

6.1.1 ESTRATEGIA DE SANEAMIENTO PREDIAL Y GESTIÓN DEL SUELO

6.1.1.1 IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS

Los predios requeridos para el desarrollo del proyecto de renovación urbana San Bernardo Tercer Milenio, de la Localidad Santa Fe, UPZ No. 95 Las Cruces, barrio San Bernardo, están incluidos en un área la cual tiene las siguientes delimitaciones:

Oriente	- Avenida Fernando Mazuera (Av. Carrera 10)
Occidente	- Avenida Caracas (Av. Carrera 14) entre Avenida de los Comuneros (Calle 6) y Calle 5 - Carrera 12 entre Calle 3 y Calle 5
Norte	- Avenida De Los Comuneros (Av. Calle 6)
Sur	- Calle 5 entre Av. Caracas y Carrera 12 - Calle 3 entre Carrera 12 y Av. Fernando Mazuera (Carrera 10)

Dentro de esta área delimitada, se identificaron 14 manzanas y un total de 341 predios divididos de la siguiente manera:

Manzanas	No. de Predios
1	21
12	15
20	7
21	5
22	32
23	68
24	35
26	30
30	33
33	20
34	24
35	25
36	15
37	11
Total	341

6.1.1.2 DECLARACIÓN DE CONDICIONES DE URGENCIA

De los 341 predios identificados para el Proyecto de Renovación Urbana San Bernardo Tercer Milenio, 100 están incluidos dentro del decreto 528 de 2017 donde se anuncia el Proyecto de Renovación Urbana San Bernardo Tercer Milenio y se declaran los motivos de utilidad pública e interés social, así como la existencia de condiciones de urgencia.

Estos 100 predios comprenden las siguientes manzanas y delimitadas así:

Manzana 1

Norte	Av de los Comuneros (AC 6)
Sur	Calle 5
Oriente	Carrera 12A
Occidente	Av Caracas (AK 14)

Manzana 12

Norte	Av de los Comuneros (AC 6)
Sur	Calle 5
Oriente	Carrera 12
Occidente	Carrera 12A

Manzana 20

Norte	Calle 5A
Sur	Calle 5
Oriente	Carrera 11A Bis
Occidente	Carrera 12

Manzana 21

Norte	Av de los Comuneros (AC 6)
Sur	Calle 5A
Oriente	Carrera 11A
Occidente	Carrera 12

Manzana 22

Norte	Av de los Comuneros
-------	---------------------

	(AC 6)
Sur	Calle 5
Oriente	Carrera 11A, Carrera 11A Bis
Occidente	Carrera 12

Manzana 33

Norte	Av de los Comuneros (AC 6)
Sur	Calle 5
Oriente	Carrera 10A
Occidente	Carrera 11

De acuerdo a lo anterior, los predios están divididos por manzanas así:

Barrio	Manzana	Predios	Total de predios por Manzana
San Bernardo	01	01 a 21	21
	12	01 a 03 y 05 a 16	15
	20	01 a 07	7
	21	02 a 05	4
	22	01 a 31	31
	33	13 a 34	22

Los 241 predios faltantes están incluidos en las siguientes manzanas y delimitadas así:

Manzana 23

Norte	Calle 5
Sur	Calle 4
Oriente	Carrera 11
Occidente	Carrera 12

Manzana 24

Norte	Calle 4
-------	---------

Sur	Calle 3
Oriente	Carrera 11B
Occidente	Carrera 12

Manzana 26

Norte	Calle 4
Sur	Calle 3
Oriente	Carrera 11A
Occidente	Carrera 11B

Manzana 30

Norte	Calle 4
Sur	Calle 3
Oriente	Carrera 11
Occidente	Carrera 11A

Manzana 34

Norte	Calle 5
Sur	Calle 4
Oriente	Carrera 10
Occidente	Carrera 11

Manzana 35

Norte	Calle 4
Sur	Calle 3
Oriente	Carrera 10A
Occidente	Carrera 11

Manzana 36

Norte	Calle 4
Sur	Calle 3A
Oriente	Carrera 10
Occidente	Carrera 10 ^a

Manzana 37

Norte	Calle 3 A
Sur	Calle 3
Oriente	Carrera 10
Occidente	Carrera 10A

Manzanas	No. de Predios
23	68
24	35
26	30
30	33
34	24
35	25
36	15
37	11
Total	241

6.1.1.3 MECANISMOS DE ADQUISICIÓN

Con fundamento en la ley 388 de 1997, la adquisición de los predios requeridos para el Proyecto de Renovación Urbana San Bernardo Tercer Milenio se hará ya sea por enajenación voluntaria (Artículo 7) o expropiación por vía administrativa (Artículo 8).

