



República de Colombia  
Ministerio de Justicia y del Derecho  
Superintendencia de Notariado y Registro

Prosperidad  
Pa...

Bogotá D.C., 05 de agosto 2013

OAJ - 2151

CN - 002

EE - 020104

Señora

**Alba Yanedt Prieto Sánchez**

[ayprieto05@ucatolica.edu.co](mailto:ayprieto05@ucatolica.edu.co)

Vía Correo electrónico

**Asunto:** Escrito radicado con el número ER-024600. **Compra y Venta de Derechos posesorios.**

Señora Prieto Sánchez:

Me refiero a la consulta citada en la referencia, en la cual solicita, en virtud de los hechos que expone a continuación:

- *Por qué razón una notaría se niega a otorgar la escritura de compra y venta de derechos posesorios sobre un inmueble?*

#### **Marco Jurídico**

Decreto 960 de 1970;

Decreto 2148 de 1983;

Código Civil.

#### **Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:**

Como desconocemos los motivos por los cuales el notario se abstiene para otorgar la escritura pública, nos pronunciaremos de manera general.



Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 - PBX (1)328-21-21  
Bogotá D.C. - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
Email: [correspondencia@supernotariado.gov.co](mailto:correspondencia@supernotariado.gov.co)

**SNR** SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La puerta de la fe pública



El Decreto 960 de 1970 (principio de la rogación del servicio) en los siguientes artículos consagra:

**"Artículo 4.** Los Notarios sólo procederán a ejercer sus funciones a solicitud de los Interesados, quienes tienen el derecho de elegir libremente el Notario ante quien deseen acudir. "

El código civil Colombiano en su artículo 762 define la posesión y establece lo siguiente:

**Artículo 762.** Definición de Posesión. 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.*

En el Decreto 960 de 1970, en su artículo 12, preceptúa lo siguiente:

**Artículo 12.** "Deberán celebrarse por escritura pública todos los actos y contratos de **disposición o gravamen de bienes inmuebles**, y en general aquellos para los cuales la Ley exija esta solemnidad". (negrillas fuera del texto)

En el artículo 3º del Decreto 2148 de 1983, al tenor literal manifiesta lo siguiente:

*"El Notario no autorizará el instrumento cuando llegue a la conclusión de que el acto que contiene sería nulo **por incapacidad absoluta** de alguno de los otorgantes o por estar clara y expresamente prohibido en la ley.*





*De los demás vicios que afecten el acto objeto del contrato advertirá a los comparecientes y si éstos insistieren lo autorizará, dejando constancia de ello en el instrumento”.*

En sentencia de la Corte Suprema de Justicia, respecto del concepto de posesión ha manifestado lo siguiente:

(...)

*Y como se sabe, la posesión es un hecho no sujeto a registro y, por lo tanto, tampoco lo son los derechos que de ella generalmente se derivan; en tanto que la tradición es uno de los modos de adquirir el dominio, que requiere, si se trata de inmuebles, de inscripción registral”.* ( Sentencia N° 020, fecha 09/06/1999, Magistrado Ponente: Pedro Lafont Pianetta) (Negrillas fuera de texto)

(...)

La figura jurídica de posesión es una figura permitida en nuestra legislación civil, por lo tanto si un usuario solicita el otorgamiento de una escritura pública de compra y venta de derechos posesorios es viable siempre y cuando cumpla con los requisitos formales de una escritura y no se encuentre viciado de nulidad absoluta.

Y en cuanto a lo que se refiere para la inscripción de la posesión ante una oficina de registro de instrumentos públicos no es viable, porque como lo ha definido la jurisprudencia esta figura es un hecho y no un derecho real, de radicarse hoy un documento referido a éste, sería improcedente esta actuación.

Finalmente, le informamos que esta Superintendencia ha puesto a disposición de la ciudadanía un sitio de consulta al que usted puede acceder en la siguiente dirección:

[http:// www.supernotariado.gov.co/supernotarlado/](http://www.supernotariado.gov.co/supernotarlado/) en el link de normatividad. Ahí encontrará normativa, jurisprudencia y doctrina sobre el servicio de notariado, en particular los conceptos emitidos por esta Entidad.

3





La presente respuesta tiene la naturaleza de un concepto jurídico; solamente constituye un criterio auxiliar de interpretación, de conformidad con lo establecido en los artículos 26<sup>5</sup> del Código Civil y 28<sup>6</sup> del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Sin otro particular,

**Marcos Jaher Parra Oviedo**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica.

Consulta de Alba Yaned Prieto Sánchez  
Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo  
Artículo 28

<sup>5</sup> "Los jueces y los funcionarios públicos en la aplicación de las leyes a los casos particulares y en los negocios administrativos, las interpretan por vía de doctrina, en busca de su verdadero sentido, así como los particulares emplean su propio criterio para acomodar las determinaciones generales de la ley a sus hechos e intereses peculiares. Las reglas que se fijan en los artículos siguientes deben servir para la interpretación por vía de doctrina".

<sup>6</sup> Artículo 28: "Alcance de los conceptos. 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". (Subrayado fuera de texto)

