

SNR2021IE004749

**Consulta de 2021 ante la Oficina Asesora Jurídica
de la Superintendencia de Notariado y Registro**

Bogotá, mayo de 2021

OAJ- 468

Doctor:

JHON FREDY GONZÁLEZ DUEÑAS

Superintendente Delegado para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras

Asunto: Venta de predios por cuotas y/o porcentajes

Radicado: SNR2021IE004145

Código CN- 04 Régimen de los inmuebles- Limitaciones

Respetado Doctor;

En atención a su consulta radicada con el número descrito en el asunto, en la cual manifestó lo siguiente:

“Mediante reiterados correos electrónicos enviados a esta Delegada, el señor GERMAN EDUARDO VALENCIA RESTREPO, Coordinador Grupo Jurídico ORIP Manizales, se ha pronunciado respecto a las ventas de cuotas partes hechas sobre los inmuebles con folios de matrícula inmobiliaria No. 100-2759, 100-172698, 100-165950 y 100-14059 de esa ORIP, argumentando supuestas irregularidades. A todos los requerimientos se les ha ofrecido respuesta y a pesar de ello, el mencionado funcionario insiste en exponer sus apreciaciones. Por esta razón, respetuosamente, solicitamos que, se emita pronunciamiento por parte de esa oficina, conforme a lo establecido en el numeral 3 del artículo 14 del Decreto 2723 de 2014, para que, según lo conceptuado por ustedes se pueda ofrecer respuesta definitiva.

El señor VALENCIA RESTREPO ha sido insistente en señalar que, según su concepto “(...) se puede estar haciendo una urbanización sin el lleno de los requisitos legales (...)”, como consecuencia de las ventas de cuota parte que se han

SNR2021IE004749

registrado en los folios de matrícula inmobiliaria citados. En virtud de ello nos hemos pronunciado en el siguiente sentido:

Oficio SNR2020EE051252 del 8 de octubre de 2020

“(...) Claro lo anterior, y como resultado de lo estudiado por esta oficina, como ya se ha dicho, se evidencia preliminarmente que los folios de matrícula inmobiliaria reportados, no contradicen la normativa previamente relacionada, por cuanto, de las ventas de cuotas partes no se han segregado folios de matrícula nuevos, y de cada una de estas cuotas se hace alusión a un porcentaje representativo de la cuota en común y proindiviso; no obstante, se solicita, enviar a este Despacho copia de las escrituras públicas que se han inscrito en los folios de matrícula No. 100-172698 y 10014059, contentivas de las ventas de cuota parte aquí mencionadas, con el fin de verificar si en estas escrituras se ha señalado linderos y área a porciones o partes de terreno; de igual manera, de existir elementos adicionales que soporten una situación irregular, agradecemos hacer llegar los mismos para evaluar lo que según nuestra competencia corresponda (...)”

• *Correo electrónico del 4 de febrero del 2021*

“(...) De otra parte, desde el ámbito registral debe entenderse que no procede la apertura de folio de matrícula en los casos de compraventa de derechos de cuota, toda vez que este negocio jurídico no debe confundirse con una compraventa parcial, en cuyo caso procede la apertura de nuevo (s) folio (s) de matrícula, si además de la escritura pública se acredita la licencia de subdivisión del predio objeto jurídico de la compraventa, otorgada por el Curador Urbano o la autoridad catastral o de planeación según sus competencias, en los municipios que no cuentan con estos particulares encargados de otorgar licencias urbanísticas.

Ahora bien, entendemos la preocupación que manifiesta en su correo, en el cuanto a que sobre dicho predio se esté adelantando una urbanización ilegal, pero debemos recordar que en el ejercicio de nuestras funciones nos obliga acatamiento de lo que dispone la Constitución, la Ley y los reglamentos y resulta concluyente afirmar que la compraventa de derechos de cuota en los porcentajes que disponga el titular de dominio es legalmente válida, lo que sí corresponde revisar en el citado acto jurídico es que no se alindere el porcentaje que se transfiere o que la venta se haga como cuerpo cierto.

