

**Consulta 1519 de 2014 ante la Oficina Asesora Jurídica  
De la Superintendencia de Notariado y Registro**

**Para:** Doctora  
**Adriana Lucia González Díaz**  
Registradora de Instrumentos Públicos  
Cartagena – Bolívar  
[ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co](mailto:ofiregiscartagena@supernotariado.gov.co)

**Asunto:** Cancelación de anotaciones por inscripción de pertenencia  
Escrito con radicados **SNR2014ER017340, ER018276 Y ER019005**  
CR-005 Inscripciones

Doctora Adriana Lucia:

Atendiendo el escrito radicado con el número de la referencia, mediante el cual eleva consulta a esta Superintendencia a efecto de que se le indique la procedencia de la inscripción de sentencia de pertenencia en los casos en que sobre el folio de matrícula están vigentes otros derechos reales como el de hipoteca, o medias cautelares de embargo ejecutivo con acción real, jurisdicción coactiva, penal especial, o limitaciones de dominio como patrimonio de familia o afectación a vivienda familiar.

**Marco Jurídico**

- Código Civil

**Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:**

Sobre el particular, es necesario precisar que los conceptos emitidos por esta Oficina Jurídica, se ciñen a los parámetros establecidos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 18 de enero de 2011 (Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), esto es, no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país. Aquellos, simplemente reflejan el criterio que sobre una materia en particular pueda tener esta entidad y se profieren en desarrollo de las funciones asignadas por el decreto 2163 de 2011.

Antes de entrar a dar respuesta a la petición presentada, nos permitimos recordar a la señora Registradora que para futuras consultas de cumplimiento a lo dispuesto por esta Superintendencia en Instrucción Administrativa 23 de 2004, en cuanto a que a toda consulta se debe anexar el criterio jurídico de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Ha sido criterio de esta Oficina desde hace muchos años, la procedencia de inscripción de las sentencias de declaración judicial de pertenencia sin la necesidad de cancelar los gravámenes o limitaciones que se encuentren vigentes en el folio de matrícula al momento de la publicitación de la providencia judicial, para lo cual nos permitimos confirmar lo postura presentada en consulta número 2422 de 2006.

"La Declaración Judicial de Pertenencia en la Prescripción, es el fallo por medio del cual el juez asigna a la persona que ha ganado por prescripción, un determinado bien o un derecho sobre él. La prescripción suple a veces la falta de título y a veces cubre el vicio que tiene un título por no haber emanado del propietario verdadero.". (El registro de la propiedad inmueble en Colombia 2ª edición. Miguel Dancur Baldovino, pág. 49).

El código Civil en su Título XLI habla de la Prescripción, estableciendo:

*"ARTICULO 2512. DEFINICION DE PRESCRIPCION. La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.*

*Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción.*

*ARTICULO 2513. NECESIDAD DE ALEGAR LA PRESCRIPCION. El que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla; el juez no puede declararla de oficio.*

*Adicionado por el art. 2, Ley 791 de 2002, así: La prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquiera otra persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquel renunciado a ella.*

(...)

*ARTICULO 2534. EFECTOS DE LA DECLARACION JUDICIAL DE LA PRESCRIPCION. La sentencia judicial que declara una prescripción hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos; pero no valdrá contra terceros sin la competente inscripción. (...)"*

C

La Corte Suprema de Justicia, en sentencia de 7 de septiembre de 1951 expresó:

*"Cuando la declaración de prescripción adquisitiva es resultado de una acción directa, no es necesario pedir que se ordene la cancelación del registro de los títulos del dueño anterior. La inscripción de la sentencia que reconoce la prescripción, aunque deje formalmente vigente tales registros anteriores, los cancela en realidad, en forma tan absoluta que el registrador al expedir, por ejemplo, un certificado sobre tradición del dominio de determinada finca raíz, debe considerar que el registro de la sentencia que declaró la prescripción de ella a favor de ciertas personas, canceló tácitamente la inscripción del título del dueño anterior. Así se deduce rectamente de los artículos 789, 2534, 2652, Ord. 2, y 2681 del C.C.". Subrayado fuera de texto.*

Una vez realizada la inscripción de una Sentencia de Declaración Judicial de Pertenencia en el folio de matrícula inmobiliaria, no es necesario que se realice la cancelación expresa de los títulos o registros que se encuentran inscritos con antelación al de ésta por parte del Registrador de Instrumentos Públicos, por cuanto al hacerse la declaración de la pertenencia se entiende extinguido los derechos del dueño anterior.

Así las cosas, tampoco es procedente el traslado de las anotaciones de limitación, gravámenes o medidas cautelares a los folios que se crean al momento del registro de la providencia judicial, en virtud a que lo adjudicado hace parte a uno predio de mayor extensión.

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

Atentamente,

**MARCOS JAHER PARRA OVIEDO**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: María Esperanza Venegas Espitia/Profesional Universitario  
Revisó: Carlina Gomez Duran/Coordinadora Grupo apoyo Jurídico Registral