

CIRCULAR 577

Bogotá, D.C., Agosto 19 de 2021

PARA: Notarios del departamento de Caquetá (Florencia, San Vicente del Caguán, San José del Guaviare, La Montañita, Puerto Rico, Belén de los Andaquies, Cartagena del Chaira y El Doncello); Notarios del departamento del Meta (Acacias, Granada, La Macarena, Mesetas, Puerto Gaitán, Puerto López, Puerto Rico, San Juan de Arama, San Martín, Uribe, Primera de Villavicencio, Segunda de Villavicencio, Tercera de Villavicencio, Cuarta de Villavicencio y Vista Hermosa); Notario del departamento de San José del Guaviare (San José del Guaviare).

DE: Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras.

ASUNTO: Remisión de información sobre actos en los cuales se evidencie carencia de titularidad.

Respetados Señores Notarios,

Como es de su conocimiento, la Superintendencia de Notariado y Registro en el ejercicio de las funciones de inspección y vigilancia, ha venido advirtiendo un número considerable de transferencias de dominio sobre predios presuntamente baldíos de la Nación, toda vez que no poseen antecedente registral o este corresponde a falsa tradición.

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 el concepto de 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.”

Si bien antes de expedirse el anterior estatuto de registro de instrumentos públicos (Decreto 1250 de 1970) se permitía la inscripción de actos en falsa tradición, en ningún momento se estableció que fueran actos constitutivos de transferencia de dominio o propiedad de un bien inmueble.

En este orden de ideas, se tiene que no acreditan propiedad privada por ejemplo la venta de cosa ajena, la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente registral, la protocolización de documento privado de venta de derechos de propiedad y/o posesión (ejemplo carta venta), ni la protocolización de declaraciones de terceros ante Juzgados o Notarías sobre información de dominio y/o posesión; actos que corresponden a las denominadas falsas tradiciones, a la que se refiere el parágrafo 3º del artículo 8º de la hoy Ley 1579 de 2012, por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones. En otras palabras, tales actos no tienen la eficacia de traditar el dominio de derechos reales como es el correspondiente a la propiedad de un predio, aun cuando los actos o contratos se encuentren inscritos en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.

Adicionalmente, con respecto a los terrenos baldíos, el artículo 65 de la Ley 160 de 1994, indica que la propiedad de las tierras baldías pertenecen a la **NACIÓN** y solo pueden adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado, a través de las distintas autoridades que tuvieron o tienen competencia para su adjudicación; así mismo se ha señalado 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 sólo existe una mera expectativa.”*

Aunado a lo anterior, el numeral 7 del artículo 27 del Decreto 2723 de 2014, dispone:

“Artículo 27: *Funciones de la Superintendencia Delegada para Protección, Restitución y Formalización de Tierras. Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, creada transitoriamente por*

el plazo señalado en la Ley 1448 de 2011. Cumplirá las siguientes funciones, en coordinación con la Superintendencia Delegada para el Registro y la Dirección Técnica de Registro:

7. Adoptar un sistema de información registral de los predios rurales, como también la información que requieran las distintas entidades judiciales y administrativas, con base en los estudios e investigaciones que se adelanten.”

De acuerdo con lo anterior, esta Delegada emitió la circular 555 del 31 de Agosto de 2020 mediante la cual se solicita extraer y remitir la información de los nombres de quienes intervienen, sus documentos de identidad y ubicación del predio, cuando sean radicados en sus despachos las siguientes solicitudes:

- Compra de Predio Ajeno.
- Protocolización de Cartas Ventas
- Declaración de Mejoras Sobre Terreno De La Nación/ Terreno Ajeno.
- Compra de Derechos y Acciones.
- Adjudicación Sucesión derechos y acciones
- Adjudicación Gananciales
- Compra Derechos Gananciales
- Compra de Posesión.
- Donación derechos y acciones.
- Donación de gananciales
- Adjudicación Liquidación Sociedad Conyugal Derechos y Acciones.
- Compra Mejoras Suelo Ajeno.
- Dación En Pago de Derechos y Acciones.
- Transferencia de Posesión.

En ese orden de ideas, desde la expedición de la presente circular se solicita que remitan, además de los datos señalados en la circular No. 555, la siguiente información:

- Especificación del acto de transferencia
- Identificación Catastral del predio
- Número de Escritura Pública y/o Documento.
- Fecha de la Escritura Pública y/o Documento.
- Folio de Matricula Inmobiliaria, en caso de que sea relacionado en la Escritura Publica y/o documento.

La información deberá ser remitida al correo electrónico politicastierras@supernotariado.gov.co, los 5 primeros días de cada mes, a partir del recibido de la presente comunicación, en una Matriz de archivo Excel, ordenada de la siguiente manera:

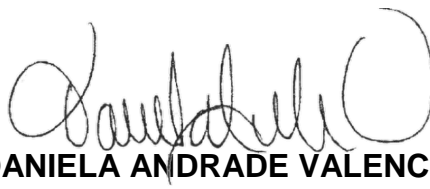
Nombres de quienes intervienen	Identificación de quienes intervienen	Tipo de inmueble	Ubicación			Acto de Transferencia	Número de la Escritura y/o documento	Fecha la Escritura y/o documento	identificación Catastral	Folio de Matricula Inmobiliaria
		Rural	Departamento	Municipio	Vereda					
		X								

Adicional a lo anterior, se solicita que junto con la matriz se envíe copia de los documentos relacionados en la misma, en formato digital.

Atentamente,



KARINA ISABEL CABRERA DONADO
Superintendente Delegada para la Protección,
Restitución y Formalización De Tierras



DANIELA ANDRADE VALENCIA
Superintendente Delegada para El Notariado

Proyecto: Catherin Robledo López./ Profesional Universitario GAGPT – SDPRFT
Reviso: Laura Carolina Bello Perdomo/ Profesional Especializado GAGPT – SDPRFT, CESP
Vto Bno: Javier Gutiérrez Rodríguez / Coordinador Grupo de Apoyo a la Gestión de la Política de Tierras. JR

Código:
GDE – GD – FR – 03 V.03
28-01-2019

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