Una vez analizada la tradición histórica del inmueble, con el fin de identificar, además del actual propietario, las limitaciones, afectaciones, gravámenes o cualquier otro acto jurídico que impida la transferencia del derecho de dominio o genere incertidumbre sobre la propiedad del inmueble, todo lo cual quedó plasmado en el correspondiente Estudio de Títulos, se definió la viabilidad jurídica y los instrumentos requeridos para sanear la propiedad del inmueble, entendida esta, como las acciones que se deben adelantar para la consolidación de la propiedad y titularidad de los bienes inmuebles en el patrimonio de los particulares para que éste pueda entrar a realizar los actos de disposición del mismo.

Para tal fin, se tendrá en cuenta el grado de impedimento que presente cada inmueble de conformidad con la clasificación previa en graves, leves y libres, entendiendo que estos últimos no requieren de ningún tipo de gestión adicional para poder efectuar la transferencia del inmueble. A menos que, sobre los mismos existan diferencias de áreas, para lo cual se deberá solicitar la Certificación de Cabida y Linderos ante la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos o adelantar junto con el propietario el trámite respectivo.

1. IMPEDIMENTOS GRAVES

Dentro de esta categoría se encuentran los predios sobre los cuales recaen medidas cautelares en procesos judiciales y falsa tradición. Adicionalmente, dentro de esta categoría se clasificaron como graves, los predios a los cuales no fue posible identificar jurídicamente a través de un folio de matrícula inmobiliaria.

1.1 Medidas cautelares en procesos judiciales

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. A continuación, se presentan las definiciones de los actos jurídicos según el Glosario de Codificación de Actos y Negocios Sujetos a Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro.

- **Demanda en proceso de declaratoria de unión marital de hecho:** Es una medida cautelar decretada por un Juez y consiste en la acción que incoa uno de los compañeros permanentes para que se reconozca y declare la existencia de la sociedad patrimonial entre compañeros permanentes y por lo tanto se liquide. (Ley 54 de 1990, artículo 11 Ley 258 de 1996).
- **Demanda en proceso de pertenencia:** Es una medida cautelar decretada por un Juez, cuya acción es incoada por el poseedor material quien pretende adquirir la pertenencia del bien por prescripción ordinaria o extraordinaria contra el presunto titular del derecho real según el certificado de libertad. Se tramita por el Proceso ordinario. (Art. 692 del C.P.C.).
- **Demanda en proceso divisorio:** Es una medida cautelar decretada por un Juez, cuya acción la puede incoar todo comunero para poner fin a comunidades singulares, pide la división material de un inmueble, o su venta para que se distribuya el producto. La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños, si se trata de bienes sujetos a registro se debe presentar certificado de libertad para ver la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de 20 años si fuere posible. (Art. 692 del C.P.C.).
- **Embargo de la sucesión:** A petición de cualquier persona que acredite siquiera sumariamente interés, el juez decretará el embargo y secuestro provisional de los bienes cuya propiedad sea sujeta a registro, que estén en cabeza del causante, y solamente el embargo de los que pertenezca al cónyuge sobreviviente y que formen parte del haber de la sociedad conyugal. (Artículo 579 C.P.C.).
- **Embargo ejecutivo con acción personal:** Medida cautelar por medio del cual se saca del comercio un inmueble para garantizar el pago de una obligación a favor del embargante, cuando por la obligación contraída solo respondía la persona embargada. (Artículo 681 numeral 1º del C.P.C.).

- **Embargo ejecutivo con acción mixta:** Medida cautelar por medio del cual se saca del comercio un inmueble para garantizar el pago de una obligación a favor del embargante, en los que la persona además de responder con sus bienes propios, lo hace también con los hipotecados o dados en prenda. (Artículo 558 numeral 2º del C.P.C.).
- **Embargo ejecutivo derechos de cuota:** Medida preventiva dictada por autoridad judicial competente a solicitud de parte interesada que puede surgir de una acción personal o real y que recae sobre el derecho, parte o cuota que el demandado o deudor tenga en comunidad sobre un bien inmueble. (Artículo 681 C de P.C.).
- **Embargo en proceso de divorcio:** Cualquiera de las partes podrá pedir el embargo y secuestro de los bienes que puedan ser objeto de gananciales, y que estuvieren en cabeza de la otra; si se trata de bienes sujetos a registro, el secuestro se practicará una vez inscrito el embargo. (Numeral 1º, Artículo 691 C. de P.C.).
- **Embargo en proceso de fiscalía:** En la providencia en la que se imponga medida de aseguramiento, o con posterioridad, el fiscal o el juez decretarán el embargo y secuestro preventivo de los bienes de propiedad del sindicado, siguiendo las ritualidades que regulan la materia en el Código de Procedimiento Civil. (Artículo 60 de la Ley 600 de 2000).
- **Embargo penal:** Están solidariamente obligados a reparar el daño, resarcir los perjuicios causados por el hecho punible, y a restituir el enriquecimiento ilícito las personas que resulten responsables penalmente, quienes de acuerdo con la ley sustancial deben reparar el daño y aquellas que se hubieren beneficiado de dicho enriquecimiento. En la providencia en la que se imponga medida de aseguramiento, o con posterioridad, el fiscal o el juez decretarán el embargo y secuestro preventivo de los bienes de propiedad del sindicado, en cuantía que considere suficiente para garantizar el pago de los perjuicios que se hubieren ocasionado, y designará secuestro (Artículo 60 de la Ley 600 de 2000).
- **Prohibición de enajenar sin autorización:** El sindicado dentro del proceso penal no podrá enajenar bienes sujetos a registro durante el año siguiente contado a partir de su vinculación jurídica, a menos que esté garantizada la indemnización de perjuicios, o se hubiere producido pronunciamiento de fondo sobre su inocencia. El funcionario judicial emitirá orden perentoria al funcionario de registro para impedir la negociación. (Art. 59 C.P.P., a partir de Julio 24/01, C.P.P. actual artículo 62).
- **Prohibición judicial:** Es la orden judicial dirigida al registrador para que se abstenga de realizar inscripciones de determinado acto o sobre determinado inmueble. Los registradores de instrumentos públicos cumplirán las órdenes o proveídos de los jueces referentes al registro de instrumentos públicos. (D. 1329 de 1902, artículo único).
- **Demanda en acción de petición de herencia:** La acción de petición de herencia y otras acciones que tiene el heredero se encuentran consagradas en los artículos

