DECRETO 2742 DE 2008

(julio 25)

por el cual se reglamenta la Ley 1183 de 2008.

Nota 1: Ver Decreto 1069 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho.

Nota 2: Modificado por el Decreto 4417 de 2008.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y en desarrollo de lo previsto en la Ley 1183 de 2008, y

CONSIDERANDO:

Que la Ley 1183 de 2008, asignó unas funciones a los Notarios relacionadas con la Declaración de la Posesión Regular y la Declaratoria de Prescripción de Vivienda de Interés Social en zonas urbanas;

Que para cumplir con los mandatos legales antes citados, se hace necesario reglamentar el procedimiento a seguir en esta materia,

DECRETA:

CAPITULO I

De la solicitud de la declaración regular de posesión ante Notario

Artículo 1°. Reparto. Los poseedores materiales de inmuebles urbanos de estratos uno y dos, que carezcan de título inscrito, podrán solicitar ante notario donde se encuentre localizado

el inmueble, el otorgamiento de escritura pública de declaración de la calidad de poseedores regulares de dichos bienes a fin de quedar habilitados para adquirir su dominio por prescripción ordinaria, teniendo en cuenta, el siguiente procedimiento en caso de que en el municipio haya una o más notarías.

Cuando exista una sola notaría en el lugar donde se encuentra ubicado el inmueble: el interesado, presentará ante el respectivo notario, la solicitud correspondiente de acuerdo con lo establecido en los artículos 5° y 6° de la Ley 1183 de 2008.

Cuando exista más de una notaría en el lugar donde se encuentra ubicado el inmueble: el interesado presentará ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar donde esté ubicado el inmueble o de la Superintendencia de Notariado y Registro para el caso en que los inmuebles se encuentren ubicados en la ciudad de Bogotá, la correspondiente solicitud, para proceder al reparto de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 1183 de 2008.

La Superintendencia de Notariado y Registro diseñará un formulario único para el trámite de la solicitud de declaratoria de posesión regular de vivienda de interés social ubicada en zonas urbanas.

Efectuado el reparto y/o presentada la solicitud ante el notario correspondiente según sea el caso, este dentro del transcurso de los ocho días (8) hábiles siguientes, revisará que el contenido de la misma se encuentre acorde con lo preceptuado con la Ley 1183 de 2008, con el fin de determinar si proceden las excepciones a la declaración de posesión de que trata el artículo 9° de la Ley 1183 de 2008, caso en el cual deberá archivar la solicitud.

Nota, artículo 1º: Ver artículo 2.2.6.6.1. del Decreto 1069 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho. Ver Resolución 11669 de 2017. Ver Resolución 11235 de 2016, S.N.R.

Artículo 2°. Certificación de zonas en riesgo, suelo de protección y desarrollos no legalizados. Los interesados deberán presentar con la solicitud de declaración de posesión regular, certificado de la autoridad de planeación municipal o Distrital correspondiente, en el que se manifieste: i) que el inmueble no se encuentra situado en zonas de protección ambiental o de alto riesgo no mitigable; ii) que el inmueble no se encuentra ubicado en desarrollos no autorizados por las autoridades de planeación y; iii) que el inmueble cuya declaración de posesión se solicita, no se trate de un bien de uso público o fiscal. Dicha certificación se protocolizará junto con los documentos previstos en el artículo 6° de la Ley 1183 de 2008.

Para efectos de obtener las certificaciones que permitan definir si el o los predio(s) objeto del proceso de declaración de pertenencia se encuentra(n) ubicado(s) en zonas de protección ambiental, zonas de alto riesgo no mitigable o en desarrollos no autorizados por las autoridades de planeación y que no se trata de un bien de uso público o fiscal, el interesado deberá oficiar a las oficinas de Planeación Municipal o Distrital, las Corporaciones Autónomas Regionales y/o las demás entidades competentes de la entidad territorial en donde se ubique el inmueble.

La entidad competente deberá pronunciarse en un término no superior a veinte (20) días hábiles, contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud, sobre la condición técnica y urbanística del inmueble para efectos de determinar la procedencia o no del trámite notarial de declaración de posesión.

Si la autoridad de planeación no se pronuncia dentro del plazo fijado, el notario dejará constancia de tal circunstancia y podrá seguir adelante con el trámite de declaratoria de posesión, pero se abstendrá de autorizar la escritura de declaración de posesión hasta tanto, no se pronuncie al respecto la Secretaría de Planeación o la entidad municipal o distrital competente.

