

EE009660

Consulta 0609 ante la Oficina Asesora Jurídica
Superintendencia de Notariado y Registro

Para: Señor
PIERRE-ANDRÉ KRUGER
Nomad Lodges
Carrera 4 B # 26A-40
info@nomadlodges.com
Ciudad.-

Asunto: Adquisición de predios por ciudadanos extranjeros en Puerto
Nariño, Amazonas ER-009747

Apreciado Señor:

Me refiero al escrito citado en el asunto con el cual formula solicitud de verificación sobre aplicación del decreto 1415 de 1940 en el municipio de Puerto Nariño, Amazonas.

Informa que tiene la intención de adquirir un lote identificado con el folio de matrícula 400-8160, denominado Bellavista, resolución INCORA 20137 de mayo de 1985. Que tomó todas las disposiciones a nivel legal consultando al INCODER, al IGAC y al Ministerio de Relaciones Exteriores, para adquirir el predio en forma legal.

También manifiesta que el pasado 18 de febrero al presentarse a la Notaría Única de la ciudad de Leticia, Amazonas, se le informó que dado que el municipio de Puerto Nariño se encuentra en zona de frontera no podía realizar la escritura de compraventa del lote mencionado.

Después de investigar en la Oficina de Registro y en la Notaría se demostró que motivan sus decisiones en el decreto 1415 de 1940.

El día 19 de noviembre de 2013 el señor Kruger preguntó en el IGAC si el lote mencionado se encuentra en regiones limítrofes

En respuesta a este requisito el señor Kruger recibió el 22 de enero de 2014 una respuesta formal del Ministerio de Relaciones Exteriores aclarando que el lote " no se localiza en región limitrófe".

En relación con los hechos mencionados solicita se le confirme la posibilidad para el Señor Kruger de comprar dicho lote basado en la aplicación del decreto 1415 de 1940.

Al respecto le comunico:

CONSIDERACIONES DE LA OFICINA ASESORA JURÍDICA

Sobre el particular, es necesario precisar que los conceptos emitidos por esta Oficina Jurídica, se ciñen a los parámetros establecidos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, esto es, no comprometen la responsabilidad de esta Superintendencia, ni son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país. Aquellos, simplemente reflejan el criterio que sobre una materia en particular pueda tener esta Entidad y se profieren en desarrollo de las funciones asignadas por el Decreto 2723 de 2014.

De otra parte, dentro de tales funciones no se encuentra establecida una que nos permita atender de fondo a su petición "para que se le confirme la posibilidad para el Señor Kruger de comprar dicho lote basado en la aplicación del decreto 1415 de 1940." Dado que no nos es dable atender casos concretos.

No obstante lo anterior, se proferirá concepto de manera general respecto a " la adquisición de predios por ciudadanos extranjeros en Puerto Nariño, Amazonas.

FUNCIÓN REGISTRAL.

Aquí, es importante manifestar que si bien las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos son dependencias de la Superintendencia de Notariado y Registro, la Constitución Política y la Ley les otorga a los Registradores autonomía en el ejercicio de su función registral.

Fundamenta la competencia de las Oficinas de Registro de Instrumentos, el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos (Ley 1579 de 2012 que consagra:

"Artículo 1º.- El registro de instrumentos públicos es un servicio público prestado por el Estado, por funcionarios denominados Registradores de Instrumentos Públicos, en la forma aquí establecida y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes."

El Decreto 2723 de 2014, establece que a la Superintendencia de Notariado y Registro, le compete la inspección y vigilancia en la prestación de los servicios públicos de registro y de notariado; así como la segunda instancia ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral, respecto de los actos administrativos expedidos por los Registradores de Instrumentos Públicos.

El registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público que consiste en anotar, en un folio de matrícula inmobiliaria, los datos más importantes de los actos, contratos o providencias sujetos a registro y de los que dispongan su cancelación, con el fin de que cualquier persona interesada conozca en todo momento el estado jurídico de los bienes inmuebles matriculados.

Como objetivos básicos del registro de la propiedad inmobiliaria están, el servir de **medio de tradición** del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos, y el **dar publicidad** a los actos y contratos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones, poniendo al alcance de todos el estado jurídico de la propiedad inmueble, única manera de que surtan efectos respecto de terceros.

La función que ejerce la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos es la servir de medio de tradición y dar publicidad a los actos y se encuentra debidamente regulada en La Ley 1579 de 2012, disposición que otorga **autonomía en el ejercicio de sus funciones a los Registradores** y se ejerce sobre el círculo registral asignado por la ley. Ello sin dejar de lado que las decisiones en materia registral pueden ser impugnadas a través del recurso de reposición ante el Registrador y de apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de esta Superintendencia.

La calificación de un documento en el registro inmobiliario tiene su fundamento en el artículo 16 de la Ley 1579 de 2012, arriba transcrito. Consiste en el examen jurídico que se efectúa sobre un documento legalmente radicado contentivo de un derecho real, presentado para su correspondiente inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria que identifica un determinado predio, luego de lo cual se ordena su registro o rechazo del mismo.