1321 al 1326 del C.C. concordante. Art. 690 C.P.C. Consagra el primero de los citados: “El que probare su derecho a una herencia, ocupada por otra persona en calidad de heredero, tendrá acción para que se le adjudique la herencia, y se le restituyan las cosas hereditarias, tanto corporales como incorporales, y aún aquellas de que el difunto era mero tenedor, como depositario, comodatario, prendario, arrendatario, etc., y que no hubieren vuelto legítimamente a sus dueños”. (I.A. 02-09 de mayo 21 de 2002).

- **Demanda en proceso ordinario:** El artículo 690 del C.P.C., ordena entre otros: “Medidas cautelares en procesos ordinarios. En el proceso ordinario se aplicarán las reglas que a continuación se indican. 1ª. En el auto admisorio de la demanda que verse sobre dominio u otro derecho real principal, en bienes muebles o inmuebles... La inscripción de la demanda en cuanto a los bienes sujetos a registro, para lo cual antes de notificar al demandado el auto admisorio, libraré oficio al registrador haciéndole saber quiénes son las partes en el proceso, el objeto de éste, el nombre, nomenclatura, situación de dichos bienes y el folio de matrícula o datos del registro si aquella no existiere... El registro de la demanda no pone los bienes fuera del comercio, pero quien los adquiera con posterioridad estará sujeto a los efectos de la sentencia...”. (I.A. 02-09 de mayo 21 de 2002).
- **Embargo en proceso ordinario:** El embargo es una medida cautelar ordenada por el Juez o funcionario administrativo competente que busca garantizar el cumplimiento de la obligación debida y evitar la insolvencia del deudor. Su principal efecto es dejar el bien objeto de la medida fuera del comercio. (art 1.521 del C.C.).

Para el caso de los procesos de carácter declarativo (ordinarios), donde la inscripción de demanda a pesar de no sacar el bien del comercio deja sujeto al comprador a los efectos de la sentencia, la entidad puede disponer de la asesoría de profesionales del derecho para que orienten al propietario, a fin de solicitar al Juez de conocimiento información sobre el avance del proceso para determinar la eventual resulta del mismo y sobre las acciones que el propietario deba acometer en defensa de sus intereses. No obstante, no podrán representarlos judicialmente ante los respectivos despachos judiciales.

En el caso de procesos de ejecución, una vez obtenidas las liquidaciones de crédito, se puede pactar con el propietario el descuento de las sumas de dinero adeudadas y su pago directo a órdenes del Juzgado, cuestión que debe quedar plasmada en la forma de pago de una eventual Promesa de Compraventa. De esta forma, una vez cumplida la obligación, el Juez mediante comunicación dirigida a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos ordenará cancelar la inscripción de la medida cautelar y así, posteriormente se procederá a suscribir la correspondiente escritura pública de compraventa.

Ahora bien, si el embargo no obedece a la existencia de un crédito que deba ser tenido en cuenta sino a la medida ordenada por el Juez para no permitir su transferencia mientras se defina la Litis, la recomendación es estar pendiente del proceso, toda vez que podría darse un cambio de propietario e igualmente se puede brindar la asesoría señalada atrás. Antes de suscribir la escritura de compraventa deberá obtenerse el oficio emitido por el Juzgado que ordena la cancelación y el levantamiento de la medida cautelar.

