

RESOLUCION No. **109**
(**14 SEP 2020**)

Por medio de la cual se invoca el saneamiento automático de un inmueble requerido para el desarrollo del proyecto "RESTAURACION ECOLOGICA DE ECOSISTEMAS ESTRATEGICOS PARA LA CONSERVACION DEL RECURSO HIDRICO EN EL TERRITORIO GUAITARA DEPARTAMENTO DE NARIÑO",

EL GOBERNADOR DEL DEPARTAMENTO DE NARIÑO

En uso de las atribuciones Constitucionales y legales, en especial las conferidas por el numeral 2 del Art. 305 de la Constitución Política de Colombia, el capítulo III de la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto 737 de 2014 y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO

Que ante el Órgano Colegiado de Administración y Decisión OCAD - Región Pacífico fue presentado el proyecto denominado "Restauración Ecológica de Ecosistemas Estratégicos para la conservación del recurso hídrico en el territorio Guaitara, Departamento de Nariño" (Código BPIN 2013000030134), el cual fue viabilizado mediante acuerdo No. 014 de Diciembre 02 de 2013, estableciendo como ejecutor al Departamento de Nariño.

Que dentro de sus componentes, el proyecto contempla la adquisición de Doscientas Noventa y Nueve punto Cinco (299,5) hectáreas, distribuidas en veintisiete (27) inmuebles, de los cuales dos (2) se encuentran en la denominada Falsa Tradición, siendo esta una realidad a la que se afronta toda la propiedad inmueble del Departamento de Nariño.

Que en el desarrollo de dicho proyecto, se requiere adquirir áreas de terreno de propiedad privada, de conformidad al marco legal establecido en la Ley 388 de 1997, Ley 9 de 1989, Decreto 737 de 2014, y artículo 156 de la Ley 1753 de 2015 el cual dispone el SANEAMIENTO POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA, lo anterior sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 245 de la Ley 1450 de 2011.

Que uno de los predios requeridos se encuentra ubicado en el municipio de Ipiales - Nariño, denominado **OREJUELA DE YARAMAL Y/O TROYA Y/O LA ESPERANZA**, identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 244-68777 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de la ciudad de Ipiales y Código Catastral No. 00-02-00-00-0004-0002-0-00-00-0000

Que mediante resolución No.52-356-0380-2017, de 10 de julio de 2017, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, a través del responsable de la Conservación de la Unidad Operativa de Catastro de Ipiales, Señor **NESTOR CAICEDO CAICEDO**, realizó corrección en cuanto al área de terreno inscrita en los registros catastrales del predio **OREJUELA DE YARAMAL Y/O TROYA Y/O LA**

ESPERANZA, – VEREDA OREJUELA, MUNICIPIO DE IPIALES, por cuanto en el mismo, figura un área incorrecta, de conformidad con la inspección realizada en el predio acorde con la petición realizada por el Señor **JOSÉ EUDORO CUASQUER QUITIAQUEZ**.

Que en consecuencia, se procedió a la rectificación del área del predio en mención, constatando que el mismo cuenta con una extensión total de **CUARENTA Y DOS HECTÁREAS (42 Has) +4.045 M2.**

Que según estudio de títulos, realizado con fundamento en la documentación aportada al expediente predial y el folio de matrícula inmobiliaria No. 244-68777 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de la ciudad de Ipiales, fue posible determinar que el predio objeto de compra no posee ninguna limitación al dominio que impida su negociación para la ejecución del proyecto y que presenta falsa tradición. De igual manera, se determinó que los propietarios o tenedores son los señores **JOSÉ EUDORO CUASQUER QUITIAQUEZ y MARIA ISMAELINA PUTACUAR CUASAPUD**, identificados con cédulas de ciudadanía Nos. 13.012.953 y 27.251.263 de Ipiales (N) respectivamente (Nariño), quien son titulares del derecho real del dominio incompleto, declarada a través de Escritura Pública de compraventa No. 1033 del 17 de abril de 2007, de la Notaria Primera del Circulo de Ipiales.

El bien inmueble se ha catalogado como un bien de Utilidad Pública e Interés Social, dada la importancia ecológica que el mismo representa para la conservación del recurso hídrico en el municipio de Ipiales y para el departamento de Nariño.

