

PROBLEMÁTICA

41

RESOLUCIÓN

LA INSTITUCIÓN O SEDE EDUCATIVA ESTÁ SOBRE UN INMUEBLE TITULADO A NOMBRE DE UN PARTICULAR QUE SE ENCUENTRA EN CALIDAD DE FALSO TRADENTE

DESCRIPCIÓN:

Los colegios o sedes tienen posesión sobre un inmueble a nombre de un particular que se encuentra en calidad de falso tradente, situación que afecta la titularidad de la institución, debido a que no ostenta la calidad de propietaria.

SUPUESTO DE PARTIDA

Tip 1-3

La institución educativa a pesar de poseer el inmueble para prestar un servicio de educación, no ostenta la titularidad del mismo, debido a la existencia de un falso tradente.

ESCENARIO 1

Tip 2

La institución o sede educativa se encuentra en posesión de un inmueble **localizado en suelo rural**

La institución o sede educativa debe presentar un proceso verbal especial de pertenencia ante el Juez Civil Municipal del lugar donde se encuentra el inmueble

Se debe demostrar la posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida por el término de cinco (5) años para posesiones regulares y de diez (10) años para posesiones irregulares, sobre un **predio de propiedad privada cuya extensión no exceda la de una (1) Unidad Agrícola Familiar (UAF)**

ESCENARIO 2

Tip 2

La institución o sede educativa se encuentra en posesión de un inmueble **localizado en suelo urbano**

La institución o sede educativa debe presentar un proceso verbal especial de pertenencia ante el Juez Civil Municipal del lugar donde se encuentra el inmueble

Se debe demostrar la posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida por el término de cinco (5) años para posesiones regulares y de diez (10) años para posesiones irregulares, sobre bienes inmuebles urbanos cuyo **avalúo catastral no supere los doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 smlmv).**

ESCENARIO 3

La institución o sede educativa se encuentra en posesión de un inmueble localizado en suelo urbano o rural pero **no cumple con los requisitos para iniciar un proceso verbal especial de pertenencia**

La institución debe iniciar un proceso de adquisición por motivos de utilidad pública (expropiación o enajenación voluntaria) aplicando la figura de saneamiento automático

VER FICHA
16

ESCENARIO 1

Se deben anexas /demostrar

- Documentos públicos o privados en los que conste la relación jurídica del demandante con el inmueble
- Plano certificado por la autoridad catastral competente
- Demostrar que no se adelanta proceso de restitución sobre el inmueble del que trata la Ley 1448 de 2011
- Que el inmueble no se encuentre en zonas de alto riesgo no mitigable
- Que no se encuentre en terrenos afectados por obra pública.
- Que el inmueble no se encuentre sometido a proceso de titulación y recuperación de baldíos, extinción del derecho de dominio y deslinde de tierras de la Nación



Para la aplicación del saneamiento automático, se debe tener en cuenta lo prescrito en el artículo 21 de la ley 1682 de 2013, la cual señala su paso a paso



Fin del trámite con una sentencia a favor de la institución, la cual queda registrada en el folio de matrícula

Tips

- 1) La falsa tradición se presenta cuando se transmite un inmueble sin ser el titular o propietario del bien, como cuando se vende una cosa ajena, o las acciones realizadas por parte de quien carece de dominio sobre determinado inmueble.
- 2) La posesión por sí misma no otorga la propiedad, es necesario acreditar o contar con el justo título (escritura, sentencia o resolución) y registrarla. Para acreditar el título cuando no se tiene y ser propietario se debe iniciar el proceso de pertenencia.
- 3) Cada Municipio o Distrito debe adelantar el saneamiento contable sobre los bienes inmuebles de su propiedad, a partir de la elaboración del inventario del patrimonio inmobiliario que tienen en su haber, jurídicamente saneado. (Ley 716 de 2001).

