

INFORMACIÓN GENERAL

Fecha: 20
Ciudadan
E-mail: jeisonm.c@rcn.com
Dirección: NO ESPECIFICA
Solicitud: SNR2018ER064737
Respuesta: SNR2018EE047838



RESPUESTA

Consulta PQR de 2018 ante la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro

Asunto: Consulta sobre Legalización de Posesión

Señor Monteroza:

en atención al escrito mediante el cual eleva consulta en el que manifiesta: " *el presente escrito es para manifestarles ciertas dudas e inquietudes que hoy en día me "atormentan" y quisiera que por favor me ayudaran con mi situación y es la siguiente; hace más de 20 años se presentó una invasión de terrenos en el sector de "los laureles" ubicado en Turbaco-Bolivar, por la cual yo tuve la oportunidad de construir un apartamento en el cual poder brindarles un hogar a mis hijos, pero, el problema que se está presentando hoy en día es que después de más de 20 años ahora resulta aparecer "el propietario" de dichos terrenos insinuando en quitarlos* "



Marco Jurídico

Ley 1561 de 2012

Código General del Proceso

CONSIDERACIONES DE LA OFICINA ASESORA JURÍDICA

Es menester indicar, que la Superintendencia de Notariado y Registro, dentro de las funciones establecidas en el decreto 2723 de 2014, en su artículo 11 numeral 3º, consignó aquella que le permite expedir conceptos que orienten la prestación del servicio público notarial. Así mismo, es pertinente aclarar, que los conceptos emitidos por la entidad no son vinculantes y de estricto cumplimiento al fungir como criterios orientadores de la actividad notarial y registral.

El Decreto 2723 de 2014 estableció las funciones de esta Oficina Asesora Jurídica:

“Artículo 14. Funciones de la Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes:

3. Atender y resolver las consultas o solicitudes que formulen en materia jurídica de competencia de la Superintendencia de Notariado y Registro.

De esta manera, es necesario precisar que los conceptos emitidos por la Oficina Asesora Jurídica, se ciñen a los parámetros establecidos por el artículo 28 de la ley 1755 de 2015, esto es, no comprometen la responsabilidad de esta Superintendencia, ni son de obligatorio cumplimiento o ejecución por parte de quien realiza la consulta. 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 2723 de 2014.

El dominio o propiedad es un derecho real en una cosa corporal para gozar y disponer de ella arbitrariamente.

La propiedad se adquiere a través de modos, como son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.



Se efectúa la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.

De tal manera que el documento idóneo para acreditar la titularidad del derecho de dominio en inmuebles, ya sean urbanos o rurales, es el título (escritura, sentencia, etc.) debidamente registrado, lo que se prueba con el certificado de tradición.

Pueden existir inmuebles que no se identifiquen mediante folio de matrícula inmobiliaria; como es el caso de los baldíos, o de inmuebles para los que no se ha solicitado certificado de tradición, o para aquellos que desde siempre han sido meras posesiones, o de inmuebles sin dueño aparente o conocido.

El historial de tradición y dominio, se reitera, se acredita mediante el título y el certificado de tradición de no contar con estos documentos se requerirá pronunciamiento judicial o administrativo, que declare la propiedad.

Están sujetos a registro tan solo los documentos que versen sobre derechos reales, enunciados taxativamente en el artículo 665 del Código Civil, y entre ellos no figura la posesión.

Existe en nuestro ordenamiento jurídico una institución que contempla la posibilidad por parte de quien posee un bien, de ser finalmente su titular, esto es su dueño, eso si, siempre que se cumplan determinados requisitos legales. Esta institución recibe el nombre de usucapión que significa adquisición por el uso.

El artículo 762 del Código Civil, en concordancia con el artículo 766 numeral 4º ibídem determinan que la posesión es la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño, y con relación a ella hay títulos no justos o que no transfieren el dominio.

La posesión es una forma de adquirir el dominio, consisten en la tenencia material de una cosa determinada con el ánimo de señor y dueño, la ley establece dos elementos esenciales para configurarla: el corpus y el animus. El corpus es la adquisición real y material de la cosa; el animus, que la persona actué como señor y dueño sobre el inmueble.

Para declarar la prescripción adquisitiva de dominio se requiere haber poseído el bien, la prescripción es



ordinaria cuando se ha poseído de forma regular por el término de cinco (5) años y es extraordinaria cuando se ha poseído de forma irregular por diez (10) años.

