

DECRETO 1858 DE 2015

16 de septiembre de 2015

D.O. 49.637, septiembre 16 de 2015

Por el cual se adiciona el capítulo 15 al Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1069 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho, relacionado con la Apertura de Matrícula Inmobiliaria de Bienes Baldíos.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las conferidas por el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y en desarrollo del artículo 57 de la Ley 1579 de 2012, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 63 de la Constitución Política establece que “los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley son inalienables, imprescriptibles e inembargables.”.

Que el artículo 64 de la Constitución Política consagra que “es deber del Estado promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios, en forma individual o asociativa, y a los servicios de educación, salud, vivienda, seguridad social, recreación, crédito, comunicaciones, comercialización de los productos, asistencia técnica y empresarial, con el fin de mejorar el ingreso y calidad de vida de los campesinos.”.

Que según el numeral 9 del artículo 1° de la Ley 160 de 1994, esta tiene por objeto, entre otros, “Regular la ocupación y aprovechamiento de las tierras baldías de la Nación, dando preferencia en su adjudicación a los campesinos de escasos recursos, y establecer Zonas de Reserva Campesina para el fomento de la pequeña propiedad rural, con sujeción a las políticas de conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables y a los criterios de ordenamiento territorial y de la propiedad rural que se señalen”.

Que el artículo 65 de la Ley 160 de 1994 establece que la propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, solo puede ser adquirida mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado a través del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, actualmente el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder), o por las entidades públicas en las que delegue esta facultad.

Que el referido artículo 65 de la Ley 160 de 1994, también señala que “Los ocupantes de tierras baldías por ese solo hecho, no tienen la calidad de poseedores conforme al Código Civil, y frente a la adjudicación por el Estado solo existe una mera expectativa. La adjudicación de las tierras baldías podrá hacerse por el Instituto mediante solicitud previa de parte interesada o de oficio [...]”. (Texto subrayado fuera del texto original).

Que el artículo 675 del Código Civil señala que “Son bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño”.

Que la Ley 1579 de 2012, “por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones”, procura acercar el servicio registral al ciudadano, además de modernizarlo e integrar totalmente la información del registro inmobiliario del país, para así blindar y garantizar jurídicamente la propiedad en Colombia.

Que en tal sentido el artículo 2° de la Ley 1579 de 2012, señala que el registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos: a) servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil, b) dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces; y c) revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

Que de igual forma el artículo 8° de la Ley 1579 de 2012 define a la matrícula inmobiliaria como el “folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4°, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando (...)”.

Que la citada Ley 1579 de 2012, en su artículo 57, dispuso la apertura de matrícula inmobiliaria de bienes baldíos, señalando que: “Ejecutoriado el acto administrativo proferido por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder), o quien haga sus veces, procederá la apertura de la matrícula inmobiliaria que identifique un predio baldío a nombre de la Nación-Incoder, o quien haga sus veces. [...]” y, “en el caso en que dichos bienes baldíos se encuentren ubicados dentro de las áreas que conforman el Sistema de Parques Nacionales Naturales de Colombia, se procederá con fundamento en el acto administrativo proferido por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, o quien haga sus veces, a la apertura de la matrícula inmobiliaria a nombre de la Nación - Parques Nacionales Naturales de Colombia.”.

Que la función registral, como instrumento de información pública, se materializa en la publicación de la historia jurídica de los bienes inmuebles, a partir de lo cual se garantiza la seguridad en el tráfico económico y en la circulación inmobiliaria de los predios del país.

Que para la seguridad jurídica el folio de matrícula inmobiliaria debe exhibir, en todo momento el real y verdadero estado jurídico del bien inmueble al que identifica. De esta manera, la información contenida en un instrumento público sometido al proceso registral está determinada por la naturaleza y las condiciones jurídicas que sustentan la existencia y la validez del acto en él contenido.

Que la Superintendencia de Notariado y Registro, de acuerdo a su misión institucional, es la entidad que ejerce la guarda y custodia de la propiedad inmueble en Colombia. En esa medida, como los predios baldíos son propiedad de la Nación sin curatela, para su

individualización es necesario asignarles un folio de matrícula inmobiliaria que los identifique y exhiba su real situación jurídica, lo cual, a su vez, permite hacer un inventario de los predios baldíos para su correcta administración.

Que la Corte Constitucional, en Sentencia T-488 de 2014, ordenó “al Incoder, adoptar en el curso de los dos (2) meses siguientes a la notificación de esta providencia, si aún no lo ha hecho, un plan real y concreto, en el cual puedan identificarse las circunstancias de tiempo, modo y lugar, en las cuales habrá de desarrollarse un proceso nacional de clarificación de todos los bienes baldíos de la nación dispuestos a lo largo y ancho del país”.

