

**Consulta 1702 de 2014 ante la Oficina Asesora Jurídica  
De la Superintendencia de Notariado y Registro**

**Para:** Señor  
**Aldemar Restrepo Murillo**  
Carrera 15 No. 3N-05  
Armenia

**Asunto:** Prescripción Adquisitiva de dominio  
Escrito con radicado **SNR2014ER021332**  
CR-003 Derecho Urbano e Inmuebles

Atendiendo el escrito radicado con el número de la referencia, por medio del cual eleva consulta a esta Oficina a efecto de que se le indique si la posesión que ejerce una persona sobre un bien inmueble que actualmente corresponde a un lote de terreno por la destrucción de un condominio urbano a causa de un sismo, y sobre el cual solo ha adquirido unos derechos por compra realizada a algunos de los propietarios, permite que la persona adquiera por prescripción adquisitiva, y si le corresponde por posesión regular a razón de los títulos que tiene, requiriendo solo cinco años, o si debe prescribir a los diez años.

Con fundamento en lo anterior, no existiendo ni material, no objetivamente, mojones para alinderar concretamente los derechos comunes separadamente sobre el lote de terreno, deben estos por sus porcentajes en metros cuadrados, prescribirse por sus linderos de terreno que dejó el sismo, dentro de la cabida total que lo identifica?

**Marco Jurídico**

- Código Civil
- Ley 675 de 2001
- Decreto 2163 de 2011

**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.

a

Mediante Decreto 2163 de 2014 se dispone que la Superintendencia de Notariado y Registro ejercerá la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos.

Dentro de la misma disposición legal, en su artículo 14 se establece las funciones que le corresponde ejercer a la Oficina Asesora Jurídica, donde en materia de conceptos jurídicos dispone:

*"Artículo 14. Oficina Asesora Jurídica. La Oficina Asesora Jurídica ejercerá las siguientes funciones:*

*(...)*

*2. emitir los conceptos jurídicos que requieran los usuarios de los servicios públicos que prestan los notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos, y las dependencias de la entidad. (...)"*

Los pronunciamientos realizados por esta Oficina solo corresponden a una mera interpretación y posición de la Entidad, que no genera obligación de acatamiento o ejecución por parte de los señores Registradores o Notarios, precisamente por gozar de autonomía en el ejercicio de sus funciones.

De conformidad con los hechos e interrogantes presentados en el escrito de consulta, nos permitimos manifestar que no corresponden a aquellos asuntos que surgen de la prestación de los servicios públicos de notariado y Registro. Al tratarse de un tema de carácter procesal, se le recomienda asesorarse de un profesional del derecho especializado en derecho civil.

No obstante lo anterior, nos permitimos realizar las siguientes precisiones:

1. Al señalar que sobre el bien inmueble se encontraba construido un condominio urbano, es menester establecer si ya se realizó la extinción del régimen de propiedad horizontal, conforme lo establece el artículo 9 y 10<sup>1</sup> de

<sup>1</sup> **ARTÍCULO 9o. CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.** La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:

1. La destrucción o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que conforman un conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o etapa en particular salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.
2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio o conjunto.
3. La orden de autoridad judicial o administrativa.

**PARÁGRAFO.** En caso de demolición o destrucción total del edificio o edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

- la Ley 675 de 200, pues de ello depende establecerse el real estado jurídico del bien inmueble.
2. "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. (...)"*

*α*

De conformidad con la ley, la prescripción adquisitiva del dominio se requiere para su configuración legal, la posesión material del bien en el actor, es decir la tenencia del predio con el ánimo de señor y dueño (art. 762 del C.C.).

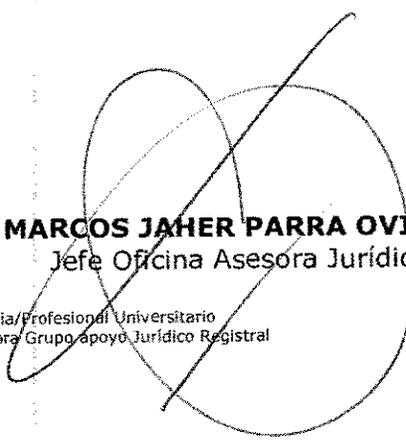
---

*ARTÍCULO 10. PROCEDIMIENTO. La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos."*

Así las cosas, a criterio de esta Oficina, la prescripción se debe pedir respecto de aquellos sobre lo cual la persona ejerce animo de señor y dueño, y conforme a ello se establecerá si el término requerido será el de cinco o diez años.

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  
10/10/2014