Nota, artículo 2º: Ver artículo 2.2.6.6.2. del Decreto 1069 de 2015, Decreto Único

Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho.

Artículo 3°. Excepciones a la inscripción de declaración de posesión regular. El Notario deberá indagar al interesado acerca de si la posesión cuya declaración busca el peticionario fue adquirida mediante violencia, engaño, testaferrato o desplazamiento forzado.

El notario no autorizará el instrumento cuando quiera que el contenido de las declaraciones de los otorgantes o con apoyo en pruebas fehacientes o en hechos percibidos por él, llegue a la convicción de que el acto se encuentra dentro de una de las excepciones previstas en el artículo 9° de la Ley 1183 de 2008 o, que el inmueble cuya posesión se pretende declarar se encuentra ubicado en zona de protección ambiental o de alto riesgo no mitigable o que se encuentre ubicado en desarrollos ilegales o sobre bienes de uso público o fiscales.

El Registrador de Instrumentos Públicos se abstendrá de inscribir la escritura pública de declaración de posesión regular, si en el folio de matrícula se encuentra inscrita prohibición de enajenar proveniente de los Comités de atención a población desplazada o por solicitud individual del desplazado de conformidad con lo establecido en la Ley 1152 de 2007.

Nota, artículo 3º: Ver artículo 2.2.6.6.3. del Decreto 1069 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho.

Artículo 4°. Efectos de la declaración de posesión regular. La inscripción de la escritura pública de declaración de posesión regular de que trata el artículo 7° de la Ley 1183 de 2008, podrá servir de fundamento para solicitar la declaración de prescripción ordinaria del bien, caso en el cual el término de prescripción comenzará a contarse a partir del momento de la inscripción en el Registro de la escritura de declaratoria de posesión regular de acuerdo a los plazos y condiciones señalados por la Ley 791 de 2002 y las leyes especiales que reglamenten el dominio de los bienes considerados Vivienda de Interés Social, VIS.

Parágrafo. Las escrituras de declaración de posesión, causarán derechos notariales como

actos sin cuantía, igualmente su inscripción ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos se entenderá como un acto sin cuantía.

Nota, artículo 4º: Ver artículo 2.2.6.6.4. del Decreto 1069 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho.

CAPITULO II

Declaratoria de prescripción de vivienda de interés social

Artículo 5°. Reparto. Cuando exista una sola notaría en el lugar donde se encuentra ubicado el inmueble: el interesado, presentará ante el respectivo notario, la solicitud correspondiente de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 1183 de 2008.

Cuando exista más de una notaría en el lugar donde se encuentra ubicado el inmueble: el interesado presentará ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar donde esté ubicado el inmueble o de la Superintendencia de Notariado y Registro para el caso en que los inmuebles se encuentren ubicados en la ciudad de Bogotá, la correspondiente solicitud, para proceder al reparto de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 1183 de 2008.

La Superintendencia de Notariado y Registro diseñará un formulario único para el trámite de la solicitud de declaratoria de prescripción de viviendas de interés social de estratos 1 y 2 ubicadas en zonas urbanas.

Efectuado el reparto y/o presentada la solicitud ante el notario correspondiente según sea el caso, este revisará que el contenido de la misma se encuentre acorde con lo preceptuado con la Ley 1183 de 2008 y evaluará si se trata de bienes imprescriptibles de acuerdo con lo señalado en el artículo 17 de la Ley 1183 de 2008, caso en el cual procederá a archivar la solicitud.

Artículo 6°. Complemento de la documentación. Antes que el Notario acepte la solicitud de iniciar proceso de declaración de pertenencia, tal y como lo establece el artículo 11 de la Ley 1183 de 2008, deberá verificar la documentación aportada por el solicitante y en el caso en que esta se encuentre incompleta o con inconsistencias, requerirá al solicitante para que proceda a aclararla o complementarla.

Si el solicitante no aporta la documentación a la que se refiere el artículo 10 de la Ley 1183 de 2008, complementa o aclara los documentos solicitados dentro de los siguientes dos (2) meses al requerimiento del Notario, se procederá a archivar el expediente y a notificar esta decisión al solicitante.