Que adicionalmente, los mencionados ciudadanos tienen posesión material de la totalidad del inmueble desde hace 12 años, realizando actos positivos con ánimo de señores y dueños, adelantando toda clase de mejoras, plantaciones sobre el terreno, pago de impuestos y servicios, entre otros.

Que una vez iniciado el trámite de enajenación voluntaria, se formuló oferta formal de compra de acuerdo con el valor establecido en el informe de avalúo presentado por el ingeniero **FREDY HERNAN BAEZ CUMBAL** perito evaluador, con registro de Acreditación No.3604 certificado por el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. y Registro Abierto de Avaluadores R.A.A Aval 98386572, en relación a las 42 hectáreas + 4.045 M2., requeridas para el proyecto.

Que previa notificación realizada bajo los parámetros del debido proceso, los Señores **JOSÉ EUDORO CUASQUER QUITIAQUEZ y MARIA ISMAELINA PUTACUAR CUASAPUD**, han manifestado expresamente al Departamento de Nariño, estar de acuerdo con la oferta formal de compra. En consecuencia, se requiere la continuidad de los trámites a que haya lugar en los términos del proceso de enajenación voluntaria regulado por la Ley.

Que para consolidar la negociación, se hace necesario invocar el saneamiento automático, toda vez que sobre el porcentaje que resulte frente al área requerida, solo se transmitirán los derechos de posesión, en razón a que los poseedores no cuentan con la titularidad del derecho del dominio del bien.



Que el artículo 245 de la Ley 1450 de 2011, la adquisición de inmuebles realizada por entidades públicas con ocasión de la ejecución de proyectos de utilidad pública e interés social, gozará en favor de la entidad que los adquiere del saneamiento automático respecto de cualquier vicio de forma o de fondo, medidas cautelares, gravámenes que afecten la libre disposición del derecho de propiedad y, en general, de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, diferentes a la entidad pública adquirente.”

Hasta la fecha, el artículo 245 de la ley 1450 de 2011, no ha sido objeto de reglamentación por parte del ejecutivo, sin embargo, mediante la Ley 1561 de 2012, se estableció un proceso judicial verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, y de esta forma, **sanear la falsa tradición** y se dictaron otras disposiciones, estableciendo en su artículo 27 la derogatoria tácita de todas las disposiciones que le sean contrarias.

La ley 1682 de 2013, establece que la figura de saneamiento automático podrá invocarse cuando la entidad pública adquirente, durante el proceso de adquisición predial o dentro del término del mismo, no haya podido consolidar el derecho real de dominio a su favor, por existir circunstancias que le hayan impedido hacerlo.

Para el caso en estudio, el predio objeto de adquisición presenta falsa tradición, lo que no permite la transferencia perfecta del dominio por el vendedor, por consiguiente, impide el uso, goce y disposición plena del predio para los proyectos de infraestructura, en este asunto, proyecto ambiental.

Que en ejercicio de la facultad reglamentaria consagrada en el Numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, el Señor Presidente expidió el Decreto 737 de abril 10 de 2014, mediante el cual reglamentó el procedimiento para llevar a cabo el saneamiento por motivos de utilidad pública e interés social de que trata el artículo 21 de la Ley 1682 de 2013.

Que de acuerdo con los conceptos jurídicos que preceden el presente análisis, la no derogatoria expresa del artículo 245 de la ley 1450 de 2011, da lugar a entender la vigencia de la citada norma, por lo cual haciendo uso de la analogía jurídica podría eventualmente acudir al procedimiento establecido para los proyectos de infraestructura vial contemplados en la Ley 1682 de 2013 y el Decreto 737 de 2014.

Cabe resaltar que de conformidad con lo establecido en el artículo 30 del código Civil, el método sistemático de interpretación legal, “... servirá para ilustrar el sentido de cada una de sus partes, de manera que haya entre todas ellas la debida correspondencia y armonía... Los pasajes oscuros de una ley pueden ser ilustrados por medio de otras leyes, particularmente si versan sobre el mismo asunto...”.

