

SNR2018EE028768

**Consulta 2432 de 2018 ante la Oficina Asesora Jurídica
De la Superintendencia de Notariado y Registro**

Para: Señora _____

E-mail: juliana.zal@hotmail.com
Carrera 119 No. 77-21
Bogotá D.C.

Asunto: Derecho de Petición de Consulta
Radicado No. **SNR2018ER039465**
CR-005 Inscripciones

En atención a su escrito radicado con el número de la referencia por medio del cual eleva consulta a efecto de que se le informe si la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos puede negar los acreedores la inscripción de una adjudicación de bienes decretada por la Superintendencia de Sociedades, estando el bien afectado por una Declaratoria de Interés Pública y una Oferta de Compra, en cuanto a que la oferta de compra es por 500 M2 y el bien inmueble consta de 20.000 M2.

Marco Jurídico

- Ley 1755 de 2015
- Ley 1579 de 2012
- Ley 1742 de 2014

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, me permito manifestar que en ejercicio del derecho de petición en la modalidad de consulta, la Superintendencia de Notariado y Registro emite un concepto u opinión general sobre las materias a su cargo en los términos descritos en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015 que sustituyó en lo pertinente el C.P.A.C.A., razón por la cual, las respuestas dadas en esta instancia no son de carácter vinculantes ni comprometen la responsabilidad de la Entidad, lo cual indica que no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país.

Pág. No. 1



Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)328-21-21
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>

SNR2018EE028768

Teniendo claro el alcance del presente concepto, procederá esta Oficina Asesora Jurídica a dar respuesta a cada uno de sus interrogantes en el mismo orden en que fueron presentados:

Primero: *“¿Puede la oficina de instrumentos públicos negar la inscripción de la adjudicación del bien a los acreedores ordenado por la Superintendencia de Sociedades, en el ejercicio de sus funciones jurisdiccionales, por las dos medidas cautelares que tiene el inmueble: medida cautelar declaratoria de utilidad pública y medida cautelar oferta de compra?” (Textual entre comillas).*

Para la consulta en particular que nos ocupa, en primer lugar se debe tener en cuenta lo establecido en el artículo 31 y siguientes del Capítulo VI, de la Ley 1579 de 2012, que trata lo relacionado con el Registro de medidas Judiciales y Administrativas el cual cito textualmente:

“ARTÍCULO 31. REQUISITOS. Para la inscripción de autos de embargo, demandas civiles, prohibiciones, decretos de posesión efectiva, oferta de compra y, en general, de actos que versen sobre inmuebles determinados, la medida judicial o administrativa individualizará los bienes y las personas, citando con claridad y precisión el número de matrícula inmobiliaria o los datos del registro del predio. Al radicar una medida cautelar, el interesado simultáneamente solicitará con destino al juez el certificado sobre la situación jurídica del inmueble.”

Teniendo en cuenta que la Declaratoria de Utilidad Pública es un acto administrativo que no está en la misma categoría de las medidas cautelares que sacan los bienes inmuebles del comercio o tráfico inmobiliario, es conveniente hacer una explicación muy sucinta a fin de explicar en qué consisten la Declaratoria de Utilidad Pública y la Oferta de Compra.

Por **Declaratoria de Utilidad Pública** tenemos que es una figura de rango constitucional que resulta de alta relevancia, a la hora de desarrollar proyectos de interés nacional estratégicos (PINE), a través de esta figura se permite la expropiación de terrenos que son necesarios para la construcción de obras públicas donde prima el interés general antes que al particular, y por ende el Estado está en la obligación de indemnizar a los propietarios de las tierras que se declaran de utilidad pública e interés social, siempre que medie un proceso administrativo o judicial y el Plan Nacional de Desarrollo así lo contemple.

Dicha figura es de carácter preventivo y que está sujeta a la mera publicidad a diferencia de la Oferta de Compra que si afecta al bien dejándolo por fuera del comercio.

La Oferta de Compra: Es el ofrecimiento que le hace el Estado a un particular para adquirir un predio que ha sido declarado de utilidad Pública y una vez se haya inscrito la

Pág. No. 2



Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)328-21- 21
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>

SNR2018EE028768

medida el Registrador se abstendrá de efectuar cualquier otra inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre el bien en el que recaiga dicha medida, en concordancia con lo anterior es importante remitirnos inciso tercero del literal c) del artículo 4 de la Ley 1742 de 2014 el cual contempla lo siguiente:

“**ARTÍCULO 4º.** El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 quedará así:

Artículo 25. Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.

La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado; para su notificación se cursará oficio al propietario o poseedor inscrito, el cual contendrá como mínimo:

- 1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.*
- 2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.*
- 3. Identificación precisa del inmueble.*
- 4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley.*
- 5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.*

Se deberán explicar los plazos, y la metodología para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario o poseedor según el caso.

La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de adquisición o al respectivo poseedor regular inscrito, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrán un término de quince (15) días hábiles

SNR2018EE028768

para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

Se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando:

- a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa.
- b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.
- c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, e inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad y Tradición, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El Registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos". (Negrilla fuera del texto).

En cuanto a que si la Oficina de Registro de Instrumentos públicos tiene la facultad para negar la inscripción de una adjudicación a acreedores decretada por la Superintendencia de Sociedades, dado que sobre el bien inmueble objeto de adjudicación pesa una Declaratoria de Utilidad Pública y una Oferta de Compra, consideramos que es procedente la inadmisión de la inscripción de dicho documento según lo dispuesto en la norma citada anteriormente.

No obstante lo anterior, esta oficina asesora jurídica considera que puede ser procedente la inscripción ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la adjudicación realizada por la Superintendencia de sociedades con autorización expresa, proferida por la entidad que se encuentra adelantando el trámite administrativo de adquisición de la

Pág. No. 4



SNR2018EE028768

franja de terreno, bajo el entendido que la medida cautelar de oferta de compra continua vigente.

Segundo: *"A pesar que la medida cautelar de oferta de compra es por 500 m2, se puede afectar la totalidad del inmueble que son 20.000 m2?" (Textual entre comillas).*

Teniendo en cuenta que el registro publicita la vida jurídica de los bienes inmuebles, con fundamento en los actos y/o títulos que se allegan para tal fin, razón por la cual se entiende limitado el derecho de dominio únicamente en una extensión superficial de 500 m2, si así lo indica el documento donde se solicitó el registro de la oferta de compra.

Ahora bien, como el documento que se pretende inscribir contiene un acto que si recae sobre todo el dominio del bien inmueble, se torna improcedente su registro por estar limitadas las trasferencias de dominio, en virtud de la oferta de compra.

Por lo anterior espero que sus interrogantes hayan sido absueltos de la mejor manera y seguiremos atentos a cualquier inquietud.

Atentamente,



DANIELA ANDRADE VALENCIA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: Nhora Elvia Peñuela Canacue/Oficina Asesora Jurídica
Reviso y aprobó: Daniela Andrade Valencia/Jefe Oficina Asesora Jurídica



Pág. No. 5

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)328-21-21
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supemotariado.gov.co>