

INFORMACIÓN GENERAL

Fecha: 2018-07-27 09:43:40
Ciudadano: Sr. (a) LINA ORDOÑEZ
E-mail: linaor_94@hotmail.com
Dirección: calle 12b No. 7-90
Solicitud: SNR2018ER044506
Respuesta: SNR2018EE035824



RESPUESTA

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

Para: Señora

Asunto: Certificado Sana posesión

Escrito con radicado **SNR2018ER044506**

CR-04 Régimen de los inmuebles



En atención al escrito mediante el cual elevó ante esta Superintendencia consulta en el que manifiesto lo siguiente:

" Solicito:

1. Sírvase indicarme si los alcaldes tienen la facultad de emitir certificados de sana posesión.
2. De ser positiva la respuesta a la primera pregunta, sírvase indicarme cual es el sustento normativo y/o jurisprudencial de tal facultad.
3. De no acceder a mis peticiones, se me informe los fundamentos de hecho y de derecho que sustentan la negativa.
4. Que la respuesta se dé a cada punto por separado y no de forma goblal".

Marco Jurídico

- Código Civil Artículos 669, 673, 740, 756, 762 y 766 del Código Civil
- Constitución Política
- Ley 1579 de 2012

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, me permito manifestar que en ejercicio del derecho de petición en la modalidad de consulta, la Superintendencia de Notariado y Registro emite un concepto u opinión general sobre las materias a su cargo en los términos descritos en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015 que sustituyó en lo pertinente el C.P.A.C.A., razón por la cual, las respuestas dadas en esta instancia no son de carácter vinculantes ni comprometen la responsabilidad de la Entidad, lo cual indica que no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país.

A efecto de dar una debida contestación a la presente Consulta resulta necesario precisar las competencias asignadas por la Ley a la **Superintendencia de Notariado y Registro** y a las **Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos**, por cuanto esta entidad solo se puede pronunciar en virtud de ellas.

DE LA COMPETENCIA ASIGNADA A LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

El Decreto 2723 de 2014 establece que a la Superintendencia de Notariado y Registro, le compete la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos, la organización, administración, sostenimiento, vigilancia y control de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, con el fin de garantizar la guarda de la fe pública, la seguridad jurídica y administración del servicio público registral inmobiliaria, para que estos servicios se desarrollen conforme a la ley y bajo los principios de eficiencia, eficacia y efectividad. (Artículo 4º).

De igual forma en el artículo 21 ibídem, se dispone que la Superintendencia de Notariado y Registro a través de la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral, conoce de la segunda instancia respecto de los actos administrativos que profieren los Registradores de Instrumentos Públicos.

DE LA COMPETENCIA ASIGNADA A LAS OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos son dependencias de la Superintendencia de Notariado y Registro; pero autónomos en su función registral, de conformidad con lo establecido en el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos (Ley 1579 de 2012) que consagra:

“Artículo 1º. Naturaleza del registro. El registro de la propiedad inmueble es un servicio público prestado por el Estado por funcionarios denominados Registradores de Instrumentos Públicos, en la forma aquí establecida y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes.

(...)

ARTÍCULO 92. De la Responsabilidad de los Registradores. Los Registradores de Instrumentos Públicos son los responsables del funcionamiento técnico y administrativo de las respectivas Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.

ARTÍCULO 93. RESPONSABILIDAD EN EL PROCESO DE REGISTRO. Los Registradores de Instrumentos Públicos serán responsables del proceso de registro y de la no inscripción, sin justa causa, de los instrumentos públicos sujetos a registro, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda atribuirse a los funcionarios que intervienen en el proceso registral.”. Negrilla fuera de texto.

El registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público que consiste en anotar, en un folio de matrícula inmobiliaria, los datos más importantes de los actos, contratos o providencias sujetos a registro y de los que dispongan su cancelación, con el fin de que cualquier persona interesada conozca en todo momento el estado jurídico de los bienes inmuebles matriculados.

Como objetivos básicos del registro de la propiedad inmobiliaria están, el servir de **medio de tradición del dominio** de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; **dar publicidad** a los actos y contratos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones, poniendo al alcance de todos el estado jurídico de la propiedad inmueble, única manera de que surtan efectos respecto de terceros; y **revestir de mérito probatorio** a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

La función que ejercen las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos se encuentra debidamente regulada por la Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, disposición que establece que cada oficina cuenta con un archivo y una base de datos que recae únicamente sobre los bienes inmuebles que conformen su círculo registral.