Artículo 7°. Inspección ocular. El notario deberá practicar forzosamente inspección ocular sobre el bien, con el fin de verificar los hechos relacionados en la solicitud de declaratoria de prescripción y constitutivos de la posesión alegada por el peticionario. De no encontrarse probada la posesión material del inmueble, se procederá a archivar la respectiva solicitud.

Artículo 8°. Certificaciones. Los interesados deberán presentar con la solicitud de declaratoria de prescripción de vivienda de interés social de estratos 1 y 2 ubicadas en zonas urbanas, copia de las siguientes certificaciones, con el fin que el notario verifique que no se trate de bienes imprescriptibles de acuerdo con lo señalado en el artículo 17 de la Ley 1183 de 2008:

8.1 Certificado de la autoridad de planeación municipal o Distrital correspondiente, en el que se manifieste: i) que el inmueble no se encuentra situado en zonas de protección ambiental o de alto riesgo no mitigable; ii) que el inmueble no se encuentra ubicado en desarrollos no autorizados por las autoridades de planeación y; iii) que el inmueble cuya declaración de prescripción se solicita, no se trate de un bien de uso público o fiscal.

8.2 Certificación del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o de la autoridad ambiental regional o territorial, en donde conste que el predio no se encuentra

ubicado en parques naturales, en reservas forestales o ecológicas o demás zonas de protección ambiental.

8.3 Inciso 1º modificado por el Decreto 4417 de 2008, artículo 1º. Certificado expedido por las Direcciones de Asuntos Indígenas, Minorías y Rom, y de Asuntos para Comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras del Ministerio del Interior y de Justicia, en donde conste, para el caso de predios rurales, que estos no se encuentran ubicados en zonas de propiedad colectiva de estas comunidades.

Los notarios y registradores de instrumentos públicos consultarán y/o solicitarán información al Registro de Predios y Territorios Abandonados a Causa de la Violencia, RUPTA, que lleva la Superintendencia de Notariado y Registro, de conformidad con lo señalado en el artículo 127 de la Ley 1152 de 2007 y el Decreto Reglamentario 768 de 2008 y demás normas que las modifiquen, reglamenten, sustituyan o adicionen.

Texto inicial del inciso 1º del numeral 8.3.: “Certificado del Ministerio del Interior y de Justicia en donde conste que la zona en donde se encuentra ubicado el predio no sea una zona de violencia o de desplazamiento forzado y por parte de la División de Etnias de dicho ministerio, en la que conste que el predio no se encuentra ubicado en zonas de propiedad colectiva de comunidades indígenas o afrocolombianas.”.

Dichas certificaciones se protocolizará junto con los documentos previstos en el artículo 10 de la Ley 1183 de 2008 y su valor estará a cargo del interesado.

La exigencia de las anteriores certificaciones, no exime al notario de dar aviso a la Secretaría de Planeación o a la entidad de carácter distrital o municipal competente, según el caso, para que se manifieste dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la comunicación, sobre la viabilidad de la prescripción atendiendo a que los bienes cuya declaratoria de prescripción se solicita, no se encuentren en zonas que sean objeto de protección ambiental o que sean consideradas de alto riesgo no mitigable, ni que

se trate de bienes de uso público o bienes fiscales.

Si la autoridad de planeación no se pronuncia dentro del plazo fijado, el notario dejará constancia de tal circunstancia y podrá seguir adelante con el trámite de declaratoria de pertenencia de conformidad con lo señalado en el artículo 11 de la Ley 1183 de 2008, pero se abstendrá de autorizar la escritura de declaración de prescripción hasta tanto, no se pronuncie al respecto la Secretaria de Planeación o la entidad municipal o distrital competente.

Parágrafo 1°. El notario no autorizará el instrumento cuando quiera que el contenido de las declaraciones de los otorgantes o con apoyo en pruebas fehacientes o en hechos percibidos por él, llegue a la convicción de que los bienes inmuebles sobre los que recae la solicitud de prescripción se encuentran dentro de los señalados en el artículo 17 de la Ley 1183 de 2008 o contravenga lo dispuesto en el inciso anterior, casos en los cuales se procederá a archivar la solicitud.

Parágrafo 2°. El Registrador de Instrumentos Públicos se abstendrá de inscribir la escritura pública de declaración de prescripción, si en el folio de matrícula se encuentra inscrita prohibición de enajenar proveniente de los Comités de atención a población desplazada o por solicitud individual del desplazado de conformidad con lo establecido en la Ley 1152 de 2007.