Alertas

- 1) La sede que no acredite el término de cinco (5) años para posesiones regulares o diez (10) años para posesiones irregulares, y que los inmuebles que pretendan sanear no cumplen con los requisitos de: predios rurales no mayores una (1) Unidad Agrícola Familiar (UAF), e inmuebles urbanos cuyo avalúo catastral que no exceda de 250 salarios mínimos mensuales, no podrán iniciar el proceso verbal especial de pertenencia expuesto en la ficha, sin embargo podrán iniciar un proceso de adquisición por motivos de utilidad.
- 2) A partir de la Instrucción Administrativa Conjunta 1, del año 2013, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, se informa a los Registradores de Instrumentos Públicos y Notarios; que no podrán efectuar apertura de folios de matrícula inmobiliaria en los casos de títulos que conlleven la llamada falsa tradición o dominio incompleto.

| | |
|---------------------------------------|---|
| COD 41 | La institución educativa esta sobre un inmueble titulado a nombre de un particular que se encuentra en calidad de falso tradente. |
| Descripción de la problemática | Los colegios o sedes tienen posesión sobre un inmueble a nombre de un particular que se encuentra en calidad de falso tradente, situación que afecta la titularidad de la institución, debido a que no ostenta la calidad de propietaria. |
| TIPS | 1) La falsa tradición se presenta cuando se transmite un inmueble sin ser el titular o propietario del bien, como cuando se vende una cosa ajena, o las acciones realizadas por parte de quien carece de dominio sobre determinado inmueble. 2) La posesión por si misma no otorga la propiedad, es necesario acreditar o contar con el justo título (escritura, sentencia o resolución) y registrarla. Para acreditar el título cuando no se tiene y ser propietario se debe iniciar el proceso de pertenencia. 3) Cada Municipio o Distrito debe adelantar el saneamiento contable sobre los bienes inmuebles de su propiedad, a partir de la elaboración del inventario del patrimonio inmobiliario que tienen en su haber, jurídicamente saneado. (Ley 716 de 2001). |
| Alertas | 1) La sede que no acredite el término de cinco (5) años para posesiones regulares o diez (10) años para posesiones irregulares, y que los inmuebles que pretendan sanear no cumplen con los requisitos de; predios rurales no mayores una (1) Unidad Agrícola Familiar (UAF), e inmuebles urbanos cuyo avalúo catastral que no exceda de 250 salarios mínimos mensuales, no podrán iniciar el proceso verbal especial de pertenencia expuesto en la ficha, sin embargo podrán iniciar un proceso de adquisición por motivos de utilidad. 2) A partir de la Instrucción Administrativa Conjunta 1, del año 2013, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, se informa a los Registradores de Instrumentos Públicos y Notarios; que no podrán efectuar apertura de folios de matrícula inmobiliaria en los casos de títulos que conlleven la llamada falsa tradición o dominio incompleto. 3) Mediante el proceso verbal de pertenencia, una persona que se ha comportado como dueño de un predio sin serlo jurídicamente (poseedor), se puede volver propietario de este a través de un orden del judicial. 4) para la aplicación del saneamiento automático, se tener en cuenta lo prescrito en el artículo 21 de la ley 1682 de 2013, la cual señala su paso a paso. 4) Para la aplicación del saneamiento automático, se debe tener en cuenta lo prescrito en el artículo 21 de la ley 1682 de 2013, la cual señala su paso a paso |
| Glosario | Poseedor regular: Es la que obtiene una persona que tiene un justo título. Poseedor irregular: Es aquella en la que no se tiene un justo título, es el caso de una persona que ocupa un inmueble que no es de su propiedad, y ejerce actos de señor y dueño. |

| Supuesto de partida | Escenarios | Paso a paso del trámite | Tip Alerta | Entidad a cargo del trámite | Entidad ante la que se adelanta el trámite | Profesionales requeridos | Costo del trámite | Normatividad |
|---|--|---|------------|-----------------------------|--|--------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| La institución educativa a pesar de poseer el inmueble para prestar un servicio de educación, no ostenta la titularidad | Escenarios 1: La institución educativa se encuentra en posesión de un inmueble rural. | Para el saneamiento de la falsa tradición, las sedes educativas deben presentar un proceso verbal especial de pertenencia (Ley 1561 de 2012), ante el Juez Civil Municipal del lugar donde se encuentra el inmueble, y para ello deben probar lo siguiente: 1. Posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida por el término de cinco (5) años para posesiones regulares y de diez (10) años para posesiones irregulares, sobre un predio de propiedad privada cuya extensión no exceda la de una (1) Unidad Agrícola Familiar (UAF). 2. Documentos públicos o privados en los que conste la relación jurídica del demandante con el inmueble, las | T2 A1 | Municipio o Distrito | Juez Civil Municipal del lugar donde se encuentra el inmueble. | Abogado Predial. | Sin costo. | Ley 716 de 2001 y Ley 1561 de 2012. |

