LEY 1183 DE 2008

LEY 1183 DE 2008

LEY 1183 DE 2008

Por medio de la cual se asignan unas funciones a los Notarios

Notas Reglamentarias

Reglamentada por el **Decreto 2742 de 2008**, Diario Oficial No. 47061 de 25 de julio de 2008: "*Por el cual se reglamenta la Ley 1183 de 2008*"

Notas de Vigencia

Modificado por el **Decreto 1604 de 2017** publicado en el diario oficial N° 50.375 Martes, 3 de octubre de 2017 "*por el cual se corrige un yerro en el artículo 17 de la Ley 1183 de 2008, por medio de la cual se asignan unas funciones a los Notarios.*

El Congreso de Colombia

DECRETA:

Capítulo I

De la posesión inscrita

Artículo 1°. Declaración de la posesión regular. Los poseedores materiales de inmuebles urbanos de estratos uno y dos que carezcan de título inscrito, podrán solicitar ante notario del círculo donde esté ubicado el inmueble, la inscripción de la declaración de la calidad de poseedores regulares de dichos bienes, a fin de quedar habilitados para adquirir su dominio por prescripción ordinaria, de acuerdo con la ley y en los términos y plazos señalados por la **Ley 791 de 2002** y las leyes especiales que reglamentan el dominio de los bienes considerados Vivienda de Interés Social, VIS.

En caso de presentarse oposición durante cualquier etapa de la actuación ante el notario, se ordenará el archivo de las diligencias.

Notas Jurisprudenciales

Corte Constitucional
La Corte Constitucional se declaró INHIBIDA de fallar sobre la expresión 'urbanos' por ineptitud de la demanda, mediante **Sentencia C-666-14** el 10 de septiembre de 2014, Magistrado Ponente Dr. Mauricio González Cuervo.
La Corte Constitucional se declaró INHIBIDA de fallar sobre el aparte subrayado por ineptitud de la demanda, mediante **Sentencia C-1009-08** de 15 de octubre de 2008, Magistrado Ponente Dr. Marco Gerardo Monroy Cabra.
apartes de la sentencia:
'La interpretación concordante de las normas citadas, incluida la disposición demandada, permite establecer que el legislador ofreció un beneficio a los poseedores regulares de vivienda de interés social, es decir, de inmuebles de valor no superior a los ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlm) determinado dicho valor en la fecha de adquisición o adjudicación siempre y cuando estén destinados a el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos y que cuenten con todas las condiciones urbanístico, arquitectónico y de construcción que garanticen su habitabilidad. Dicho beneficio consiste en que el poseedor regular del bien puede inscribir la posesión en notaría para efectos de facilitar el proceso de adquisición del inmueble por vía ordinaria. No obstante, el artículo demandado impone como requisito que el inmueble pertenezca a los estratos 1 y 2.' '... '... la concesión del privilegio notarial beneficia a todo aquél que cumpla con los requisitos previamente establecidos (vivienda urbana de interés social de estratos 1 y 2), sin consideración a la zona en que se encuentre ubicado el inmueble. En otras palabras, el hecho de que el inmueble esté ubicado o no en una zona de estrato 3 o superior es una hipótesis no contemplada en la norma que, sin embargo, no desvirtúa la aplicación del beneficio a quien logre demostrar que es poseedor de una vivienda de interés social que, por sus condiciones urbanísticas, arquitectónicas y de construcción puede catalogarse en los estratos 1 y 2. '

Artículo 2°. Requisitos. Para efectos de la inscripción de la posesión a que se refiere el artículo anterior, el solicitante deberá reunir los siguientes requisitos:

1. Estar en posesión regular del inmueble en nombre propio en forma continua y exclusiva, sin violencia ni clandestinidad durante un año continuo o más.

2. Acreditar que no existe proceso pendiente en su contra en el que se discuta el dominio o posesión del inmueble iniciado con anterioridad a la fecha de presentación de la solicitud.

No será obstáculo para la inscripción de la posesión la circunstancia de que existan inscripciones anteriores sobre todo o parte del mismo inmueble.

Artículo 3°. **Título aparente.** Se tendrán, entre otros, como títulos aparentes para la inscripción de la declaración de posesión regular:

1. La promesa de compraventa cuando esta haya dado origen a la entrega del inmueble.

2. La adquisición de mejoras o de derechos y acciones sobre el inmueble, sea por instrumento público o privado.

Artículo 4°. Prueba de la posesión material. La posesión material deberá probarse en la forma establecida en el artículo 981 del Código Civil y además se podrá acreditar con la prueba del pago de los impuestos, contribuciones y valorizaciones de carácter distrital, municipal o departamental.