SNR2021IE004749

Ante el caso que expone, es importante hacer énfasis en el no registro de escrituras de enajenación de derechos de cuota, cuando en estas se citen linderos especiales de predios de mayor extensión sobre los cuales recae el negocio jurídico.

(...) Así las cosas, cuando en un folio de matrícula se verifique la inscripción de varias compraventas de derechos de cuota y se infiera que se está adelantando un urbanismo ilegal, se sugiere informar a la Alcaldía del municipio, con el fin de que ejerza su función de control urbano con el apoyo de las autoridades de Policía (...).

A pesar de lo anterior, el funcionario insiste en la existencia de irregularidades que, según él, deben ser estudiadas por esta Superintendencia, tanto así que, mediante correo electrónico del 25 de marzo de 2021 volvió a presentar lo que ha venido denominando como una denuncia. Por tal razón, remitimos con la presente todos los antecedentes del caso y agradecemos aclarar si el criterio expuesto por esta Delegada, hasta el momento es correcto o si, por el contrario, esa oficina tiene otras consideraciones.”

Esta Oficina procederá a dar respuesta a la misma, teniendo en cuenta el siguiente:

Marco Jurídico

- Decreto 2723 de 2014
- Ley 1755 de 2015
- Ley 1579 de 2012
- Código Civil

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular es importante empezar por destacar que los pronunciamientos proferidos por esta Superintendencia se emiten en virtud de lo dispuesto por el artículo 14 del Decreto 2723 del 2014 y el 28 de la Ley 1755 de 2015, se ajustan a lo ya decantado por la jurisprudencia y la doctrina sobre la naturaleza de los conceptos, por lo que no son de naturaleza vinculante y constituyen una mera opinión, apreciación o juicio de la entidad manifestado en sentido general y sobre asuntos relacionados con la actividad notarial y registral y la organización, administración y sostenimiento de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos

SNR2021IE004749

del país¹, así como respecto a determinadas situaciones que puedan surgir con ocasión de estos, pero siempre con la única finalidad de brindar alguna orientación sobre el tema consultado, la cual en ningún momento está destinada a ocuparse del caso concreto y específico en que se encuentre inmerso el consultante, ni tampoco a producir algún efecto o influencia sobre la ejecutoriedad de la posición que asuma la autoridad correspondiente². Por tanto, no es dable a la entidad, so pretexto de esta función, pasar a plasmar un pronunciamiento encaminado a intentar resolver o decidir un caso específico que sea objeto de posiciones jurídicas encontradas.

Habiendo dejado claro el alcance de la presente consulta se procederá a analizar los aspectos jurídicos que guardan relación con el tema planteado.

El Registro de la propiedad Inmueble, como servicio público que es, además de cumplir con los objetivos básicos de servir como medio de tradición de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos sobre ellos, de dar publicidad a los actos que trasladen o mutan el dominio de los mismos o que imponen gravámenes o limitaciones; es reglado y se orienta por unos principios que a la vez le sirven de reglas que facilitan sus conocimientos y aplicación, tales como el de legalidad, legitimación, especialidad, rogación, prioridad o rango, publicidad y tracto sucesivo.

Se dice que el registro por sí sólo no confiere derechos ni modifica situaciones jurídicas, ellas nacen de los actos celebrados por los particulares o las decisiones tomadas por las autoridades judiciales, administrativas o arbitrales; ni aún la tradición de inmuebles o la constitución de derechos reales mediante el registro son estrictamente dependientes del acto del registrador, sino que emanan de la Ley que ha consagrado esos efectos.

Entonces, los asientos registrales gozan de una presunción legal de veracidad frente a terceros, mientras no se demuestre lo contrario. La presunción de existencia del derecho a favor del titular inscrito es relativa, ella se condiciona a la validez del título registrado, la inscripción no aumenta ni disminuye el valor de éste, el registro

¹ Decreto 2723 de 2014, "por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Notariado y Registro y se determinan las funciones de sus dependencias": **Artículo 3. Objetivo.** La Superintendencia de Notariado y Registro ejercerá la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos; atenderá la organización, administración y sostenimiento de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, asesorará al Gobierno Nacional en la construcción de las políticas y el establecimiento de los programas y planes referidos a los servicios públicos notarial y registral".