Que el Departamento de Nariño se encuentra realizando una actividad de interés o utilidad pública, para lo cual se estima que dicha adquisición se presume de interés público, acudiendo a lo dispuesto en el artículo 9° y 10° de la Ley 9ª de 1989 modificados por los artículos 58 y 59 de la Ley 388 de 1997, que establece: “... se declara de utilidad pública o interés social la adquisición”

de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines... j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos...”.

De esta manera, en concordancia con el ordenamiento jurídico vigente, al tratarse de una adquisición de bienes inmuebles para la constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos, se habilita la figura del saneamiento automático respecto del vicio de falsa tradición que grava los inmuebles relacionados en el mencionado proyecto.

Que para garantizar la oponibilidad frente a derechos de terceros, se hace necesario oficiar a la entidad de Registro a efectos de que inscriba en la columna 9 OTROS, del folio de Matrícula del bien, la intención del Estado de adelantar frente a éste la figura del saneamiento automático.

Que la circular No. 914 de 2014, emitida por la Superintendencia Delegada para el Registro, determinó la postura a seguir en la aplicación del Art. 21 de la Ley 1682 de 2013, requiriéndose la sola constancia de la aplicación de la mencionada ley en los documentos sometidos a registro, a fin de evitar el trámite de procesos complejos encaminados a lograr el saneamiento de la titulación, cuando de ella se deriva falsa tradición.

Que una vez verificado el expediente predial, se observa que cumple cabalmente las condiciones establecidas en la norma para invocar el saneamiento automático del bien.

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE

PRIMERO: INVÓQUESE la figura de saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiales, en relación al inmueble objeto de enajenación voluntaria, predio que se encuentra ubicado en el Municipio de Ipiales - Nariño, denominado **OREJUELA DE YARAMAL Y/O TROYA Y/O LA ESPERANZA**, identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 244-68777 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de la ciudad de Ipiales y Código Catastral No. 00-02-00-00-0004-0002-0-00-00-0000.

PARAGRAFO: El área total a adquirir por parte del Departamento de Nariño dentro del proyecto denominado “Restauración Ecológica de Ecosistemas Estratégicos para la conservación del recurso hídrico en el territorio Guátara, Departamento de Nariño” (Código BPIN 2013000030134), es un total de **CUARENTA Y DOS HECTAREAS + 4.045 M2.**, del lote de terreno denominado **OREJUELA DE YARAMAL Y/O TROYA Y/O LA ESPERANZA- VEREDA OREJUELA - MUNICIPIO DE IPIALES.**

SEGUNDO: OFÍCIESE a la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Ipiales, a efectos de que se sirva inscribir en la columna 9 OTROS, del Folio de Matrícula del bien, la intención del Estado de adelantar frente al inmueble referido la figura de saneamiento automático.



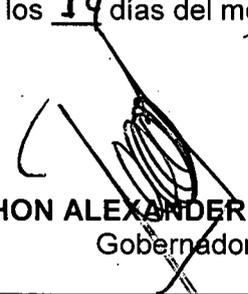
TERCERO: COMUNÍQUESE a los señores **JOSÉ EUDORO CUASQUER QUITIAQUEZ y MARÍA ISMAELINA PUTACUAR CUASAPUD**, del contenido del presente acto administrativo, de conformidad con lo establecido en el inciso 2 del Art. 4 del Decreto 737 de 2014.

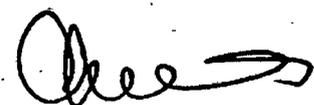
CUARTO: ORDÉNESE, la publicación del contenido del presente acto administrativo en un medio de comunicación de amplia difusión en el lugar de ubicación del inmueble, según lo estipulado en el inciso 2 del Art. 4 del Decreto 737 de 2014.

QUINTO: Contra el presente acto administrativo no proceden recursos en la vía administrativa, conforme a lo señalado en el Art. 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – CPACA.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dado en San Juan de Pasto, a los 14 días del mes de 09 de 2020


JHON ALEXANDER ROJAS CABRERA
Gobernador de Nariño

Proyecto:	Revisó: Aspectos jurídicos	Aprobó:
 Marta Lucia Bravo Abogada Contratista SADS	 Ana María González Bernal Jefe Oficina Asesora Jurídica	 Carlos Fernando Cadena Acosta Secretario de Ambiente y Desarrollo Sostenible (E).