Artículo 5°. Contenido de la solicitud. El interesado en obtener la inscripción de la declaración de posesión regular sobre un inmueble deberá presentar solicitud ante notario, a fin de otorgar una escritura pública que acredite dicha posesión. La solicitud deberá contener:

1. La identificación del solicitante, y de su cónyuge o compañero permanente, domicilio, estado civil y condición en la que actúa.

2. La identificación del inmueble, nomenclatura, certificación y planos catastrales, linderos y cabida.

3. La declaración jurada en la que el solicitante afirme que no existen procesos pendientes sobre la

propiedad o posesión del inmueble iniciados con anterioridad a la fecha de la solicitud.

Artículo 6°. Documentos anexos. Con la escritura de que trata el artículo anterior se deberán protocolizar los siguientes documentos:

1. La certificación y planos catastrales del inmueble con indicación de su localización, cabida y linderos.

2. Los recibos de pago de los impuestos, contribuciones y valorizaciones causados por el inmueble y pagados por el solicitante y con una antigüedad de por lo menos un año.

3. Las declaraciones y pruebas que a juicio del solicitante le permitan demostrar que ha ejercido posesión regular de forma pública, continua y pacífica sobre el inmueble durante el año anterior a la fecha de la solicitud.

Artículo 7°. Registro. Una vez autorizada la solicitud, la escritura pública será inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo donde se encuentre ubicado el inmueble.

Artículo 8°. Inscripción en el folio de matrícula del inmueble. El Registrador de Instrumentos Públicos deberá practicar la inscripción de la declaración de posesión regular a requerimiento del interesado en el folio de matrícula del inmueble bajo el código de *"Inscripción de Declaración de Posesión Regular".*

Artículo 9°. Excepciones a la inscripción de la declaración de posesión regular. El procedimiento fijado en el presente capítulo solamente operará para la inscripción de la declaración de la posesión regular, excluyéndose de manera perentoria respecto de la posesión adquirida mediante violencia, engaño, testaferrato, desplazamiento forzado o que recaiga sobre inmuebles situados en zonas de protección ambiental o de alto riesgo o desarrollos no autorizados por las autoridades de planeación.

Capítulo II

De la declaratoria de prescripción de vivienda de interés social

Artículo 10. Declaratoria de prescripción adquisitiva. ***Declarado Inexequible***

Notas Jurisprudenciales

Corte Constitucional
La Corte Constitucional declaró estarse a lo resuelto en la **Sentencia C-1159-08**, mediante **Sentencia C-1187-08** de 3 de diciembre de 2008, Magistrado Ponente Dr. Jaime Córdoba Triviño.
Artículo declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-1159-08** de 19 de noviembre de 2008, Magistrado Ponente Dr. Jaime Araújo Rentería.
La Corte Constitucional en Comunicado de Prensa de corrección del 19 de noviembre de 2008 informó que por un error se incluyó en el Comunicado de Prensa del 19 de noviembre de 2008 el expediente D-7321 (**C-1142-08**), el cual no había sido discutido ni decidido en dicha sesión.
Artículo declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-1142-2008** según Comunicado de Prensa de la Sala Plena de 19 de noviembre de 2008, Magistrado Ponente Dr. Jaime Araujo Rentería.

Texto original de la Ley 1183 de 2008

Sin perjuicio de la competencia de los Jueces de la República, los poseedores de bienes inmuebles urbanos considerados como vivienda de interés social de estratos uno y dos de los municipios de categoría especial, primera y segunda, podrán solicitar ante notario del círculo donde esté ubicado el inmueble, la declaratoria de prescripción adquisitiva del dominio, siempre que no exista oposición por parte de terceros que aleguen igual o mejor derecho al del solicitante y que se trate de posesión regular de forma pública, continua y pacífica.
Para la declaratoria de prescripción adquisitiva de dominio, los interesados acudirán mediante escrito presentado ante notario por intermedio de abogado, que contendrá:
1. La identificación del solicitante, y de su cónyuge o compañero permanente, domicilio, estado civil y condición en la que actúa.
2. La identificación del inmueble, nomenclatura, planos y certificación catastral, linderos y cabida.
3. La identificación de la persona o personas que figuren como titulares de derechos reales sobre el bien, indicando las direcciones para su notificación. En caso de ignorarse el lugar de residencia de quienes deban ser citados, deberá indicarse tal circunstancia bajo la gravedad del juramento que se entenderá prestado con la presentación de la solicitud.

