

**PROBLEMÁTICA**

**21**

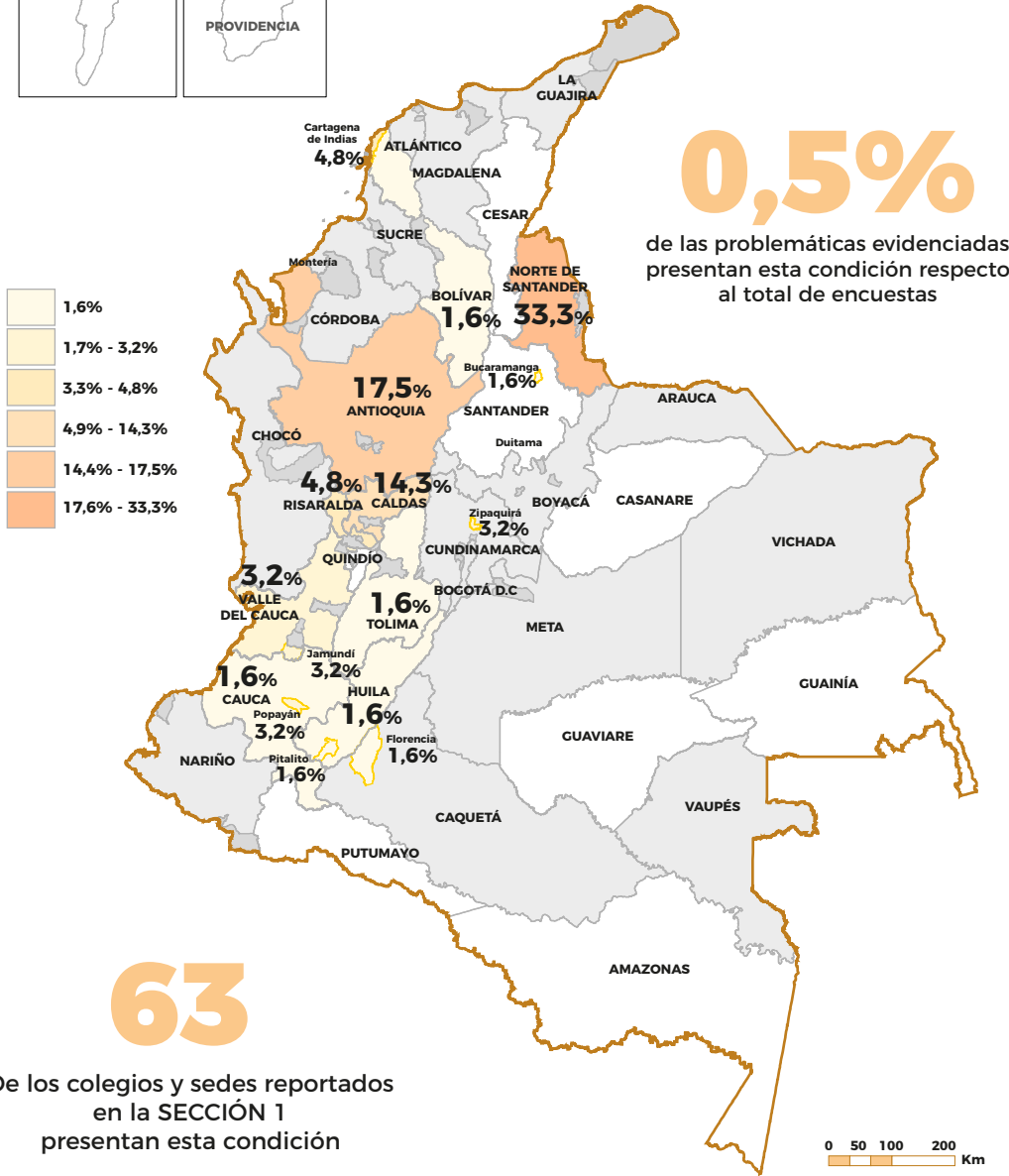
**DIAGNÓSTICO**

**LA INSTITUCIÓN O SEDE EDUCATIVA SE ENCUENTRA LOCALIZADA EN PREDIOS PRIVADOS CON MEDIDAS CAUTELARES, GRAVÁMENES O LIMITACIONES AL DOMINIO**



**DESCRIPCIÓN:**

El colegio esta ubicado sobre un bien inmueble privado sobre el cual existen medidas cautelares, gravámenes o limitaciones al dominio que impiden que su legalización se realice rapidamente



**PREGUNTAS RELACIONADAS**



**63**

De los colegios y sedes reportados en la SECCIÓN 1 presentan esta condición

**ENTIDADES RELACIONADAS CON EL TRÁMITE DE LEGALIZACIÓN O SANEAMIENTO**

**JUZGADOS Y TRIBUNALES**

- Determinar si sobre un predio en el que se encuentra alguna infraestructura educativa, se adelanta algún tipo de consulta previa para el desarrollo de proyectos u obras.
- Determinar si sobre un predio en el que se encuentra alguna infraestructura educativa, está declarado o en trámite de ser declarado de uso exclusivo de indígenas o de comunidades afrodescendientes.