En el caso de los embargos penales, no existe un crédito que deba ser tenido en cuenta sino que generalmente se busca el pago de perjuicios o una reparación integral, por lo tanto, en el momento de la negociación se puede acordar que los dineros sean consignados a órdenes de la autoridad que decreto el embargo, hasta que el proceso culmine y en ese momento se decida sobre el bien o los dineros puestos a disposición de la autoridad competente.

Finalmente, la prohibición de enajenar sin autorización y la prohibición judicial dirigida al registrador para que se abstenga de realizar inscripciones de determinado acto o sobre determinado inmueble, como se explicó atrás, son medidas ordenadas dentro del proceso penal que tienen como fin sacar el bien del comercio durante un lapso determinado de tiempo, lo que no permitiría su negociación, pero por tratarse de un inmueble que se requiere por utilidad pública se permite el registro de la oferta de compraventa.

En vista que será nula toda negociación que se haga sobre estos bienes sin autorización del Juez o dentro de los plazos señalados por ley para la prohibición judicial (6 meses), previo a celebrar cualquier negociación, el propietario debe contar con la autorización judicial y/o esperar el cumplimiento del tiempo señalado en la ley, el cual por su naturaleza legal, en principio no requeriría de orden judicial o administrativa para su cancelación.

1.2 Falsa Tradición

La llamada falsa tradición, no es más que una inscripción que se hace a favor de una persona a quien otra que carece de dominio sobre el bien o el derecho vendido, le ha hecho acto de transferencia y se considera como tal los actos que versen sobre enajenación de cosa ajena y transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio. A continuación, se presentan las definiciones de los actos jurídicos según el Glosario de Codificación de Actos y Negocios Sujetos a Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro.

- **Adjudicación sucesión derechos y acciones:** Es la asignación por causa de muerte que hace la ley o el testamento a una persona de los bienes que el causante adquirió como derechos y acciones.
- **Compraventa derechos y acciones:** Se conoce también con el nombre de derechos hereditarios. Su enajenación es la que hace el heredero antes de producirse la partición judicial de los bienes del causante. La venta de estos derechos y acciones no es venta de inmueble y si se radica en un determinado bien raíz es con el fin de facilitar su inscripción en el folio de matrícula respectivo para efectos de publicidad ante terceros. (Art. 1377 del C.C.).
- **Declaratoria de posesión regular art. 1º. Ley 1183 de 2008:** Los poseedores materiales de inmuebles urbanos de estratos uno y dos que carezcan de título inscrito, podrán solicitar ante notario del círculo donde esté ubicado el inmueble, la inscripción de la declaración de la calidad de poseedores regulares de dichos bienes, a fin de quedar habilitados para adquirir su dominio por prescripción ordinaria, de acuerdo con la ley y en los términos y plazos señalados por la Ley 791 de 2002 y las leyes especiales que reglamentan el dominio de los bienes considerados Vivienda de Interés Social, VIS.

En este caso la Entidad brindará asesoría jurídica al interesado que tiene la expectativa de llegar a ser titular del derecho real de dominio, frente a la utilización de ciertos mecanismos contemplados en la ley, tales como el proceso de declaración de pertenencia previos los tramites del artículo 407 del CPC, artículos 672, 673, 981, 2531 a 2534 del Código Civil y demás disposiciones aplicables, o a través del proceso especial para el saneamiento de la titulación de la propiedad inmueble contemplado en la ley 1561 de 2012, la cual establece un proceso verbal especial cuya competencia en principio le asiste al juez civil municipal del lugar donde se encuentren ubicados los bienes y donde podrá iniciar este proceso la persona que tenga registrado a su nombre título con inscripción que conlleve a la falsa tradición como lo señala el artículo 2° de la mencionada ley o los poseedores que reúnan las condiciones establecidas en la misma.

1.3 Sin identificación jurídica

Corresponden a predios que aparecen incorporados ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital con matrícula inmobiliaria 050C00000000, a los cuales se les realizó un rastreo con base en la información disponible, pero que no fue posible identificar jurídicamente a través de un folio de matrícula inmobiliaria y por consiguiente no se pudo determinar con certeza sus actuales dueños o si estos se encuentran en condiciones de transferir válidamente el dominio pleno de e irrestricto del bien. Para estos casos especificaos se sugiere, una vez iniciada la fase de gestión de suelo, verificar mediante labor social, consiguiente censo, entrevista y solicitud a los propietarios o poseedores encontrados en el bien, respecto de aquellos documentos que permitan determinar un número de matrícula, la cadena de tradiciones, la inexistencia de gravámenes, limitaciones al dominio, posesiones inscritas, mejoras en terreno, decisiones judiciales y medidas cautelares que pudiesen cobijar al bien en detrimento de los intereses de negociación de la ERU así como aquellos surgidos durante el proceso surtido entre la elaboración de este análisis jurídico y la compra del inmueble.