La Ley 1579 de 2012 contempla en su artículo “*Artículo 4º Están sujetos a registro: Actos, títulos y documentos sujetos al registro.*”

a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;

b) Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;

c) Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley.

Realizada la anterior precisión procedo a abordar el tema de la sana posesión.

La Constitución Política en su artículo 332. Señala “*El Estado es propietario del subsuelo y de los recursos naturales no renovables, sin perjuicio de los derechos adquiridos y perfeccionados con arreglo a las leyes preexistentes*”.

Como se infiere del artículo transcrito, 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.

El artículo 762 del Código Civil, en concordancia con el artículo 766 numeral 4° 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.

Se colige entonces, que la posesión y el dominio son instituciones jurídicas distintas, de imposible confusión.

Con respecto a la posesión la Corte Constitucional en Sentencia T-078 de febrero 26 de 1993 ha indicado que “existe una gran diferencia entre la propiedad y la posesión. La primera constituye un poder jurídico definitivo; 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. De ahí que la doctrina actual predique (en forma bastante unánime) que la posesión es un derecho provisional”.

También en providencia T-494 del 12 de agosto de 1992, la Corte sostuvo en cuanto a la posesión “... la posesión resulta ser un poder de hecho jurídicamente relevante que por su naturaleza puede ser instrumento efectivo para la adquisición de la propiedad y como tal guarda con este último derecho una conexidad de efectos sociales muy saludables, especialmente en el ámbito del Estado social de derecho”.

Por ende al ser la posesión un hecho, no un derecho, los actos que versen sobre ella no están sujetos a registro de acuerdo con el artículo 4° de la Ley 1579 de 2012, lo que significa que los certificados de sana y pacífica posesión, no se inscriben y con ellos no se prueba la titularidad del derecho de dominio; así mismo no dan origen a la creación de un folio de matrícula inmobiliaria.

Con respecto a la posesión y su inscripción existe una excepción; amparada en los registros que se efectuaron antes de 1970, lo que significa que si la posesión tiene antecedente registral, no debe desconocerse y los posteriores actos que se realicen continuarán registrándose en la sexta columna del folio de matrícula respectivo según el caso; sin embargo dichos actos deben provenir del poseedor o de sus causahabientes. Vr. gr. compraventa de posesión, cesión de posesión, etc.

Conforme a todo lo antes expuesto, procedo a contestar sus interrogantes en el mismo orden de presentación.

Al punto Primero

De conformidad con las funciones asignadas por Ley, esta Superintendencia carece de competencia para atender sus solicitudes de manera puntual, no obstante me permito hacer un breve señalamiento a la sana posesión.

La Certificación de sana posesión es la constancia expedida para otras entidades del Estado para acreditar la posesión sobre un bien inmueble y así poder acceder a derecho crediticios. Los solicitan personas mayores de edad y poseedores de bienes inmuebles.

Se requiere como requisitos acreditar la tenencia a través de un documento, y establecer su lugar de origen, nacionalidad, residencia e identificación.

PASOS PARA OBTENER SU CERTIFICADO DE SANA POSESIÓN

1. Debe ingresar su nombre completo.
2. Seleccionar tipo de documento.
3. Digitar número de documento.
4. Digitar correo electrónico.
5. Seleccionar la vereda donde se encuentra el lote.
6. Ingresar el nombre del lote.
7. Extensión del lote sobre el cual tiene posesión.
8. Esta información se enviara a secretaria de planeación para que validen si se expide o no el certificado.
9. Después de 5 días hábiles el secretario de planeación imprime el certificado, lo firma y lo envía al correo citado por el peticionario.

Al Punto Segundo

Como se indicó en el numeral anterior, esta Superintendencia carece de competencia para atender sus interrogantes de manera puntual, no obstante el marco normativo de los alcaldes se encuentra en al Constitución Política.

Al punto Tercero.

De conformidad con lo dispuesto por el Decreto 2723 de 2014, le corresponde a la Superintendencia de Notariado y Registro la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos. Frente al caso en consulta, le corresponde conocer a los Alcaldes y/o Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

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

Atentamente,

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

Proyecto
Maria Claudia Araque Araque
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

