

SNR2013EE-030282

**CONSULTA 3357 ANTE LA OFICINA ASESORA JURÍDICA DE LA
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

**Para: Señor
LUIS ANTONIO VARGAS CORTES
E-mail: luis.varga@etb.net.co**

Asunto: ER-40969 – CR – 001 Tradición – Registro de la posesión mediante escritura pública de sucesión.

Estimados Señores:

En relación con el tema de la referencia me permito efectuar las siguientes consideraciones:

Hechos:

Tras el fallecimiento de nuestra madre, actuando en nombre propio y en representación de mis hermanos, adelanto proceso notarial de Liquidación de Herencia. Dentro del citado proceso se asignaron aquellos bienes de los cuales la causante era propietaria y se denunció y asignó a los herederos los derechos de posesión y mejoras que de manera material, pacífica, Ininterrumpida y pública, la causante ANA BERENICE CORTÉS venía ejerciendo por más de cuarenta (40) años sobre el inmueble urbano.

La funcionaria de la ORIP se abstuvo de recibir la escritura para su registro, aduciendo que no era posible incluir la posesión y que adicionalmente era necesario incluir en el cuerpo y texto de la escritura los paz y salvos del predio en posesión, tramite o procedimiento que según los funcionarios de la Notaria no se hizo - pese a que los paz y salvos fueron aportados - precisamente por tratarse de una posesión. Q

Teniendo en cuenta lo anterior se formula el siguiente cuestionario:

Primera: Con apoyo en los hechos anotados, me permito solicitar se me indique al igual que a los funcionarios de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en Villavicencio, si es cierto o no que los derechos de posesión se transmiten por causa de muerte, y si es



posible hacer su denuncia en el trámite de liquidación de herencia, con el propósito de adelantar los trámites judiciales necesarios más adelante.

Segunda: Se indique al peticionario y a los funcionarios de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en Villavicencio, si es cierto que se debe modificar la escritura pública para excluir los derechos de posesión.

Tercera: Se indique al peticionario y a los funcionarios de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en Villavicencio cual es el valor real de los derechos de registro del instrumento en comento (Escritura Publica Numero 3.690 de la Notaria Primera del Circulo de Villavicencio).

Cuarta: Si es procedente el registro del Instrumento Público en su forma y estado actual, se ordene a los funcionarios de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio para que se proceda a su registro si más trabas.

Marco Legal

Código Civil
Ley 1183 de 2008

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

En Colombia existen cinco modos de adquirir el dominio que son la tradición, la accesión, la sucesión por causa de muerte, la ocupación y la prescripción adquisitiva de dominio esta última también puede ser extintiva del dominio. **La prescripción adquisitiva de dominio se da cuando se ha poseído un bien por determinado tiempo.**

Entonces ¿cuando se da la prescripción adquisitiva de dominio? Se requiere haber poseído el bien, si la prescripción es ordinaria cinco (5) años y diez (10) años si es extraordinaria, claro esto en cuanto a bienes inmuebles se refiere. La ordinaria se da cuando se ha poseído de manera regular el bien y la extraordinaria cuando se ha poseído de manera irregular. (A)

Anteriormente el código civil establecía diez (10) años para la prescripción ordinaria y veinte (20) para la extraordinaria, pero la ley 791 de 2002 redujo la prescripciones

veintenarias a diez (10) años y estableció el tiempo de la prescripción ordinaria en cinco (5) años. La modificación realizada por esta ley es muy importante ya que reduce el tiempo para las personas que han poseído y ejercido su ánimo de señor y dueño, dándoles la posibilidad que en menor tiempo puedan por declaración judicial a través del proceso de pertenencia tener la propiedad.

La posesión es una figura jurídica a través de la cual se ejerce ánimo de señor y dueño sobre una cosa con la finalidad de adquirir la propiedad por prescripción con el transcurrir del tiempo, el código civil define la posesión en su artículo 762 de la siguiente manera:

"La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo"

Entonces la persona que posea la cosa debe ejercer ánimo de señor dueño, es decir, realizar todos los actos propios de una persona que es propietaria tales como el mantenimiento y conservación de la cosa; no es requisito que el poseedor tenga la cosa por sí mismo, puede otra persona tener la cosa, por ejemplo una casa dada en arrendamiento por el poseedor a otra persona.