Esta etapa del proceso de registro se encuentra bajo la responsabilidad de la Coordinación Jurídica o del Registrador en aquellas oficinas que no cuentan con esta dependencia. La misma se realiza después de haber sido radicado y confrontado el documento.

La calificación se compone de dos elementos:

-El examen del instrumento público tendiente a comprobar si reúne las exigencias formales de ley, y

-La calificación propiamente dicha, donde se aplica el derecho y se vigila el cumplimiento de los requisitos de fondo. Es, entonces, el examen jurídico mediante el cual se ordenan las inscripciones a que haya lugar en el folio de matrícula inmobiliaria que involucra el título, señalándolas específicamente con su orden de inscripción, el número de radicación, la clase de título a registrar, fecha y oficina de origen, e indicando la columna a que se refiere el acto y las personas que intervienen en él.

La función calificadora en las Oficinas de Registro Principales, como ya se dijo, se encuentra a cargo de la Coordinación Jurídica.

De la lectura de las normas relacionadas con el proceso de registro de un documento se deduce que en la etapa de calificación puede ser ordenada su inscripción, o su rechazo.

Territorio y soberanía.-

El territorio y la soberanía son elementos constitutivos de la noción jurídica de Estado junto con la población. El territorio es el lugar o espacio físico que delimita el ejercicio de sus competencias.

La soberanía a nivel interno se expresa en “ la posibilidad del Estado de darse sus propias normas dentro del territorio con total independencia de otros Estados”.

En el derecho internacional Público, el control de los extranjeros y el tema migratorio están reconocidos como inherentes al ejercicio de la soberanía de los Estados.

En sentencia C-1259 de 2001, al respecto destaca la Corte Constitucional:

“Ahora bien, dada la trascendencia que la nacionalidad tiene en la dinámica de los Estados modernos, como una emanación del principio de soberanía, disponen de la facultad de regular el ingreso y permanencia de extranjeros. Esto es comprensible pues todo Estado debe tener conocimiento de los nacionales de otros países que ingresan a su territorio, de los propósitos con que lo hacen y de las actividades a que se dedican pues ese conocimiento le permite ejercer un control adecuado que atienda también los intereses de sus nacionales.” (...)

En el orden interno, la Constitución ha establecido para los extranjeros derechos y deberes correlativos. Así, contempla la posibilidad de que los extranjeros adquieran la nacionalidad colombiana por adopción (Artículo 96), proscribire que aquellos que estén domiciliados en nuestro país sean obligados a tomar las armas contra su país de origen (Artículo 97), les reconoce los mismos derechos civiles y garantías que se conceden a los colombianos y

prevé la posibilidad que la ley les conceda el derecho al voto en las elecciones y consultas populares de carácter municipal o distrital (Artículo 100). No obstante, el constituyente ha dispuesto que por razones de orden público la ley puede subordinar a condiciones especiales los derechos civiles de los extranjeros, negar el ejercicio de algunos de esos derechos y establecer limitaciones a las garantías que los amparan. Por otra parte, les ha impuesto el deber de acatar la Constitución y la ley y de respetar y obedecer a las autoridades (Artículo 4°).

Como puede advertirse, entonces, la Carta Política regula ampliamente los derechos de los extranjeros y lo hace al punto de permitirles adquirir la nacionalidad colombiana, reconocerles -con las limitaciones que imponga la ley- los derechos civiles y las garantías que se conceden a los colombianos y posibilitar que el legislador les reconozca el derecho al voto. Esa amplia regulación guarda correspondencia con la soberanía de que es titular el Estado colombiano y que debe ejercer sin desconocer los derechos que amparan a los extranjeros como seres humanos e independientemente del Estado del cual sean nacionales, pues esos derechos constituyen un límite a sus poderes y un parámetro para el ejercicio de sus competencias discrecionales.

En cuanto a la adquisición de bienes inmuebles por parte de extranjeros en el territorio nacional y acorde con la normatividad mencionada, es evidente que existe limitación cuando se trate de terrenos baldíos ubicados en las costas nacionales y en las regiones limítrofes con las naciones vecinas, ya se trate de los lotes intermedios reservados por el artículo 52 de la Ley 110 de 1912 o de los no reservados, los cuales sólo podrán ser adjudicados, de conformidad con las disposiciones vigentes a los colombianos por nacimiento.

De otra parte, el artículo 5 del decreto 1415 de 1940, dispone:

"Art 5 " Los terrenos baldíos ubicados en las costas nacionales y en las regiones limítrofes con las naciones vecinas ya se trate de los lotes intermedios reservados por el artículo 52 del Código Fiscal o de los no reservados, podrán en adelante ser adjudicados de conformidad con las disposiciones vigentes sobre la materia únicamente a colombianos por nacimiento".

En cuanto a los baldíos.-

La Constitución Política de 1991, reiteró la tradicional concepción según la cual pertenecen a la nación los bienes públicos que forman parte del territorio dentro de los cuales se encuentran las tierras baldías, por tanto, bien puede la Nación reservárselas en cuanto inicial titular de los mismos, u ordenar por medio de la Ley a las entidades administrativas que se desprenden de ella, lo pertinente en cuanto al ejercicio del atributo de la personalidad de derecho público que la caracteriza, sea patrocinando o limitando el acceso de los particulares a dichos bienes.