Que como quiera que la legislación agraria ha contemplado una serie de obligaciones, restricciones y prohibiciones al ejercicio del Registrador de Instrumentos Públicos, en lo relacionado con los predios rurales, esta situación obliga a señalar que, para identificar plenamente un inmueble baldío rural en Colombia, se requiere una matrícula inmobiliaria que contenga la nomenclatura o nombre del predio, los linderos y el área en el Sistema Métrico Decimal, con la determinación de la extensión de la Unidad Agrícola Familiar en la zona relativamente homogénea del municipio donde se encuentre ubicado el inmueble. Así, en aras de proteger los predios baldíos rurales es necesario que los asientos registrales cumplan con una serie de exigencias legales.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1°. El Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1069 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho tendrá un nuevo capítulo, que se identificará como capítulo 15, y que tendrá el siguiente texto:

CAPÍTULO 15

APERTURA DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DE BIENES BALDÍOS

Artículo 2.2.6.15.1. Objeto. El presente capítulo tiene por objeto establecer la asignación e identificación registral a bienes baldíos sin antecedente registral, mediante la apertura de folios de matrícula inmobiliaria.

Artículo 2.2.6.15.2. Inicio. Una vez el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder) o quien haga sus veces, en el desarrollo de sus funciones misionales o por comunicación de autoridad administrativa o judicial, identifique tierras posiblemente baldías, mediante acto administrativo de trámite dará inicio oficiosamente a la actuación administrativa para la apertura de folio de matrícula inmobiliaria de bienes baldíos a nombre de la Nación.

Este acto administrativo se comunicará, dentro de los diez (10) días siguientes a su expedición, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011.

Artículo 2.2.6.15.3. Pruebas. El Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder), o quien haga sus veces, pedirá y practicará las pruebas que considere pertinentes en atención a lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 1437 de 2011 y, en todos los casos, solicitará certificado al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o a los catastros descentralizados o a quien haga sus veces, en el que se describan los predios a los que se refiera el presente capítulo, con cédula catastral, georreferenciación, señalando cabida y linderos, y la información de relación jurídica del bien que obre en sus bases de datos.

Del mismo modo, solicitará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente certificado en el que se indique la carencia de antecedentes registrales inmobiliarios asociados a derechos reales sobre estos predios.

Artículo 2.2.6.15.4. Acto administrativo que ordena apertura de folio de matrícula inmobiliaria. Una vez los predios objeto de apertura de matrícula inmobiliaria se encuentren debidamente identificados e individualizados y que, de conformidad con las certificaciones expedidas por la autoridad catastral y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, se encuentre descartado el ejercicio de derechos reales sobre estos bienes, el Incoder, o quien haga sus veces, proferirá acto administrativo que ordene a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, la apertura de la matrícula inmobiliaria como predios baldíos de propiedad de la Nación, y ordenará su inscripción en el respectivo folio a nombre de la Nación-Incoder o quien haga sus veces.

Parágrafo. En los casos en que la administración del baldío, por disposición legal, recaiga en cabeza de otra entidad pública, se realizará además la respectiva inscripción a su favor, de acuerdo al acto administrativo que esta entidad emita.

Artículo 2.2.6.15.5. Publicidad del acto administrativo. El acto administrativo proferido por el Incoder, o quien haga sus veces, mediante el cual se ordene la apertura de matrícula inmobiliaria de predios baldíos de propiedad de la Nación será publicitado de conformidad con lo establecido en el artículo 65 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.

Artículo 2.2.6.15.6. Oposición. En cualquier etapa de la actuación y antes de la ejecutoria del acto administrativo mediante el cual se ordene la apertura de matrícula inmobiliaria, cuando se presenten terceros que aleguen derechos de pleno dominio sobre estos predios, el Incoder o quien haga sus veces, terminará la actuación administrativa de que trata el presente capítulo e iniciará de manera inmediata el respectivo proceso de clarificación de la propiedad.

Artículo 2.2.6.15.7. Predios baldíos al interior del Sistema de Parques Nacionales Naturales. Tratándose de bienes baldíos al interior de las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales, y sobre los cuales el Incoder o quien haga sus veces los haya identificado como presuntamente baldíos, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible o quien haga sus veces, con base en los documentos remitidos por Parques Nacionales Naturales de Colombia y el oficio del Incoder identificando el posible baldío, solicitará la apertura del folio de matrícula inmobiliaria a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a nombre de la Nación-Parques Nacionales

Naturales de Colombia, e igualmente solicitará la inscripción de la limitación al dominio en el folio de matrícula inmobiliaria, en los términos del presente capítulo.

Parágrafo 1º. En caso que se encuentren debidamente registrados títulos constitutivos de derecho de dominio conforme a las leyes agrarias, dentro de las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, deberá solicitar la inscripción de la limitación al dominio en el folio de matrícula inmobiliaria de cada predio.

Parágrafo 2º. Lo anterior sin perjuicio de la competencia establecida en materia de bienes baldíos en la legislación agraria al Incoder, o quien haga sus veces.

Artículo 2.2.6.15.8. Identificación física de predios baldíos rurales. Los linderos, georreferenciación y cabida superficiaria de los bienes inmuebles baldíos rurales, deberán identificarse haciendo uso del plano predial catastral o documento cartográfico oficial expedido por la autoridad catastral competente.

Artículo 2º. Vigencia. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 16 de septiembre de 2015.

JUAN MANUEL SANTOS CALDERÓN

El Ministro de Justicia y del Derecho,

Yesid Reyes Alvarado.

El Ministro de Agricultura y Desarrollo Rural,

Aurelio Iragorri Valencia.

El Ministro de Ambiente y Desarrollo Sostenible,

Gabriel Vallejo López.