Es la posesión una presunción en la cual el poseedor es considerado el dueño mientras no se compruebe lo contrario; esta figura jurídica creada por el legislador es muy importante ya que si una persona propietaria abandona una cosa y la deja a su suerte, pero otra persona la posee la cuida, la conserva, la mejora, es justo que con el transcurrir del tiempo exista una figura que le permita adquirir la propiedad de ese bien al cual le ha dado una utilidad y ha gastado tiempo en conservarlo. Es la posesión el camino para que con el transcurrir del tiempo se adquieran los bienes por prescripción adquisitiva de dominio.

Existe dos clases de posesión, la posesión regular y la irregular la primera es la que se tiene por un título justo y se posee de buena o mala fe, pero siempre acompañada de un título justo, ¿Qué se considera título justo? El código civil define como justo título el constitutivo o traslativo de dominio se considera constitutivo de dominio la ocupación, las accesión y la prescripción y traslativos de dominio la venta, al donación entre vivos, la permuta, etc.



Por otro lado la posesión irregular es aquella que carece de uno o más requisitos de los de la posesión regular, por ejemplo cuando no se posea título justo, el código menciona algunos títulos no justos tales como, el falsificado, el que adolece de un vicio de nulidad y los demás contemplados en el artículo 766.

Por último existe la posesión violenta y la clandestina, la primera es la que se adquiere por medio de la fuerza y la segunda la que se hace de manera oculta a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno

La Ley 1183 de 2008 señala los únicos casos en los cuales se puede efectuar la escrituración y registro de la posesión, así:

"ARTÍCULO 1o. DECLARACIÓN DE LA POSESIÓN REGULAR. 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".

"ARTÍCULO 2o. REQUISITOS. Para efectos de la inscripción de la posesión a que se refiere el artículo anterior, el solicitante deberá reunir los siguientes requisitos:

1. Estar en posesión regular del inmueble en nombre propio en forma continua y exclusiva, sin violencia ni clandestinidad durante un año continuo o más.

2. Acreditar que no existe proceso pendiente en su contra en el que se discuta el dominio o posesión del inmueble iniciado con anterioridad a la fecha de presentación de la solicitud.

No será obstáculo para la inscripción de la posesión la circunstancia de que existan inscripciones anteriores sobre todo o parte del mismo inmueble".

"ARTÍCULO 4o. PRUEBA DE LA POSESIÓN MATERIAL. La posesión material deberá probarse en la forma establecida en el artículo 981 del Código Civil y además se podrá acreditar con la prueba del pago de los impuestos,



contribuciones y valorizaciones de carácter distrital, municipal o departamental".

De otra parte, la Oficina Asesora Jurídica no es competente para determinar si hay lugar o no a la inscripción, en virtud del principio de la autonomía del Registrador de instrumentos públicos que establece la Ley 1579 de 2012 "Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos". Dicho principio señala que el registro de instrumentos públicos es un servicio del Estado, que se prestará por funcionarios públicos "Registradores de Instrumentos Públicos", en la forma aquí establecida y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes." (artículo 1º)

De igual manera respecto a la autonomía administrativa del Registrador de Instrumentos Públicos se establece de manera clara en el artículo 30 del Decreto 2163 del 2011 que nos expone:

"Artículo 30. Registradores de Instrumentos Públicos. Los Registradores de Instrumentos Públicos son los responsables del funcionamiento técnico y administrativo de las respectivas oficinas.

Además de las funciones que les señale la ley, cumplirán las que establezca el Gobierno Nacional, con arreglo a lo dispuesto en este decreto. Los registradores principales ejercerán la coordinación técnica y administrativa de las oficinas seccionales que de él dependan, de conformidad con los con reglamentos que se expidan".

Evidentemente esta autonomía en el Registro de Instrumentos públicos va ligada y acorde a los lineamientos constitucionales y legales sobre el particular, por ende esta independencia también radica en la responsabilidad que tiene el Registrador de dirimir en los eventos en que existan discrepancias en la aplicación de una norma jurídica, la interpretación legal que para el caso concreto es registrar la posesión con base en una escritura pública de liquidación de herencia.

Por último, todos los registradores deben liquidar las tarifas de conformidad con lo establecido en la Resolución 0126 de 2013. O

En cuanto al cuestionario por usted formulado esta Oficina no se puede pronunciar por tratarse de una asesoría legal en un caso particular, para lo cual deben asesorarse de un abogado particular.

Esta consulta se emite de conformidad con el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que consagra: "Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución".

Cordialmente,

MARCO JAHER PARRA OVIEDO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: Janeth Cecilia Díaz Cervantes (10/L0/2013)



Defensa 2013

Q