4. El Certificado de Tradición y Libertad en donde conste el Folio de Matrícula Inmobiliaria correspondiente al inmueble de que se trate.
5. Si lo que se pretende prescribir es una parte del predio, deberá acompañarse, además, el plano y certificado catastrales en que se indiquen los linderos y cabida de la parte del predio sobre el cual se ha venido ejerciendo la posesión.
6. La declaración bajo juramento del solicitante, que se entenderá prestado con la presentación del escrito, de que no existe juicio pendiente en su contra o en contra de su cónyuge o compañero en la que se discuta la propiedad o posesión del inmueble iniciado con anterioridad a la fecha de presentación de la solicitud.
7. La declaración del impuesto predial o paz y salvo municipal en que conste el valor catastral del inmueble correspondiente a la vigencia de la solicitud.
8. Los documentos, declaraciones y demás pruebas que a juicio del solicitante le permitan demostrar que ha ejercido posesión pública, continua y pacífica sobre el inmueble durante el plazo establecido en la ley.
9. En caso de que se pretenda la prescripción ordinaria del bien, con fundamento en la inscripción de la declaración de la calidad de poseedores regulares, copia auténtica de la escritura de que trata el capítulo anterior, debidamente registrada. Para efectos de la presente ley, una vez inscrita la escritura que acredite la posesión regular en el Folio de Matrícula Inmobiliaria conforme se ordena en los artículos 7° y 8°, empezará a contabilizarse el término de prescripción, de acuerdo a los plazos y condiciones señalados por la **Ley 791 de 2002** y las leyes especiales que reglamentan el dominio de los bienes considerados Vivienda de Interés Social, VIS.

Artículo 11. Admisión y notificaciones. ***Declarado Inexequible****

Notas Jurisprudenciales

Corte Constitucional
Artículo declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-1159-08** de 19 de noviembre de 2008, Magistrado Ponente Dr. Jaime Araujo Rentería.
La Corte Constitucional en Comunicado de Prensa de corrección del 19 de noviembre de 2008 informó que por un error se incluyó en el Comunicado de Prensa del 19 de noviembre de 2008 el expediente D7321 (**C-1142-08**), el cual no había sido discutido ni decidido en dicha sesión.

Artículo declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-1142-2008** según Comunicado de Prensa de la Sala Plena de 19 de noviembre de 2008, Magistrado Ponente Dr. Jaime Araujo Rentería.

Texto original de la Ley 1183 de 2008

Si la solicitud y la documentación anexa se ajustan a las disposiciones de la presente ley, el notario aceptará el trámite mediante acta y ordenará la citación de las personas determinadas e indeterminadas que pudieran alegar derechos sobre el bien. Para este fin el notario adelantará el trámite de notificación personal y, si es del caso, de notificación por aviso, en los términos consagrados en los artículos 315 y 320 del **Código de Procedimiento Civil**, frente a cada uno de los titulares de derechos reales, de acuerdo con la dirección indicada por el solicitante. En caso de no haberse suministrado tal información, se ordenará su emplazamiento en la forma prevista en el artículo 318 del **Código de Procedimiento Civil**.
También ordenará el emplazamiento de las personas que se crean con derechos sobre el respectivo inmueble siguiendo las mismas reglas establecidas en los numerales 6 y 7 del artículo 407 del **Código de Procedimiento Civil**.
Igualmente dará aviso a la Secretaría de Planeación Distrital o Municipal, según el caso, para que, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la comunicación, conceptúen sobre la viabilidad de la prescripción atendiendo a que los bienes cuya declaratoria de pertenencia se solicita no se encuentren en zonas que sean objeto de protección ambiental o que sean consideradas de alto riesgo. Si la autoridad de planeación no se pronunciarse dentro del plazo fijado, el notario dejará constancia de tal circunstancia y podrá seguir adelante con el trámite de declaratoria de pertenencia. En ningún caso, la omisión en el pronunciamiento de las autoridades de planeación cambia la naturaleza jurídica de las zonas de protección ambiental y de las prohibiciones que existan en materia de imprescriptibilidad, conforme a lo previsto en la presente ley.
Parágrafo 1°. Las personas asentadas en zonas de alto riesgo frente a las cuales no proceda la prescripción adquisitiva de dominio, serán beneficiarias de planes de reubicación por parte de las autoridades locales, conforme a lo previsto en la ley o en el reglamento.
Parágrafo 2°. Para efectos de la citación prevista en el inciso 1° de este artículo, el notario podrá ejercer las atribuciones previstas en el artículo 83 del **Código de Procedimiento Civil**.

