PROYECTO DE LEY NÚMERO \_\_\_ DE 2018 SENADO

Por medio de la cual se establecen lineamientos especiales para la adquisición de predios para las entidades territoriales por prescripción adquisitiva y se dictan otras disposiciones.

El Congreso de Colombia

DECRETA:

Artículo 1°. La presente ley tiene por objeto dictar los lineamientos para el proceso de adquisición de bienes inmuebles por prescripción adquisitiva por parte de las entidades territoriales.

Artículo 2°. Las entidades territoriales deberán realizar un inventario dentro de los seis (6) meses siguientes a la promulgación de la presente ley, de los bienes inmuebles ocupados por parte de entidades que prestan servicios o funciones públicas que puedan ser objeto de adquisición por prescripción adquisitiva y que no cuentan con el título de propiedad por parte de la entidad territorial.

Parágrafo. El incumplimiento de lo establecido en el presente artículo, será causal de mala conducta.

Artículo 3°. Las entidades territoriales podrán adquirir por prescripción adquisitiva los bienes inmuebles que han servido de uso para el equipamiento público, iniciando la inscripción de declaración de posesión regular ante el notario del círculo donde esté ubicado el inmueble conforme a lo establecido en la Ley 1183 de 2008.

Una vez solicitada la declaración de posesión regular, las entidades territoriales podrán estructurar sus proyectos de solicitud de recursos de inversión ante las entidades del nivel ejecutivo.

Parágrafo. Los diferentes Ministerios, Agencias, Departamentos Administrativos, y demás entidades de Orden Nacional en donde se presenten proyectos de solicitud de recursos de inversión para las entidades territoriales con destino a estos predios, no podrán negar el trámite respectivo del proyecto con base en que no se cuenta con la titularidad del bien.

Artículo 4°. Adiciónese un parágrafo al artículo 1° de la Ley 1183 de 2008 el cual dirá así:

Parágrafo. Cuando sea una entidad territorial quien esté solicitando la declaratoria de posesión regular ante notario; no importará la ubicación del inmueble ni el estrato.

Artículo 5°. Las entidades territoriales dentro de los tres (3) meses siguientes a la declaración de posesión regular, deberán iniciar la acción de pertenencia so pena de las sanciones disciplinarias a que hubiera lugar.

Artículo 6°. En aquellos inmuebles que la entidad territorial no tenga el derecho por prescripción adquisitiva, podrá iniciar el proceso establecido en la Ley 1742 de 2014.

Parágrafo. Para la adquisición de predios nuevos en aras de ampliación o construcción de instalaciones para el equipamiento público, se utilizará el proceso establecido en la ley 1742 de 2014, o en las normas que la sustituyan, modifiquen o adicionen.

Artículo 7°. Adiciónese un parágrafo transitorio al artículo 375 del Código General del Proceso el cual quedará así:

Artículo 375. Declaración de pertenencia. (...)

Parágrafo Transitorio. Los términos establecidos en este artículo se reducirán a la tercera parte cuando el accionante sea una entidad territorial.

Artículo 8°. Derechos de notariado y registro. En los eventos de prescripción adquisitiva de bienes inmuebles a favor de entidades territoriales no habrá lugar al pago del impuesto de registro y anotación, de los derechos de registro, de los derechos notariales cuando a ello   
haya lugar.

Artículo 9°. Excepciones. La presente ley no aplica a los bienes inmuebles ubicados en resguardos indígenas o de propiedad colectiva de las comunidades negras u otros grupos étnicos. Para el otorgamiento del título de propiedad, deberá tramitarse el proceso verbal especial consagrado en la presente ley.

Artículo 10. Vigencia. Esta ley empezará a regir a partir de su promulgación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. Objetivo del proyecto.

El objeto del presente proyecto de ley es fijar los lineamientos para el proceso de adquisición de bienes inmuebles por prescripción adquisitiva por parte de las entidades territoriales, en donde han venido funcionando o prestando servicios los diferentes establecimientos públicos.

II. Antecedentes y justificación   
al Proyecto de ley.

Las entidades territoriales hoy día afrontan un problema común al no poder realizar inversiones frente a los predios donde funcionan sus establecimientos públicos y se prestan servicios en educación, salud y servicios públicos en general, esto en razón a que dichas entidades no cuentan con los documentos que acrediten la titularidad de los bienes inmuebles que han poseído. La ausencia de estos títulos se ha convertido en un inconveniente, para que las instancias del Gobierno (nacional, departamental y municipal), puedan invertir en el mejoramiento de la infraestructura, pues la propiedad o titularidad de dichos predios no están a nombre de entidad alguna del Estado. En el Eje Cafetero, por ejemplo, y particularmente en Caldas, la falta de título o falsa tradición afecta a más de la mitad de las sedes escolares del área rural, según cifras de la Secretaría Departamental de Educación de Caldas, (SEDCALDAS), de 287 instituciones educativas oficiales, solo 8 de ellas tienen título de propiedad, lo cual amplía la odiosa brecha en materia educativa y de garantía de derechos de niños, niñas y adolescentes entre población urbana y rural.

Cabe anotar que la legislación colombiana, tiene expresa prohibición para que quienes ejercen como ordenadores del gasto, inviertan recursos públicos en predios que no estén a nombre del Estado, esta razón es la que impide que el Estado invierta en infraestructura de las entidades públicas de las entidades territoriales.