²1. Corte Const. Sent. C- 542 de 2005. MP: Humberto Antonio Sierra Porto.

2. Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Secc. Primera Sentencia del 22 de abril de 2010. Rad. Núm. 11001 0324 000 2007 00050 01. CP. Rafael E. Ostau. De la Font Pianeta.

SNR2021IE004749

no da ni puede quitar derechos, ya que los derechos los confiere la ley, es decir que sólo aquellas inscripciones que cumplan con las formalidades legales son las que efectivamente demuestran los derechos que tienen los titulares del predio o los acreedores de los mismos.

En la calificación se somete el documento a un minucioso examen jurídico para corroborar si cumple los requisitos de ley, de ser así, se ordena su inscripción en el registro de lo contrario se devuelve, en cumplimiento del control de legalidad que se efectúa sobre todos los documentos presentados para el registro, decisión que debe estar amparada en una norma legal, de lo contrario, se atenta contra el principio de legalidad.

Es importante precisar que corresponde a las Oficinas de Instrumentos Públicos dar publicidad de la tradición y situación jurídica de los bienes inmuebles. Si se detecta por parte de esas oficinas errores en el registro inmobiliario, no pueden mantenerse indefinidamente en el error y a sabiendas de él, dar publicidad de una situación que no corresponde realmente a la situación jurídica de los bienes, porque se desvirtuaría la razón de ser del Registro de Instrumentos Públicos. (Ley 1579 de 2012).

Frente a la propiedad en común y proindiviso el Código Civil preceptúa:

“ARTICULO 779. Cada uno de los partícipes de una cosa que se poseía proindiviso, se entenderá haber poseído exclusivamente la parte que por la división le cupiere, durante todo el tiempo que duró la indivisión.

Podrá, pues, añadir este tiempo al de su posesión exclusiva y las enajenaciones que haya hecho por sí solo de la cosa común, y los derechos reales con que la haya gravado, subsistirán sobre dicha parte si hubiere sido comprendida en la enajenación o gravamen.

Pero si lo enajenado o gravado se extendiere a más, no subsistirá la enajenación o gravamen, contra la voluntad de los respectivos adjudicatarios.”

La norma precitada determina lo concerniente a la comunidad posesoria en el sentido que cada uno de los partícipes de una cosa que se poseía proindiviso, se entenderá haber poseído exclusivamente la parte que por la división le cupiere durante todo el tiempo que duró la indivisión. Es decir que, en la posesión de una cosa, entendida esta como pura y simple o la que recae sobre derechos reales,

SNR2021IE004749

pueden existir varias personas proindiviso, y mientras los coposeedores o copropietarios permanezcan en estado de indivisión nadie puede reputarse poseedor o propietario exclusivo de todo o de una parte específica de la cosa común.

En consonancia con lo anterior, la Codificación aludida en los artículos siguientes establece:

“Artículo 2322. Cuasicontrato de Comunidad. La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato.

Artículo 2323. Derechos de los Comuneros sobre la Cosa Común. El derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber social.”

Se infiere que la comunidad de bienes es un contrato por el cual la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece proindiviso a varias personas, es decir, que frente a los inmuebles que hacen parte de esta comunidad, debe de existir previamente el título respectivo que da lugar a la transferencia de los mismos en cabeza de los comuneros (artículo 745 del C.C.), el cual, es inscrito en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (Artículo 756 del C.C.) consolidándose el derecho de dominio de manera colectiva y no singular; de tal suerte que, cada uno de sus miembros ostentan la calidad de propietario sobre la respectiva cuota la cual no está determinada por encontrarse en común y proindiviso, pero la pueden usar, gozar y disponer de ella no siendo contra la ley ni contra el derecho ajeno y en particular frente a los demás comuneros.