Es voluntad del constituyente la de que se establezca por la ley un régimen de apropiación, recuperación o adjudicación de dichas tierras, puesto que se parte de la necesidad de patrocinar el acceso a las mismas dentro de condiciones jurídicas regulares y justas; empero, esto no significa que por razones fundadas en la misma Carta no se puedan establecer zonas en las que no sea posible adelantar procedimientos de apropiación o adjudicación por parte de particulares sobre dichas tierras; por el contrario, en el ejercicio de aquella competencia radicadas en cabeza del legislador y que aparece en la Carta de 1886, la ley puede señalar los medios y las reglas para efectos de la adjudicación, apropiación y recuperación de aquellas tierras que forman parte del patrimonio originario de la Nación. Los términos utilizados por la Constitución de 1991, de idéntica redacción a la anterior, no dejan duda sobre este punto ya que aquella normatividad puede limitar en algunos casos y ante situaciones similares los sitios donde no proceda la apropiación o adjudicación.

Los bienes baldíos son bienes públicos de la Nación catalogados dentro de la categoría de bienes fiscales adjudicables, en razón de que la misma los conserva para adjudicarlos a quienes reúnan la totalidad de las exigencias establecidas en la ley.

Los bienes del Estado pueden ser de dominio público o de dominio privado. Los de uso público se caracterizan porque su uso es público o están afectados directa o indirectamente a la prestación de un servicio público y se rigen por normas especiales.

De conformidad con el artículo 674 del Código Civil,:

“ se llaman bienes de la Unión aquellos cuyo dominio pertenece a la república. Si además su uso pertenece a todos los habitantes del territorio, con el de calles, plazas, puentes y caminos se llaman bienes de la Unión de uso público o bienes público del Territorio.

Los bienes de la Unión cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, se llaman bienes de la Unión o bienes fiscales”.

Por su parte el artículo 675, ibídem, al definir los bienes baldíos dispone:

“ Son bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño”

El legislador, como se sabe está plenamente facultado por el Constituyente (artículo 150 numeral 18) para expedir normas sobre la apropiación, adjudicación y recuperación de tierras baldías y en desarrollo de ella ha regulado la forma como se adquiere la propiedad de las mismas.

En cuanto a la adquisición de bienes inmuebles por parte de extranjeros en el territorio nacional y acorde con la normatividad mencionada, es evidente que existe limitación cuando se trate de terrenos baldíos ubicados en las costas nacionales y en las regiones limítrofes con las naciones vecinas, ya se trate de los lotes intermedios reservados por el artículo 52 de la ley 110 de 1912 o de los no reservados, los cuales sólo podrán ser adjudicados, de conformidad con las disposiciones vigentes a los colombianos por nacimiento.

Igualmente los baldíos adquiridos de conformidad con este artículo no podrán ser traspasados a extranjeros a ningún título. Los terrenos baldíos en zonas limítrofes sólo pueden ser adjudicados a colombianos por nacimiento, a los cuales, como ya se dijo se refiere el artículo 96 de la Constitución Política.

En el evento de que a un extranjero o a un colombiano por adopción se le haya adjudicado un terreno baldío en zona fronteriza antes de 1940, en tal caso dicha adjudicación tiene plena validez y los traspasos de los mismos están revestidos de legalidad. Ello por cuanto en criterio de esta Oficina, el artículo 5 del decreto 1415 de 1940, desde luego rige a partir de su expedición y aún hoy mantiene su vigencia.

Ahora bien, revisadas las normas que regulan la inversión extranjera en nuestro país, allí se precisa que la inversión extranjera recibe el mismo trato de la inversión nacional, que es posible en todos los sectores con excepción de los casos de defensa y seguridad nacional, actividades relacionadas con el tratamiento y eliminación de desechos tóxicos, peligrosos o radioactivos no producidos en Colombia; empresas de vigilancia y seguridad privada.

Del análisis de los presupuestos aquí consignados, en criterio de esta Oficina, debe el Notario, en ejercicio de su autonomía, al tenor del contenido del artículo 7 del Decreto Ley 960 de 1970, prestar su asesoría a los usuarios del servicio, de modo tal que se evite la autorización de documentos que, en acatamiento de nuestras leyes no pueden ser inscritos en el competente registro de instrumentos públicos.

Señala el artículo 7:

" El notario estará al servicio del derecho y no de ninguna de las partes; prestará su asesoría y consejo a todos los otorgantes en actitud conciliadora".

Es así que si bien es de recibo la inversión extranjera en nuestro país, las entidades competentes para su regulación precisan las recomendaciones y limitaciones que se deben tener en cuenta, en asuntos como el que nos ocupa, por parte del Notario.

Espero de esta manera haber atendido sus inquietudes.

Atentamente,


EDILBERTO MANUEL PÉREZ ALMANZA
Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)

Proyectó: Carлина Gómez Durán