| Supuesto de partida | Escenarios | Paso a paso del trámite | Tip Alerta | Entidad a cargo del trámite | Entidad ante la que se adelanta el trámite | Profesionales requeridos | Costo del trámite | Normatividad |
|---|--|--|------------|-----------------------------|--|--------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| del mismo, debido a la existencia de un falso tradente. | | <p>constancias de pago de impuestos, servicios públicos, contribuciones, valorizaciones, actas de colindancias o cualquier otro medio probatorio que permita establecer la posesión alegada.</p> <p>3. Plano certificado por la autoridad catastral competente que deberá contener: la localización del inmueble, su cabida, sus linderos con las respectivas medidas, el nombre completo e identificación de colindantes, la destinación económica, la vigencia de la información, la dirección o el nombre con el que se conoce el inmueble rural en la región.</p> <p>4. Demostrar que no se adelante proceso de restitución sobre el inmueble del que trata la Ley 1448 de 2011 o cualquier otro proceso judicial de restitución o administrativo tendiente al restablecimiento por despojo o abandono forzado de tierras.</p> <p>5. Que el inmueble no se encuentre en zonas de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en áreas protegidas, áreas de resguardos indígenas o resguardos étnicos y zonas de cantera que hayan sufrido deterioro físico.</p> <p>6. Que no se encuentre en terrenos afectados por obra pública.</p> <p>7. Que el inmueble no se encuentre sometido a proceso de titulación y recuperación de baldíos, extinción del derecho de dominio y deslinde de tierras de la Nación.</p> <p>La sentencia a favor de la institución, ordenará la inscripción en el respectivo folio de matrícula inmobiliario, u ordenará la asignación de un nuevo folio, según el caso, título que le otorga el derecho de propiedad a la sede educativa.</p> <p>ESTE PASO REQUIERE ACOMPAÑAMIENTO JURÍDICO CALIFICADO.</p> | | | | | | |
| | Escenarios 2: La institución educativa se encuentra en posesión de un inmueble urbano. | Para el saneamiento de la falsa tradición, las sedes educativas también deben presentar un proceso verbal especial de pertenencia acreditando posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida por el término de cinco (5) años para posesiones regulares y de diez (10) años para posesiones irregulares, sobre bienes inmuebles urbanos cuyo avalúo catastral no supere los doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 smlmv). | | Municipio o Distrito | Juez Civil Municipal del lugar donde se encuentra el inmueble. | Abogado Predial. | Sin costo. | Ley 716 de 2001 y Ley 1561 de 2012. |

| Supuesto de partida | Escenarios | Paso a paso del trámite | Tip Alerta | Entidad a cargo del trámite | Entidad ante la que se adelanta el trámite | Profesionales requeridos | Costo del trámite | Normatividad |
|---------------------|---|--|------------|-----------------------------|--|--------------------------|-------------------|----------------------------------|
| | | <p>Deben acreditar los mismos requisitos y pasos establecidos en el escenario anterior, con excepción del numeral primero.</p> <p>ESTE PASO REQUIERE ACOMPAÑAMIENTO JURÍDICO CALIFICADO.</p> | | | | | | |
| | <p>Escenarios 3: La institución educativa se encuentra en posesión de un inmueble urbano o rural, pero no cumple con los requisitos para iniciar un proceso verbal especial de pertenencia.</p> | <p>La institución debe iniciar un proceso de adquisición por motivos de utilidad pública (expropiación o enajenación voluntaria) aplicando la figura de saneamiento automático, la cual permite a la entidad adquirir a su favor el pleno derecho de dominio del inmueble cuando existan circunstancias como la falsa tradición, sin que la entidad pueda ser perturbada por ninguna acción posterior.</p> | A1, A4 | Municipio o Distrito | <p>Expropiación Administrativa: La realiza directamente el Municipio o Distrito (no se adelanta ante ninguna entidad).</p> <p>Expropiación Judicial: Ante el Juez donde se encuentre ubicado el inmueble.</p> <p>Enajenación Voluntaria: Contrato efectuado entre el Municipio o Distrito y el propietario del inmueble (no se adelanta ante ninguna entidad).</p> | Abogado Predial. | Sin costo. | Ley 89 de 1898 y Ley 388 de 1997 |