2. IMPEDIMENTOS LEVES

Dentro de esta categoría se encuentran los predios sobre los cuales recaen gravámenes, limitaciones al dominio, medidas cautelares en procesos coactivos, medidas cautelares por motivo de utilidad pública o interés social y títulos de tenencia.

2.1 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. A continuación, se presentan las definiciones de los actos jurídicos según el Glosario de Codificación de Actos y Negocios Sujetos a Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro.

- **Ampliación de hipoteca:** El acto de ampliación de hipoteca no se considera como acto de constitución y puede referirse a uno de varios aspectos como el aumento del monto por el cual se constituyó inicialmente la garantía.
- **Hipoteca:** La hipoteca es un derecho de prenda constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor. La Hipoteca es indivisible; no puede constituirse sino quien aparezca en el registro como propietario o usufructuario del bien gravado; se puede constituir para respaldar una obligación ajena; no impide el registro de ningún otro acto; puede recaer sobre derechos eventuales; sobre minas y sobre derechos futuros; también puede ser constituida por el fiduciario y por el comunero sobre su cuota en la comunidad. (Artículo 2432 y siguientes del C. C.)
- **Hipoteca abierta:** Es una creación de la costumbre al denominar ABIERTA la hipoteca constituida para garantizar obligaciones futuras e indeterminadas, que se fundamenta en el contenido de los artículos 2438 y 2455 del C.C.
- **Hipoteca con cuantía indeterminada:** El artículo 2455 del Código Civil, permite la constitución de hipoteca sin límite, aun cuando paralelamente da al deudor hipotecario el derecho de establecer el monto máximo amparado, al facultarlo para pedir su fijación en no más del duplo de las obligaciones garantizadas. Cuando la Hipoteca es indeterminada no se señalará cuantía en la columna del folio correspondiente, esto no excluye la obligación de expresar su valor en el título escriturario para efectos fiscales exclusivamente.
- **Hipoteca de derechos de cuota:** El artículo 2442 del CC establece: El comunero puede antes de la división de la cosa común hipotecar su cuota; pero verificada la división, la hipoteca afectará solamente los bienes que en razón de dicha cuota se adjudiquen, si fueren hipotecables. Si no lo fuesen, caducará la hipoteca.
- **Valorización:** Es la compensación que una persona natural o jurídica paga al Estado obligatoriamente con ocasión de una obra realizada por él con fines de utilidad pública, pero que proporciona beneficios especiales a los propietarios particulares. Inscrita la valorización, no pueden registrarse escrituras públicas de ninguna naturaleza, ni sucesiones, ni división material, ni diligencias de remate (Artículo 13 Dcto Ley 1604 de 1966, decreto reglamentario 1394 de 1970 artículo 61 y artículo 14 del acuerdo No. 10 de 1968 de la junta directiva del Incora).

Ante estas situaciones, la deuda con el tercero o la entidad que impone la contribución deberá ser saldada totalmente para poder cancelar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos las inscripciones respectivas. El responsable de realizar el levantamiento y cancelación de la hipoteca es el actual propietario del inmueble, sea que haya sido constituida por él o no, ya que es su responsabilidad por haber comprado y aceptado el inmueble con dicho gravamen. Por otra parte, para el saneamiento del gravamen de valorización, el vendedor debe solicitar liquidación proyectada de la deuda que tiene con el instituto de Desarrollo urbano – IDU por concepto de valorización y debe realizar el pago correspondiente y solicitar la expedición del paz y salvo por valorización.

En estos eventos, se puede pactar con el propietario el descuento de las sumas de dinero adeudadas y su pago directo al acreedor hipotecario y/o a la entidad que impuso la contribución, cuestión que debe quedar plasmada en la forma de pago de una eventual Promesa de Compraventa. De esta forma, una vez suscrita la escritura pública de cancelación de hipoteca y/o expedido el paz y salvo por concepto de valorización, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos procederá a cancelar la inscripción de la medida cautelar y posteriormente se procederá a suscribir la correspondiente escritura pública de compraventa.

2.2 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. A continuación se presentan las definiciones de los actos jurídicos según el Glosario de Codificación de Actos y Negocios Sujetos a Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro.

