceso, al respecto le informamos lo siguiente:

Es preciso advertir a su despacho, que la Corte Constitucional en la Sentencia T-293 del 2 de junio del 2016, reafirma lo expuesto en la Sentencia T-488 de 2014, frente a la prescripción de predios baldíos rurales, reiterado por la Sentencia STC-12184 del 1 de septiembre del 2016, en el entendido que debe existir plena certeza por parte del Juez, que el predio a prescribir debe ser de carácter privado y que para ello, se deben agotar todos los medios probatorios necesarios para dilucidar la naturaleza jurídica del inmueble objeto del litigio.

Así mismo, haciendo uso de la analogía jurídica, aplica de la misma forma para los inmuebles urbanos de carácter baldío cuya administración recae en las entidades municipales, de acuerdo al artículo 123 de la Ley 388 de 1997.

En razón a lo expuesto anteriormente, la autoridad que tiene la facultad de administrar en nombre del Estado las tierras baldías rurales de la Nación es la Agencia Nacional de Tierras, ANT, teniendo la obligación cuando a ello hubiere lugar, de clarificar su situación desde el punto de vista de la propiedad, con el fin de determinar si un bien ha salido o no

del dominio del Estado; y las alcaldías municipales, cuando se tratare de predios baldíos urbanos.

A su vez, el Código General del Proceso en el Artículo 375 Numeral 5, establece que, en las demandas de pertenencia sobre bienes privados, salvo norma especial, a la demanda deberá acompañarse un certificado del Registrador de Instrumentos Públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro.

De tal manera, que si el certificado indica que figura un particular como titular (es) de derechos reales principales, sobre el bien inmueble objeto de certificación, se trataría de un predio de dominio privado; contrario sensu, cuando el certificado indica que no figura titular o titulares de derechos reales principales o que el inmueble no presenta antecedente registral en esa oficina, se trataría de un predio no susceptible de adquirirse mediante el proceso de pertenencia a través del procedimiento regulado en el artículo 375 de la ley 1564 de 2012.

En este orden de ideas, la Superintendencia de Notariado y Registro, SNR a través de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, ORIP, materializan los objetivos del Derecho Registral, sirviendo de medio de tradición del dominio de los bienes inmuebles, publicitando los documentos que trasladen, transmitan, muden graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre bienes raíces, revistiéndolos de esta manera de mérito probatorio.

De conformidad con lo anterior, en el marco de las competencias de la SNR, se analizaron las inscripciones publicitadas en el folio de matrícula **280-61697** solicitado en pertenencia ante su despacho, observando lo siguiente:

ANALISIS REGISTRAL	El folio de matricula refiere Falsa Tradición, ya que en la complementación se evidencia la tradición, asi: “Según consta en la escritura #190 de 11 de marzo de 1987, de la notaria de Quimbaya, Elena Londoño de Londoño, adquirió las mejoras "por haberlas plantado a sus expensas y con sus propios recursos sobre un terreno baldío que ha poseído quieta, regular y pacíficamente por treinta y cinco (35) años" En el mismo sentido, en la Anotación No. 1 se evidencia Compraventa de Mejoras, De: Londoño

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C., - Colombia
http://www.supernotariado.gov.co
correspondencia@supernotariado.gov.co

	de Londoño Elena, A: Londoño Londoño Heriberto, mediante Escritura No. 190 del 1987-03-11 de la Notario de Quimbaya.
MEDIDAS CAUTELARES	No registra.
LIMITACIÓN AL DOMINIO	No registra.
GRAVAMENES	No registra.

Es importante indicar que el estudio de la tradición se realizó con sustento en la información publicitada en el folio de matrícula inmobiliaria, puesto que no se tuvo acceso a los documentos antecedentes que las soportan, toda vez que estos hacen parte del archivo de las ORIP.

Lo anterior para que sea tenido en cuenta por su despacho.

Cordialmente,

LUISA FERNANDA MADRID BOTERO
Superintendente Delegada para la Protección,
Restitución y Formalización de Tierras.

Proyectó: Ania Marcela Llanos Pinzón
Revisó: Olga Lucía Calderón
Aprobó: Martha Lucia Restrepo Guerra / Profesional Especializada

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C., - Colombia
http://www.supernotariado.gov.co
correspondencia@supernotariado.gov.co