Artículo 9°. Subdivisión de inmuebles o loteo. Las personas que pretendan adelantar el proceso al que hace referencia el Capítulo II de la Ley 1183 de 2008, deberán estar registrados catastralmente y las divisiones de los predios de mayor extensión sobre los que se constituyen las ocupaciones, deben estar protocolizadas mediante escritura pública con anterioridad a la expedición de la Ley 810 de 2003, tal y como lo establece el parágrafo 5° del artículo 6° del Decreto 564 de 2006, a fin de tomarse como válidas, en caso contrario, el Notario archivará el expediente y procederá a notificar esta decisión al solicitante.

Artículo 10. Asentamientos en zonas de riesgo no mitigable. Las personas asentadas en zonas de alto riesgo de las que se indica en el parágrafo 1° del artículo 11 de la Ley 1183 de 2008, deberán, a fin de ser incluidos en los programas de reubicación que adelanten las autoridades locales, presentar los documentos que acrediten que se encontraban ocupando el predio antes de la entrada en vigencia de la referida ley.

Artículo 11. Avalúos catastrales y calificación de rango VIS. En los términos del artículo 27 del Decreto 2150 de 1995, los avalúos para verificar si los bienes objeto de este trámite están dentro del rango de vivienda de interés social, podrán ser adelantados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado, que se encuentre registrada y autorizada por la Lonja de Propiedad Raíz del lugar donde esté ubicado el bien para adelantar dichos avalúos.

El avalúo deberá ser presentado por el solicitante de la declaratoria de prescripción junto con el resto de los documentos señalados en el artículo 10 de la Ley 1183 de 2008 y en el artículo octavo del presente decreto y deberá correr con los gastos necesarios para su expedición.

El mencionado avalúo servirá de base para que el notario efectúe la calificación de rango de Vivienda de Interés Social, haciendo la anotación respectiva en la escritura pública de declaración de prescripción adquisitiva de dominio.

En el caso en que, de acuerdo con el avalúo comercial, el predio objeto del proceso supere el rango de Vivienda de Interés Social, el notario procederá al archivo inmediato del trámite y a notificar esta decisión al solicitante.

Parágrafo. Las entidades competentes para la elaboración del avalúo deberán expedir el respectivo documento en un plazo no superior a veinte (20) días hábiles, contados a partir del pago del mismo por parte del interesado. En el caso en que no sea posible cumplir con este término, el perito avaluador manifestará al Notario los motivos por los cuales hace tal

afirmación, indicando la fecha en que se hará entrega del avalúo.

Artículo 12. Certificación de estrato del predio y de categoría del municipio. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Capítulo II de la Ley 1183 de 2008, el interesado solicitará el certificado de estrato socioeconómico al cual pertenece el predio objeto del proceso, ante la Oficina de Planeación o la entidad municipal o distrital competente. De igual modo solicitará ante la Alcaldía Municipal la certificación de categoría del municipio para anexar ambas certificaciones a la solicitud que presentará ante el Notario.

Parágrafo. El procedimiento para la declaratoria de prescripción de vivienda de interés social de estratos 1 y 2, sólo podrá ser adelantado por notarios de municipios de categoría especial, primera y segunda sobre bienes urbanos ubicados en municipios y distritos de las categorías indicadas, de conformidad con lo señalado en el artículo 11 de la Ley 1183 de 2008.

Artículo 13. Responsabilidad del funcionario público en la entrega de certificados planos. Los funcionarios del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y las Oficinas de Catastro de las entidades territoriales incurrirán en causal de mala conducta por el incumplimiento en la entrega al peticionario de los certificados planos, previsto en el artículo 21 de la Ley 1183 de 2008, únicamente cuando el predio se encuentre incorporado y registrado catastralmente y presente una actualización catastral inferior a un año de vigencia. En caso contrario, el IGAC indicará al Notario el tiempo requerido para la entrega de los documentos solicitados, justificando dicho término.

Artículo 14. Vigencia y derogatorias. El presente decreto rige a partir de la fecha de publicación.

Publíquese, comuníquese y cúmplase.

Dado en Bogotá D. C., a 25 de julio de 2008.

ÁLVARO URIBE VÉLEZ

El Ministro del Interior y de Justicia,

Fabio Valencia Cossio.

El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial,

Juan Lozano Ramírez.