Este proyecto ofrece una alternativa de titularización por prescripción en favor de entidades públicas, relativamente ágil, superando ese grave cuello de botella que no permite la correcta focalización del gasto en infraestructura escolar y social, en detrimento de los más pobres y vulnerables, en particular de quienes viven en el campo.

Según cifras de la Gobernación del Departamento de Caquetá, para el 2015 en su territorio tan sólo en el sector educación, contaban con 1000 predios de sedes educativas que se encontraban sin legalizar; razón por la cual tenían una gran problemática toda vez, que en la mayoría de las mismas se requieren realizar intervenciones de mejora locativas; pero que por motivos legales no pueden realizar.

El Congreso de la República tiene amplio conocimiento de la problemática actual acerca de la carencia de la titularidad de los predios en los cuales se prestan servicios públicos en general; frente a esto, las iniciativas legislativas no han surtido el trámite completo, o cuando más (2014), el texto resulta inane para efectos de lograr la titulación formal.

En el año 2012 el entonces Senador Carlos Ferro Solanilla presentó una iniciativa similar a la que hoy nos ocupa, enfocada únicamente en el sector educativo, la cual tuvo tres (3) debates en el Congreso de la República. En el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 Ley 1753 de 2015, tras una conciencia unánime sobre el tema, se incluyó el artículo 64 que expresa una buena intención, pero en la práctica no es posible materializar dicho propósito.

De ahí que en el período anterior surgieran dos nuevas iniciativas de origen Congresional: El Proyecto de ley número 052/2016 Cámara presentado por la honorable Representante Elda Lucy Contento Sanz, y por otro lado, el Proyecto de ley número 072/2016 Cámara, presentado por los honorables Representantes: Hugo Hernán González Medina, Carlos Eduardo Guevara Villabón, Samuel Alejandro Hoyos Mejía, María Fernanda Cabal Molina, Tatiana Cabello Flórez, Wilmer Ramiro Carrillo Mendoza, Jairo Enrique Castiblanco Parra, Wilson Córdoba Mena, Víctor Javier Correa Vélez, Carlos Alberto Cuero Valencia, Fredy Antonio Anaya Martínez, Federico Eduardo Hoyos Salazar, Inés Cecilia López Flórez, Jaime Felipe Lozada Polanco, Rubén Darío Molano Piñeros, Héctor Javier Osorio Botello, Óscar Darío Pérez Pineda, Esperanza Marín Pinzón, Alvaro Hernán Prada Artunduaga, Ciro Alejandro Ramírez Cortés, Margarita María Restrepo Arango, Edward David Rodríguez Rodríguez, Fernando Sierra Sierra, Santiago Valencia González, Martha Patricia Villalba Hodwalker, María Regina Zuluaga Henao, Jorge Eliécer Tamayo Marulanda; y por los honorables Senadores: Alfredo Ramos Maya, Daniel Alberto Cabrales Castillo, Honorio Miguel Henríquez Pinedo, Jaime Alejandro Amín Hernández, Nohora Stella Tovar Rey, Paloma Valencia Laserna, Paola Andrea Holguín Moreno, Ruby Thania Vega de Plazas, Susana Correa Borrero.

Ambas iniciativas fueron acumuladas y abordadas con juicio y rigurosidad por la Honorable Comisión I de la Cámara de Representantes, generándose un nuevo texto que no solo amplia el objeto de adquisición de predios dedicados a la educación incluyendo aquellos donde se "prestan servicios o funciones públicas" de manera general, sino también modifica el procedimiento para brindarle mayor seguridad jurídica. El proyecto de ley fue aprobado en la Comisión I del Senado de la República, pero lastimosamente no alcanzó a ser aprobado en la Plenaria del Senado de la República, quedando así archivado por   
términos.

Así que, construyendo sobre lo construido, y con la esperanza de que en este período el Congreso aborde el trámite completo, con la fluidez que el tema amerita, atendiendo al sentido llamado de alcaldes desde todas las direcciones, los suscritos congresistas presentamos este proyecto de ley acogiendo aquel texto, no sin antes haciendo previo reconocimiento a quienes desde la Comisión I participaron en su trámite y en el mejoramiento de su articulado.

III. Concepto Superintendencia   
de Notariado y Registro.

La Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Notaría y Registro, rindió concepto institucional sobre el Proyecto de ley objeto de estudio, en el cual formula las siguientes observaciones:

"...Por lo anterior, la Superintendencia de Notariado y Registro considera que tras un análisis orgánico e integral de la normatividad vigente y aplicable al tema, es más acertada la propuesta del Proyecto de ley número 052 de 2016, en tanto reconoce la facultad establecida en cabeza de los jueces y la normatividad vigente, en lugar de proponer un trámite. No obstante, se sugiere que en lugar de remitir al procedimiento establecido en la Ley 1561 de 2012, lo haga frente al procedimiento establecido en el Código General del Proceso toda vez que la primera hace referencia a bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, mientras que el segundo tiene una aplicación más universal respecto del procedimiento para la declaración de pertenencia y la prescripción adquisitiva de dominio:" (Negrillas y subrayado fuera del Texto Original).