Artículo 12. Conciliación. **Declarado Inexequible**

Notas Jurisprudenciales

Corte Constitucional
La Corte Constitucional declaró estarse a lo resuelto en la **Sentencia C115908**, mediante **Sentencia C118708** de 3 de diciembre de 2008, Magistrado Ponente Dr. Jaime Córdoba Triviño.
La Corte Constitucional en Comunicado de Prensa de corrección del 19 de noviembre de 2008 informó que por un error se incluyó en el Comunicado de Prensa del 19 de noviembre de 2008 el expediente D-7321 (**C-1142-08**), el cual no había sido discutido ni decidido en dicha sesión.
Artículo declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-1142-2008** según Comunicado de Prensa de la Sala Plena de 19 de noviembre de 2008, Magistrado Ponente Dr. Jaime Araújo Rentería.

Texto original de la Ley 1183 de 2008

Si dentro del término de emplazamiento y notificación se presentaren personas que aleguen derechos sobre el bien, el notario dispondrá lo necesario para adelantar una audiencia de conciliación a fin de intentar un arreglo entre las partes interesadas.

Artículo 13. Ausencia de oposiciones y acuerdo conciliatorio. **DeclaradoInexequible**

Notas Jurisprudenciales

Corte Constitucional
La Corte Constitucional declaró estarse a lo resuelto en la **Sentencia C-1159-08**, mediante **Sentencia C118708** de 3 de diciembre de 2008, Magistrado Ponente Dr. Jaime Córdoba Triviño.
La Corte Constitucional en Comunicado de Prensa de corrección del 19 de noviembre de 2008 informó que por un error se incluyó en el Comunicado de Prensa del 19 de noviembre de 2008 el expediente D-7321 (**C-1142-08**), el cual no había sido discutido ni decidido en dicha sesión.
Artículo declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-1142-2008** según Comunicado de Prensa de la Sala Plena de 19 de noviembre de 2008, Magistrado Ponente Dr. Jaime Araújo Rentería.

Texto original de la Ley 1183 de 2008

Cuando no se presentaren oposiciones o, cuando habiéndose presentado, se hubiere llegado a un acuerdo conciliatorio se procederá al otorgamiento de la escritura pública en la cual se declare la prescripción del bien, la cual será objeto de registro.
Presentadas oposiciones por parte de terceros, si no fuere posible lograr un acuerdo conciliatorio, se archivará la solicitud quedando las partes en libertad de acudir ante los Jueces de la República para solucionar sus diferencias.

Artículo 14. Mala fe. ***DeclaradoInexequible***

Notas Jurisprudenciales

Corte Constitucional
La Corte Constitucional declaró estarse a lo resuelto en la **Sentencia C-1159-08**, mediante **Sentencia C-1187-08** de 3 de diciembre de 2008, Magistrado Ponente Dr. Jaime Córdoba Triviño.
La Corte Constitucional en Comunicado de Prensa de corrección del 19 de noviembre de 2008 informó que por un error se incluyó en el Comunicado de Prensa del 19 de noviembre de 2008 el expediente D-7321 (**C-1142-08**), el cual no había sido discutido ni decidido en dicha sesión.
Artículo declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante **Sentencia C-1142-2008** según Comunicado de Prensa de la Sala Plena de 19 de noviembre de 2008, Magistrado Ponente Dr. Jaime Araújo Rentería.

Texto original de la Ley 1183 de 2008

Las inexactitudes en la información suministrada por el solicitante, tales como la afirmación de no existir procesos pendientes, la ocultación del lugar donde pueden ser notificados los titulares de derechos reales sobre el bien, o las manifestaciones sobre el ejercicio de la posesión en forma pública, continua y pacífica, darán lugar a las acciones contempladas por el **Código Penal**, al pago de los perjuicios a los terceros afectados y demás sanciones que las leyes establezcan. Igualmente, los particulares que resulten afectados en virtud del desconocimiento de sus derechos podrán adelantar las acciones pertinentes para obtener la declaratoria de nulidad del acto por medio del cual se reconoce la posesión regular o se declara la prescripción junto con la consecuente reivindicación del bien, conforme a las reglas y procedimientos previstos en la ley.

Capítulo III

Disposiciones generales

Artículo 15. *Sistema de Reparto y Matrícula Inmobiliaria.* Los actos que deban celebrarse mediante escritura pública en los términos previstos en esta ley, cuando en el círculo de que se trate haya más de una notaría, se repartirán equitativamente entre las que existan. La Superintendencia de Notariado y Registro establecerá el procedimiento de reparto, de modo que no se impongan cargas excesivas ni desproporcionadas a cargo de ningún notario.

Adicionalmente, y si es del caso, el Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos deberá asignar el folio o los folios en el evento de que el inmueble objeto de posesión o prescripción, carezca de matrícula inmobiliaria, con base en el plano y certificación catastrales correspondientes.