Ahora bien, el legislador determinó que nadie está obligado a vivir en comunidad, para lo cual estableció dos presupuestos jurídicos para individualizar y materializar de manera determinada el derecho de propiedad de cada comunero del cual han venido gozando desde el momento de su adquisición; dichos presupuestos son: la división material cuando el bien es divisible, y la venta en aquellos casos donde no se quiere dividir o no es posible realizarla por la naturaleza de la cosa.

El anterior razonamiento es válido conforme a lo dispuesto por el artículo 2334 *ibídem*, que consagra:

SNR2021IE004749

“En todo caso puede pedirse por cualquiera o cualesquiera de los comuneros que la cosa común se divida o se venda para repartir su producto.

La división tendrá preferencia siempre que se trate de un terreno, y la venta cuando se trate de una habitación, un bosque u otra cosa que no pueda dividirse o deslindarse fácilmente en porciones.”

En este sentido, la Corte Constitucional en Sentencia C-791/06, señaló:

*“(…) Al respecto del cuasicontrato de comunidad, puede decirse que “un mismo derecho pertenece a dos o más sujetos conjuntamente. En la verdadera comunidad, comunione pro indiviso, el derecho de cada comunero se extiende a toda y cada una de las partes de la cosa común...Hay comunidad o indivisión **cuando varias personas tienen sobre la totalidad de una misma cosa y sobre cada una de sus partes derechos de idéntica naturaleza jurídica, o mejor, un solo derecho.***

Entre los derechos que las leyes civiles otorgan a los comuneros se encuentra el de no estar obligado a permanecer en la indivisión, es decir, cada comunero conserva su libertad individual, de allí que tanto el Código Civil, artículo 2334, como el de Procedimiento Civil, artículo 467, consagren que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto; y que, la demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros, y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Cabe recordar, que en el cuasicontrato de comunidad entre dos o más personas, ninguna de ellas ha contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa. (...).” (Negrillas fuera del texto).

La Corte Suprema de Justicia sobre la coposesión tanto de la de copropietarios como la de poseedor simples, en Sentencia SC1939-2019, radicación: 05308-31-03-001-2005-00303-01, aprobado en Sala de trece de febrero de dos mil diecinueve, Magistrado Ponente LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, sostuvo:

*“4.2.3. En esa línea, se distingue también la simple coposesión “pro indiviso” de la posesión de **los copropietarios en sus alícuotas partes**, porque mientras en aquélla cada copartícipe obra para sí, aunque limitadamente, pues sus intereses son compartidos, en la de éstos cada uno de sus integrantes se reputa que obra para la comunidad.*

SNR2021IE004749

Por esto, desde antaño tiene sentado la Corte, que, si bien la "comunidad no es persona jurídica", en todo caso, "sí es un ente de derecho capaz de contraer derechos y adquirir obligaciones, como se desprende de las disposiciones de los artículos 2323, 2324 y siguientes del C.C."

De ahí, cuando dos o más personas, en virtud de los mismos hechos, poseen en común un inmueble, en sentir de esta misma Corporación, "nada se opone que en tal caso cualquiera de ellas solicite la declaración de pertenencia adquisitiva de dominio o de otro derecho real a favor de la comunidad". Como en otra ocasión se dejó sentado:

*"Ciertamente, la comunidad, sea a título universal como la de los coherederos en una sucesión ilíquida, sea a **título singular como la de los copropietarios de una cosa corporal determinada**, no es persona jurídica. Vale decir que la comunidad no personifica sujeto de facultades y deberes distintos de los partícipes que la forman.*

*"En el estado de comunidad, **que es concurrencia de derechos autónomos vinculados a una misma cosa**, cuanto a ella concierne interesa directa y personalmente a todos o cada uno de los indivisarios, de modo que cualquiera de éstos, en defensa de su propio derecho, puede por sí solo demandar para la comunidad todo lo que a ésta corresponde. No porque los comuneros se representen los unos a los otros, sino porque a través de la gestión en pro del todo, como cada comunero puede propugnar su interés personal afecto a la suerte del conjunto. Tiene así admitido la jurisprudencia que la 'gestión procesal de cualquier comunero en beneficio de la comunidad, aprovecha a todos; pero aquélla que no la favorece, sólo perjudica al gestor (Cas. 1^o abril 1954, LXXVIII, 2140, Púas. 346 y 347; 10 noviembre 1960, XCIV, 2233/34, Págs. 58 y 59)." (Lo resaltado fuera de texto).*

(.. .). Desde luego, como con claridad lo ha advertido la jurisprudencia, que tratándose de la 'posesión de comunero' su utilidad es pro indiviso, es decir, para la misma comunidad".