## LA INSTITUCIÓN O SEDE EDUCATIVA SE ENCUENTRA LOCALIZADA EN PREDIOS PRIVADOS CON MEDIDAS CAUTELARES, GRAVÁMENES O LIMITACIONES AL DOMINIO

### DESCRIPCIÓN:

El colegio está ubicado sobre un bien inmueble privado sobre el cual existen medidas cautelares, gravámenes o limitaciones al dominio que impiden que su legalización se realice rápidamente

### SUPUESTO DE PARTIDA

Tip1

El inmuebles sobre el que está ubicado el colegio es de **propiedad de un privado** y sobre este se registran medidas cautelares, gravámenes o limitaciones al dominio, que implican necesariamente el **saneamiento previo a la legalización** a favor del municipio

### ESCENARIO 1

Cancelación de las medidas cautelares, limitaciones al dominio, gravámenes por parte del privado y posterior legalización a favor del municipio

### ESCENARIO 2

Compra del inmueble por parte del municipio en el que se encuentra ubicado el colegio acudiendo a la declaratoria de utilidad pública

Si se trata de una **hipoteca**

Si se trata de un **embargo**

- 1 Se deberá pagar el valor que se debe por la hipoteca
- 2 Se solicita a la oficina de registro la cancelación de la hipoteca en el folio de matrícula presentando copia del pago.

- 1 El propietario del inmueble debe cumplir con la obligación que originó el embargo.
- 2 Una vez cumplida la obligación se solicita al juez que ordene la finalización del proceso y en consecuencia la cancelación de la medida inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria

Fin del trámite con la actualización del folio de matrícula



Si el propietario del predio (privado), no acepta proceder con el saneamiento, el colegio debe acudir a otras opciones, como por ejemplo adquirir el predio según se precisa en escenario 2 (compra por motivos de utilidad pública)

- 1 El municipio a través de acto administrativo motivado, efectúa la declaratoria de por motivos de utilidad pública.
- 2 Se realiza el avalúo comercial del inmueble. Ese avalúo comercial lo realiza el IGAC, una lonja o Catastro Distrital
- 3 Con base en el avaluo se efectúa la oferta formal de compra al propietario. Este tiene la opción de aceptarla en máximo 30 días, o rechazarla o guardar silencio

Si acepta puede recibir el pago a través de la firma de una promesa y se puede estipular que se autoriza al municipio a pagar esas obligaciones

En el caso en que no se pueda sanear el predio porque el avalúo no es suficiente para pagar las obligaciones pendientes, se debe acudir a la expropiación

- 4 Se adelanta resolución de expropiación dirigida al propietario y el pago se hace en el juzgado o tribunal donde se tenga la medida
- 5 Con la resolución de expropiación y el recibo de pago se solicita a la oficina de registro que se levanten y cancelen las medidas cautelares, quedando el título saneado.

Fin del trámite con la actualización del folio de matrícula



### Tips

1) Con la compra por motivos de utilidad pública, la propiedad se sana y queda sin ninguna medida inscrita

2) **Medidas cautelares:** En este grupo se encuentran los predios sobre los cuales recaen inscripciones de demanda dentro de procesos declarativos y medidas cautelares en procesos ejecutivos, ordenadas por los jueces civiles, administrativos, de familia y penales, dentro de los procesos contenciosos que cursan en dichos despachos y donde generalmente su definición depende del cumplimiento de la obligación, de la decisión del operador judicial y/o de la terminación del proceso (demandas, embargos, derecho de preferencia, oferta formal de compra).

3) **Gravámenes:** Es una carga, obligación, impuesto o tributo que se aplica a un inmueble y al uso que se hace de este. Su saneamiento no conlleva mayores tiempos, pues en la mayoría de casos depende única y exclusivamente de la capacidad económica del propietario (hipoteca, valorización)

4) **Limitaciones al dominio:** El dominio puede ser limitado por haber de pasar a otra persona en virtud de una condición, por el gravamen de un usufructo, uso o habitación a que una persona tenga derecho en las cosas que pertenecen a otra y por las servidumbres