Artículo 16. Afectación a Vivienda Familiar. Los inmuebles adquiridos como consecuencia de la prescripción establecida en esta ley quedarán afectados por ministerio de la ley, al régimen de vivienda familiar, de que trata la **Ley 258 de 1996**, cuando el adquirente sea casado o viva en unión material de hecho permanente.

La afectación a vivienda familiar no será obstáculo para que las cooperativas y las entidades financieras debidamente autorizadas por el Gobierno Nacional, otorguen créditos para la construcción y mejora de tales inmuebles y los acepten como garantías de sus créditos, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 3° de la **Ley 258 de 1996**.

Artículo 17. Bienes imprescriptibles.***Modificado por el Decreto 1604 de 2017, nuevo texto*** No podrán ser objeto de posesión ni prescripción los bienes de uso público, ni los fiscales, ni los parques naturales, ni los que se encuentren dentro de las reservas forestales, ecológicas o en zonas no urbanizables, ni los que pertenezcan a las comunidades indígenas o negritudes señalados por la Constitución Política y en general los que la ley declara como imprescriptibles.

Tampoco podrán acogerse a esta ley los inmuebles ubicados en zonas que a juicio del Gobierno nacional estén afectados por fenómenos de violencia o desplazamiento forzado

Notas de Vigencia

Artículo modificado por el artículo 1 del**Decreto 1604 de 2017** publicado en el diario oficial N° 50.375 Martes, 3 de octubre de 2017 "*por el cual se corrige un yerro en el artículo 17 de la Ley 1183 de 2008, por medio de la cual se asignan unas funciones a los Notarios.*

Texto Original de la Ley 1183 de 2008

Artículo 17. Bienes imprescriptibles. No podrán ser objeto de posesión ni prescripción los bienes de uso público, ni los fiscales, ni los parques naturales, no los que se encuentren dentro de las reservas forestales, ecológicas o en zonas no urbanizables, ni los que pertenezcan a las comunidades indígenas o negritudes señalados por la Constitución Política y en general los que la ley declara como imprescriptibles.
Tampoco podrán acogerse a esta ley los inmuebles ubicados en zonas que a juicio del Gobierno Nacional estén afectados por fenómenos de violencia o desplazamiento forzado.

Artículo 18. Subsidios de Vivienda. Los adquirentes de vivienda mediante el procedimiento previsto en esta ley, no perderán por ese hecho los derechos a subsidio para el mejoramiento o construcción de vivienda de interés social, siempre que reúnan los requisitos para tener derecho a tales subsidios.

Artículo 19. Impuesto de Registro. En los eventos de prescripción adquisitiva de inmuebles de estratos uno y dos no habrá lugar al pago del impuesto de registro y anotación, de los derechos de registro, de los derechos notariales y de los que se liquiden a favor de las curadurías urbanas cuando a ello haya lugar.

Parágrafo. Todos los títulos que no se hayan registrado lo podrán hacer sin recargo alguno hasta por el término de un año, contado a partir de la vigencia de la presente ley.

Artículo 20. Promoción y asesoramiento. Corresponderá a la Defensoría del Pueblo la promoción y asesoramiento a las personas y comunidades para el trámite de la declaratoria de pertenencia prevista en la presente ley.

Artículo 21. Solicitud de documentos. Las oficinas de catastro y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi

deberán entregar al solicitante los planos y certificaciones catastrales a que haya lugar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la solicitud, so pena de incurrir en causal de mala conducta.

Artículo 22. Vigencia y derogatorias. La presente ley rige a partir de su promulgación y deroga todas las disposiciones legales que le sean contrarias.

Nancy Patricia Gutiérrez Castañeda.
Presidenta del honorable Senado de la República,

Emilio Ramón Otero Dajud.
Secretario General del honorable Senado de la República,

Oscar Arboleda Palacio.
Presidente de la honorable Cámara de Representantes,

Angelino Lizcano Rivera.
Secretario General de la honorable Cámara de Representantes,

REPUBLICA DE COLOMBIA – GOBIERNO NACIONAL

Publíquese y cúmplase.
Dada en Bogotá, D. C., a los 14 de enero de 2008.

CARLOS HOLGUÍN SARDI
Ministro del Interior y de Justicia, Delegatario de Funciones Presidenciales, mediante Decreto número 011 del 4 de enero de 2008.

Carlos Holguín Sardi.
El Ministro del Interior y de Justicia,

Juan Pablo Zárate Perdomo.
Viceministro Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, encargado de las funciones del Despacho del Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Juan Francisco Lozano Ramírez.

Ministro de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial,