Bogotá D.C., 07 de junio de 2022 **SNR2022EE051875**

Doctora
LINDA XIOMARA BARON ROJAS.
Secretaria.
Juzgado Cuarto Civil del Circuito.
Carrera 10 Calle 12, piso 12.
j04cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co
Cali, Valle del Cauca.

Referencia: Respuesta al Oficio No. 221 de fecha 18 de abril de 2022.
Radicado: 2019-00065-00
Demandante: Blanca Estella Pabón Villa.
Demandado: Inversiones Faes & Cia y, personas indeterminadas.
Radicado Superintendencia: SNR2022ER046261.

En atención al asunto de la referencia, damos respuesta a la solicitud allegada a la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, SDPRFT, en relación a los inmuebles identificados con Folios de Matrícula Inmobiliaria No. **370-0122266; 370-0122258,** correspondientes a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, ORIP de **Cali.**

El numeral 6 del artículo 375 de la Ley 1564 advierte que las entidades allí señaladas serán informadas de la existencia del proceso de pertenencia para que "**si lo consideran pertinente**" hagan las manifestaciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones tal como se observa a continuación:

> Artículo 375 Numeral 6. En el auto admisorio se ordenará, cuando fuere pertinente, la inscripción de la demanda. Igualmente se ordenará el emplazamiento de las personas que se crean con derechos sobre el respectivo bien, en la forma establecida en el numeral siguiente:
>
> En el caso de inmuebles, en el auto admisorio se ordenará informar de la existencia del proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, al Instituto Colombiano para el Desarrollo Rural (Incoder), a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) para que, si lo consideran pertinente, hagan las manifestaciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones.

Así las cosas, la SDPRFT, una vez recibió el oficio No. **3890** con fecha del **10 de diciembre de 2019**, emitido por su despacho, procedió a hacer el análisis jurídico de los folios de matrícula inmobiliaria y **no consideró pertinente** realizar alguna manifestación al respecto, ya que se pudo constatar que los inmuebles provienen de propiedad privada y el actual titular de los derechos reales es una persona **Jurídica**.

Se debe mencionar que el estudio de la tradición se realizó con sustento en la información contenida en el Folio de Matrícula Inmobiliaria, puesto que no se tuvo acceso a los documentos antecedentes que las soporten, toda vez que estos hacen parte del archivo de las ORIP.

Cabe advertir que en los procesos declarativos de pertenencia los jueces, tienen la oportunidad de decretar pruebas de oficio, y además es requisito de la demanda por parte del demandante, que adjunte el certificado de libertad y tradición del predio que ha poseído y pretende adquirir; así como el **certificado especial** expedido por ORIP, correspondiente, a través del cual se evidencia la cadena traslaticia del derecho de dominio o del título originario que son la prueba de la existencia de propiedad privada de conformidad con la ley vigente.

Con lo anterior, se recalca que la exigencia de la ley, va encaminada a constatar dentro del proceso que en efecto se están prescribiendo predios privados, y descartar que se trata de bienes de uso público, como los terrenos baldíos. Es decir, en caso de no existir un propietario inscrito, ni cadenas traslaticias del derecho de dominio que den fe de dominio privado (en desmedro de la presunción de propiedad privada), y que la sentencia se dirija además contra personas indeterminadas, es prueba sumaria que puede indicar la existencia de un baldío, y es deber del Juez, por medio de sus poderes y facultades procesales decretar las pruebas necesarias para verificar que no se trata de bienes imprescriptibles.

Es importante indicar que, 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.

Cordialmente,

ROBERTO LUIS PEREZ MONTALVO
Superintendente Delegado para la Protección,
Restitución y Formalización de Tierras.

Proyectó. Kevin J. Tovar Aguilar
Revisó: Jorge Isaac Ariz González.
Aprobó: Martha Lucía Restrepo Guerra.

TRD- 400.20.2

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