COD 21 La institución o se de educativa se encuentra ubicada en un predio privado con medidas cautelares, gravámenes o limitaciones al dominio		
Descripción de la problemática	El colegio está ubicado sobre un bien inmueble privado sobre el cual existen medidas cautelares, gravámenes o limitaciones al dominio que impiden que su legalización se realice rápidamente	Preguntas orientadoras: 65,43
TIPS	1) Con la compra por motivos de utilidad pública, la propiedad se sana y queda sin ninguna medida inscrita	
Alertas	1) Si el propietario del predio (privado), no acepta proceder con el saneamiento, el colegio debe acudir a otras opciones, como por ejemplo adquirir el predio según se precisa en escenario 2 (compra por motivos de utilidad pública)	
Glosario	<b>Medida cautelar:</b> Instrumentos con los cuales el ordenamiento protege, de manera provisional, y mientras dura el proceso, la integridad de un derecho que es controvertido en ese mismo proceso.	
	<b>Oferta de Compra:</b> Acto administrativo emanado por el estado, en virtud del cual se le realiza una oferta de compra a un propietario y con base en los motivos de utilidad pública que declara el estado sobre el inmueble. Esta oferta es una medida cautelar que saca el bien del comercio y exige que el propietario adelante la negociación con el estado.	
	<b>Gravámenes:</b> Es una carga, obligación, impuesto o tributo que se aplica a un inmueble y al uso que se hace de este. Su saneamiento no conlleva mayores tiempos, pues en la mayoría de casos depende única y exclusivamente de la capacidad económica del propietario (hipoteca, valorización)	
	<b>Limitaciones al dominio:</b> El dominio puede ser limitado por haber de pasar a otra persona en virtud de una condición, por el gravamen de un usufructo, uso o habitación a que una persona tenga derecho en las cosas que pertenecen a otra y por las servidumbres	

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
1. El inmueble en el que está ubicado el colegio, es de propiedad de un privado, y sobre éste se registran medidas cautelares, gravámenes o limitaciones al dominio, que implican necesariamente el saneamiento previo a la legalización a	1.1 Cancelación de las medidas cautelares, limitaciones al dominio, gravámenes <b>por parte del privado</b> y posterior legalización a favor del municipio	Si es una hipoteca, esto necesariamente implica pagar el valor que se debe por esa hipoteca y posteriormente solicitar a la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos presentando la copia de ese pago que se cancele la hipoteca en el folio de matrícula inmobiliaria		Municipio o Distrito	Oficina de Registro e Instrumentos Públicos	Abogado	Sin costo	Artículo 375 Código General del Proceso
		Si es un embargo, el propietario del inmueble debe cumplir con la obligación que originó el embargo para posteriormente solicitarle al juez en el que está el proceso en curso que ordene la finalización del proceso y en consecuencia la cancelación de la medida inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria			Juzgado donde se encuentre el proceso que determinó la medida cautelar	Abogado		
	1.2 Se debe realizar la compra del	El municipio a través de acto administrativo motivado, efectúa la declaratoria por motivos de utilidad pública. Posteriormente		Municipio o Distrito Instituto	Expropiación Administrativa: La realiza	Abogado		Ley 89 de 1898 y Ley 388 de 1997

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
favor del municipio	inmueble por parte del municipio en el que se encuentra ubicado el colegio, acudiendo a la declaratoria de utilidad pública, para poder prestar el servicio de educación	realiza el avalúo comercial del inmueble. Ese avalúo comercial lo realiza el IGAC, una lonja o Castro Distrital		Geográfico Agustín Codazzi Lonja de Propiedad Raíz Catastro Distrital	directamente el Municipio o Distrito (no se adelanta ante ninguna entidad).  Expropiación Judicial: Ante el Juez donde se encuentre ubicado el inmueble.  Enajenación Voluntaria: Contrato efectuado entre el Municipio o Distrito y el propietario del inmueble (no se adelanta ante ninguna entidad).			
		Con base en el avalúo comercial, se efectúa la oferta formal de compra. Esa oferta de compra es un resolución que va dirigida al propietario del inmueble. El propietario tiene la opción de en máximo 30 días aceptarla, rechazarla o guardar silencio						
		En el evento que la acepte, puede recibir el pago a través de la firma de una promesa de compra venta y se puede estipular que se autoriza al municipio a pagar esas obligaciones que dieron origen a la medida cautelar, gravamen o limitación al dominio.						
		Si por alguna razón no se pudiera sanear esta situación por que no es suficiente el valor del avalúo comercial para efectuar el pago de las obligaciones que dieron origen a las medidas, es necesario acudir a la expropiación	TI AI					
		La expropiación se efectúa mediante resolución dirigida al propietario del inmueble. Al momento de pagar puede adelantarse el pago en el juzgado o tribunal donde esté la medida que tenga prelación jurídica.						
		Con base en la resolución de expropiación y el pago realizado, se puede pedir a la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos que se levanten y cancelen las demás medidas cautelares. Con la compra por motivos de utilidad pública, la propiedad se sana y queda sin ninguna medida inscrita						
		Al inscribir esa expropiación en el Certificado de Tradición y Libertad del inmueble, queda el título saneado a favor del municipio para que funcione el colegio						