*En ese orden de ideas, la coposesión expresada a través **del cuasicontrato de comunidad**, puede estar unida o no **al derecho de dominio**. Si concurre*

SNR2021IE004749

con la titularidad del mismo, simplemente, según lo discurrido en el apartado anterior, **serán copropietarios sus integrantes.** (...).”

Con base en lo expuesto se precisa que, no existe norma ni jurisprudencia vinculante que prohíba la transferencia de derechos de dominio por cuotas o porcentajes de un bien inmueble, de tal suerte que quien pretenda vender parte de su derecho de propiedad a través de esta modalidad, lo puede hacer con todas las formalidades que exige la Ley para la transferencia de esta clase de bienes, indicando la equivalencia numérica de la cuota o porcentaje sin que se describa o determine materialmente, generándose así una comunidad, la cual al momento de liquidarse y dividirse si el predio es divisible, se deben aportar los permisos o las licencias urbanísticas respectivas según la naturaleza y uso del suelo (Privado urbano o rural y/o fiscal urbano o rural).

Sobre el caso sub judice, al observar la copia simple de consulta del folio de matrícula inmobiliaria No. 100-14059 adjuntada, se establece que este folio se abrió con base al acto jurídico de adjudicación en sucesión en la primera anotación, hecho este que en principio da cuenta de una tradición completa, sin embargo, es pertinente realizar estudio de títulos antecedentes para descartar si efectivamente existen derechos reales o de lo contrario hay una tradición incompleta, en tanto que, el proceso sucesoral no sana la tradición.

No obstante, si se parte de que la sucesión provino de derechos reales, la cadena traditicia sigue conservando esta calidad con los demás adquirentes, entre ellos el señor José Duván García Álzate quien ha transferido el derecho de dominio por cuotas o porcentaje debidamente determinados numéricamente sin señalar área y linderos. Hecho éste que da lugar a una comunidad, donde los comuneros sólo tienen un derecho en común y proindiviso sobre la universalidad del bien inmueble, sin determinar la porción que les corresponde, la cual únicamente se daría cuando decidan liquidar la comunidad y se adjudiquen las cuotas partes respectivas debidamente individualizadas, evento en el cual deben cumplir con los requisitos establecidos en la ley para su perfeccionamiento. (Artículo 2322 y subsiguiente del Código Civil).

En virtud de lo anterior, no hay lugar a predicar que haya irregularidad en estas transferencias, salvo que exista otra situación de hecho y de derecho de lo cual no se tenga conocimiento; en tal sentido, no le compete al registrador hacer valoraciones presuntivas sin que se le ponga de presente las pruebas documentales

SNR2021IE004749

que ameriten un estudio jurídico que conlleve a modificar o dejar sin efecto las anotaciones efectuadas en el folio.

De otra parte, es menester señalar que si se tiene conocimiento de la presunta comisión de una conducta ilegal relacionada con el tráfico inmobiliario, es deber de los ciudadanos y funcionarios públicos conforme a la Constitución y la Ley, denunciar o poner en conocimiento de las autoridades respectivas para que éstas dentro del marco de sus competencias hagan las investigaciones pertinentes e impongan las penas y sanciones a que haya lugar acorde a las Leyes preexistentes.

En los anteriores términos se da respuesta a su interrogante quedando atentos a cualquier inquietud.

Cordialmente,



SHIRLEY PAOLA VILLAREJO PULIDO
Jefe de la Oficina Jurídica

Proyectó: Juan Veintitrés Amado Chamorro/profesional especializado

Revisó: María Esperanza Venegas Espitia/Coordinadora Grupo Registral, Notarial y de Curadores Urbanos