- **Afectación a vivienda familiar:** Entiéndase afectado a vivienda familiar el bien inmueble adquirido en su totalidad por uno de los cónyuges, antes o después de la celebración del matrimonio, destinado a la habitación de la familia. (Art. 1° Ley 258 de 1.996).
- **Compraventa usufructo:** Es la venta de derecho real por el cual una persona llamada usufructuario, adquiere el derecho de gozar temporalmente de una cosa ajena sin alterar su esencia. (Artículo 826 C. C.).
- **Constitución de fideicomiso civil:** Se llama propiedad fiduciaria la que está sujeta al gravamen de pasar a otra persona por el hecho de verificarse una condición.
- **Constitución de usufructo:** Usufructo es el derecho real por el cual una persona llamada usufructuario, adquiere el derecho de gozar temporalmente de una cosa ajena sin alterar su esencia. (Artículo 826 C. C.).
- **Constitución patrimonio de familia:** Es el acto por medio del cual se afecta el derecho de propiedad en su atributo de disposición, con el fin de proteger una familia contra la insolvencia o quiebra del jefe de la misma. Sólo puede constituirse sobre el dominio pleno de un inmueble, no es embargable, no puede ser hipotecado ni gravado con censo, ni dado en anticresis, ni vendido por pacto de retroventa. (Ley 70/31; Ley 91/36 y artículo 60, Ley 9 de 1989). La inscripción del patrimonio de familia debe hacerse necesariamente dentro de los noventa (90) días siguientes a la fecha de su constitución. Si no se realiza dentro de ese término es inexistente. (Artículo 32 Decreto Ley 1250 de 1970).
- **Constitución reglamento de propiedad horizontal:** Es una forma de dominio que hace objeto de propiedad exclusiva o particular determinadas partes de un inmueble y de propiedad común, ciertas áreas del mismo destinadas a uso o servicio común de todos los copropietarios (Ley 182/48; Ley 16/85; Decreto 1365/86; Ley 428/98; Artículo 51 Decreto Ley 1250/70).

- **Reserva derecho de usufructo:** Es la facultad que tiene el titular del derecho de dominio de transferir o enajenar la nuda propiedad reservándose para sí o para otro el derecho de usufructo para gozar de él temporalmente sin alterar su esencia. (Art. 826 Código Civil).

La afectación a vivienda familiar es una medida para proteger el bien contra terceros, ambos cónyuges podrán levantar en cualquier momento, de común acuerdo y mediante escritura pública sometida a registro. Para realizar el trámite de cancelación a la afectación a vivienda familiar, deberá comparecer el esposo o compañero permanente y podrá ser levantada y cancelada en el momento de suscribir la escritura de compraventa por parte de la entidad adquirente, lo cual legalmente es permitido y así evitarles a los propietarios un trámite adicional. De igual forma se levanta automáticamente cuando fallece uno de los cónyuges o compañeros permanentes. Si el levantamiento de la afectación lo solicita uno solo de los cónyuges o compañeros es necesaria la autorización judicial.

La constitución de fideicomiso civil es una limitación al dominio que consiste en que la propiedad está sujeta a la verificación de una condición, mientras dicha condición no se cumpla el beneficiario no tiene derechos sobre la propiedad de los bienes sino una expectativa de adquirirlos cuando se cumpla la condición. La propiedad fiduciaria puede enajenarse, pero siempre estará sometida al gravamen si el fideicomisario cumple la condición. Por lo anterior, el fideicomiso debe ser cancelado por la persona que lo constituyó, es decir el propietario del predio, mediante la correspondiente escritura pública, la cual debe ser registrada.

La figura de la nuda propiedad y el usufructo supone necesariamente dos derechos coexistentes, razón por la cual la entidad compradora deberá hacer parte en la negociación del inmueble, tanto a los nudos propietarios como a los usufructuarios, ya que jurídicamente el usufructo es tan importante como la nuda propiedad. Igualmente, el derecho de usufructo se encuentra limitado en el tiempo y si no lo expresa la escritura pública de constitución se entenderá constituido de por vida, salvo acuerdo del propietario con el usufructuario.

Para cancelar y levantar el Patrimonio de familia, jurídicamente existen dos (2) formas: A) Si en el matrimonio aún existen hijos menores de edad, se deberá iniciar un proceso de jurisdicción voluntaria para que el juzgado decrete mediante sentencia la cancelación del patrimonio de familia; y B) Si en el matrimonio no existen hijos menores de edad, la cancelación se hará por escritura pública y su posterior registro, en razón a que desaparece la finalidad de la protección establecida por la ley 861 de 2003 y en consecuencia se extinguen sus efectos. Por lo anterior, se deberá indagar de la existencia o no de hijos menores de edad, para poder indicar a los propietarios del inmueble el procedimiento a seguir en la cancelación y levantamiento del patrimonio de familia. Si la cancelación y levantamiento del patrimonio de familia, se realiza por escritura pública, se podrá hacer en el mismo instrumento de la escritura de compraventa por parte de la entidad adquirente, lo cual legalmente es permitido y así evitarles a los propietarios un trámite adicional.

Para los predios sometidos a régimen de propiedad horizontal se debe solicitar el paz y salvo por concepto de administración, el cual es obligatorio para la suscripción de la escritura de compraventa y cada inmueble se negociara de forma independiente teniendo en cuenta el coeficiente de copropiedad que le corresponde. El saneamiento de esta limitación se realizará una vez la entidad cuente con la totalidad de las unidades privadas y realice la extinción de la misma.