La posesión, un poder de hecho provisional; provisional en el sentido de que puede caer frente a la acción que se deriva de la propiedad, por lo que no está sujeta a registro.

En los casos de tener una posesión, para adquirir la propiedad se debe iniciar un proceso de prescripción adquisitiva de dominio ordinaria, la cual se adquiere a los cinco años para los bienes inmuebles por ser poseedores regulares, para lo cual se debe observar lo dispuesto por el artículo 375 del Código General del Proceso.

Aunado a lo anterior, existe un proceso especial para adquirir la propiedad establecido en la Ley 1561 de 2012, para lo cual cito:

“Artículo 1°. El objeto de la presente ley es promover el acceso a la propiedad, mediante un proceso especial para otorgar título de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, y para sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición, con el fin de garantizar seguridad jurídica en los derechos sobre inmuebles, propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles.

(...)

Artículo 3°. Poseedores de inmuebles rurales. Quien pretenda obtener título de propiedad sobre un inmueble rural mediante el proceso verbal especial establecido en la presente ley, deberá demostrar posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida por el término de cinco (5) años para posesiones regulares y de diez (10) años para posesiones irregulares, sobre un predio de propiedad privada cuya extensión no exceda la de una (1) Unidad Agrícola Familiar (UAF), establecida por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder) o por quien cumpla las respectivas funciones.

Para efectos de la presente ley, también se entenderá por posesión material sobre un inmueble rural, la explotación económica, la vivienda rural y la conservación ambiental, certificada por la autoridad competente.

(...)

Artículo 5°. “Proceso verbal especial. Los asuntos objeto de esta ley se tramitarán por el proceso verbal especial aquí previsto y se guiarán por los principios de concentración de la prueba, impulso oficioso, publicidad, contradicción y prevalencia del derecho sustancial. En lo no regulado en esta ley, se aplicarán las disposiciones previstas para el proceso verbal de declaración de pertenencia en el estatuto general de procedimiento vigente.”

En este sentido la Superintendencia de Notariado y Registro mediante Instrucción Administrativa No. 10 del 4 de mayo de 2017, orienta a los Registradores sobre el Protocolo Solicitud y Expedición de Certificados Especiales para Pertenencia y establece que:

*“en el tema de **“Declaración de Pertenencia”** establece que es de estricto cumplimiento, para el particular que inicie proceso de pertenencia ante la jurisdicción ordinaria, acompañar a la presentación de la demanda, la certificación emitida por el Registrador de Instrumentos Públicos, donde conste las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro del predio a prescribir. (...)”*

*En la Instrucción Administrativa Conjunta SNR número 13/Incoder 251 de 2014, se enuncia el procedimiento a seguir por parte de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos frente a la solicitud de inscripción de las Sentencias de Pertenencia proferidas por los despachos judiciales. Como primera medida, se habla de la “expedición del certificado antecedente registral”, en donde se menciona el término “CARENCIA DE ANTECEDENTE REGISTRAL”, que, para efectos de la presente instrucción y, de ahora en adelante, a título individual y particular, se entenderá como **“CERTIFICADO ESPECIAL DE PERTENENCIA”**. (...)*

Los presuntos poseedores que pretenden ser propietarios de inmuebles rurales están habilitados para acudir a la jurisdicción agraria a solicitar se les declare dueños por haber usucapido el bien; no obstante, la mayoría de las personas que tienen derechos posesorios, inician los procesos de pertenencia acudiendo a la jurisdicción ordinaria y, en muchos casos, con el conocimiento de que el predio a prescribir no posee folio de matrícula inmobiliaria o que el mismo se puede presumir baldío por las condiciones registrales que este tenga.

Es decir, tiene varias opciones entre ellas acudir al Proceso Verbal Especial de que trata la Ley 1561 del 11 de julio de 2012, o bien iniciar el proceso de Pertenencia que indica el artículo 375 del Código General del Proceso.

CONCLUSION

Teniendo en cuenta que estando frente a una posesión, se deberá iniciar el proceso de pertenencia correspondiente, a fin de que mediante sentencia juez declare la propiedad del bien inmueble a su nombre y ordene la apertura del folio de matrícula inmobiliaria por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del círculo registral.

En los anteriores términos se da respuesta a sus interrogantes, seguiremos atentos a cualquier inquietud adicional.

Daniela Andrade Valencia
Jefe - Oficina Asesora jurídica
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

Proyecto
Maria Claudia Araque Araque
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