2.3 Medidas cautelares en procesos coactivos

Comprende las actuaciones de la Administración encaminadas al cobro de impuestos municipales, cobro de créditos fiscales y de contribuciones por valorización, las cuales no se tramitan ante un despacho judicial sino directamente ante la entidad acreedora. A continuación, se presentan las definiciones de los actos jurídicos según el Glosario de Codificación de Actos y Negocios Sujetos a Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro.

- **Embargo por impuestos Municipales:** Los Municipios y Distritos para efectos de las declaraciones tributarias y los procesos de fiscalización, liquidación oficial, imposición de sanciones, discusión y cobro relacionados con los impuestos administrados por ellos aplicarán los procedimientos establecidos en el estatuto tributario para los impuestos del orden nacional. (Art. 66 Ley 383/97).
- **Embargo por jurisdicción coactiva:** Las ejecuciones por jurisdicción coactiva para el cobro de créditos fiscales a favor de las entidades públicas se seguirán ante los funcionarios que determine la ley, por los trámites del proceso ejecutivo de mayor o menor y de mínima cuantía, según fuere el caso, en cuanto no se opongan a lo dispuesto en el capítulo VIII del C.P.C. En este proceso no podrán debatirse cuestiones que debieron ser objeto de recursos por la vía gubernativa. (Art. 561 C.P.C. y 252 C.C.A.)
- **Embargo por Valorización:** Las entidades encargadas de liquidar y distribuir la valorización, deben comunicarla al respectivo Registrador de Instrumentos Públicos, citando el número de matrícula inmobiliaria asignado al predio, o los datos de registro correspondientes, y aquel al inscribir el acto, dará aplicación a lo dispuesto en él (Artículo 61 del Decreto reglamentario 1394 de 1970).

En estos eventos, se puede pactar con el propietario el descuento de las sumas de dinero adeudadas y su pago directo a la entidad ejecutante, cuestión que debe quedar plasmada en la forma de pago de una eventual Promesa de Compraventa. De esta forma, una vez cumplida la obligación, la entidad que adelanta el cobro o contribución, mediante comunicación dirigida a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos ordenará cancelar la inscripción de la medida cautelar y así, posteriormente se procederá a suscribir la correspondiente escritura pública de compraventa.

2.4 Medidas cautelares por motivo de utilidad pública o interés social

Comprende las actuaciones de la Administración encaminadas restringir la comercialización de los inmuebles requeridos para la ejecución de proyectos por motivo de utilidad pública o interés social. A continuación, se presentan las definiciones de los

actos jurídicos según el Glosario de Codificación de Actos y Negocios Sujetos a Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro.

- **Oferta de compra en bien urbano:** Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previas las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición serán nulos de pleno derecho. (Art. 13 Ley 9a. de 1989).

Frente a la naturaleza jurídica de la oferta de compra, debemos decir que ésta corresponde a un acto preparatorio de la negociación directa, y como tal, se trata de una manifestación unilateral del Estado enderezada a impulsar la relación contractual y en caso que esta no se concrete a la expedición de la Resolución de Expropiación. Con la oferta de compra no se crean situaciones jurídicas concretas ni se extinguen derechos particulares, sino que su objetivo principal, se limita a poner a los inmuebles y derechos pretendidos fuera del comercio con su inscripción en la Oficina de Registro correspondiente (función de publicidad).

Ahora bien, en el evento que un predio figure la inscripción de oferta de compra por parte de otra autoridad, se debe indagar cual Entidad y que tipo de obra se pretende adelantar y si afecta el proyecto. Cabe resaltar que la Ley 9ª de 1.989, en su artículo 24, considero el evento en el cual varias entidades requieran el mismo inmueble para adelantar obras públicas:

“Artículo 24º.- Si respecto de un mismo inmueble recayere más de un acto administrativo que ordenare su expropiación, expedido por autoridades distintas, se suspenderá toda actuación administrativa, de oficio o a petición de parte, hasta que el jefe de la administración de mayor jerarquía entre las entidades expropiantes decidiere sobre el particular. Cuando los actos administrativos fueren expedidos por entidades del orden nacional pertenecientes al mismo sector administrativo, decidirá el Ministro del ramo respectivo. Si se tratare de entidades del orden nacional pertenecientes a diferentes sectores administrativos, la decisión la tomará el Consejo de Ministros. La solicitud de suspensión podrá interponerse ante las entidades que adelantan dicha actuación administrativa sólo con anterioridad a la admisión de la demanda de expropiación presentada ante el juez competente.

Si la solicitud de suspensión no fuere resuelta en el término máximo de un mes contado desde la fecha de su presentación, la actuación administrativa continuará con la oferta de

compra de la entidad que primero la hubiere notificado. La solicitud de suspensión no podrá resolverse con posterioridad al término anterior.

Se preferirán las expropiaciones municipales cuando versaren sobre asuntos que fueren de interés exclusivamente municipal.”

2.5 Títulos de tenencia

Figura legal que se utiliza para contratos y que establece a una persona como usuario u ocupante de un bien sin que sea el dueño de este. A continuación se presentan las definiciones de los actos jurídicos según el Glosario de Codificación de Actos y Negocios Sujetos a Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro.

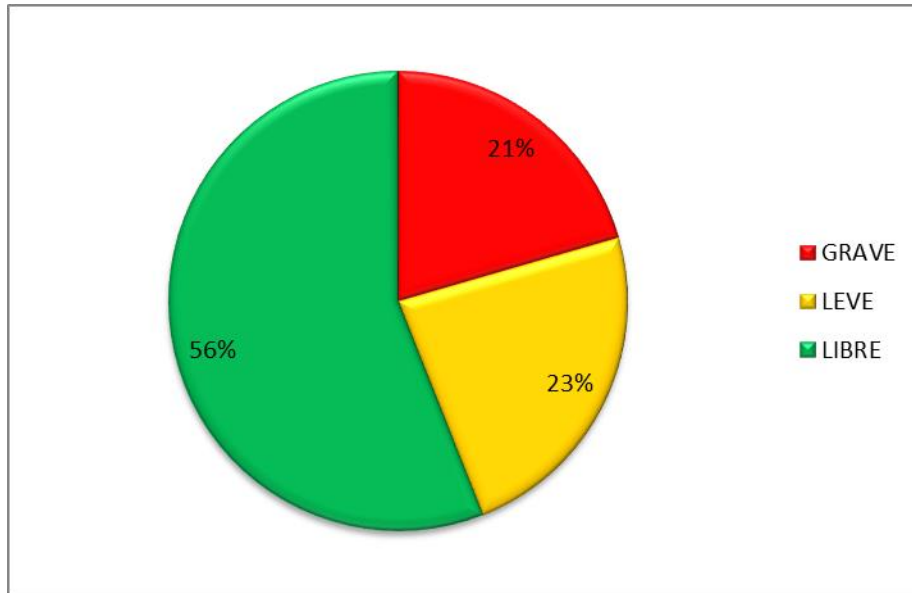
- **Administración anticrética:** Es un contrato por el cual se entrega al acreedor una finca raíz para que se pague con sus frutos. Art. 2458 C.C. Se perfecciona por la tradición del inmueble. (Art. 2460 C.C.).
- **Destinación provisional:** La Dirección Nacional de Estupefacientes, en forma provisional y el Juez competente en forma definitiva, una vez dicte sentencia condenatoria por cualquiera de los delitos señalados en el artículo 9 del Decreto 2790 de 1990 (delitos de extorsión, secuestro terrorismo, etc.) destinarán los bienes materia de ocupación o de decomiso, entre otras, a las siguientes entidades: Los bienes inmuebles rurales, al Fondo Nacional Agrario. Los bienes inmuebles urbanos a las entidades vinculadas o adscritas al Ministerio de Salud. (Artículo 5 Decreto Ley 2390/89)

La administración anticrética, por tratarse de un contrato elevado a escritura pública, se podrá cancelar a través del mismo instrumento por mutuo acuerdo de las partes, previa verificación de las condiciones y cláusulas estipuladas en el mismo. La destinación provisional se levantará mediante acto administrativo motivado expedido por parte de la Sociedad de Activos de Especiales, una vez se concrete la transferencia de dominio a favor de la ERU.

Conforme a lo anterior, realizado el análisis de los 341 predios, estos quedan clasificados de la siguiente manera:

MANZANAS	GRAVE	LEVE	LIBRE
1	6	3	12
12	6	2	7
20	2	2	3
21	0	1	4
22	11	7	14
23	13	16	39
24	5	12	18
26	4	8	18
30	9	9	15

33	1	7	12
34	4	5	15
35	5	3	17
36	4	1	10
37	0	4	7
Totales	70	81	190



Para los predios definidos con situación jurídica GRAVE, se debe iniciar el trámite de expropiación por vía administrativa a la mayor brevedad posible, ya que esta es la única forma de sanear dichos predios.

Por otro lado, es importante resaltar que durante el proceso adquisición, se revisa el saneamiento de las medidas cautelares, limitaciones y/o gravámenes encontrados, y clasificados en estado leve. Para lo cual, el abogado gestor debe comunicarse con el propietario del respectivo predio e informarle que posee una medida y/o gravamen que afecta el predio, señalándole de igual forma el trámite a seguir en cada caso para el levantamiento en el folio de matrícula de la afectación. Muchas veces son trámites ante Notarias, Juzgados, Entidades y/o pagos requeridos por particulares. Términos que se deben tener en cuenta dentro del proceso de adquisición predial.