

# ARTÍCULO 31.

## IDENTIFICACIÓN DE INMUEBLES.

Los inmuebles que sean objeto de enajenación, gravamen o limitación se identificarán por su cédula o registro catastral si lo tuvieran; por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados, y por sus linderos. Siempre que se exprese la cabida se empleará el sistema métrico decimal.



### Normas concordantes.

#### N.C. DE IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.

##### **Decreto 1069 de 2015.**

*“Artículo 2.2.6.1.2.11.1 Plano definitivo del inmueble. En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 317 del decreto ley 960 de 1970, para efectos de identificar los inmuebles por sus linderos, se podrá acudir al plano definitivo expedido por la autoridad catastral correspondiente resultante de los procesos de formación, actualización y conservación catastral, el cual se protocolizará con la escritura pública respectiva.*

*En este evento no será necesario transcribir textualmente los linderos literales del inmueble.*

*Parágrafo 1. Sin perjuicio de los demás requisitos legales, si se opta por este sistema, en la escritura pública se deberá consignar el número del plano, la nomenclatura cuando fuere el caso, el paraje o localidad donde está ubicado, el área del terreno y el número catastral o predial.*

*Parágrafo 2. Tratándose de inmuebles sobre los cuales se constituya régimen de propiedad horizontal, los mismos se registrarán por lo dispuesto en la normatividad vigente.”*

*“Artículo 2.2.6.1.2.1.12. Englobamiento de dos o más predios. Cuando en una escritura se engloben dos o más predios, se individualizarán y alinderarán claramente cada uno de ellos, se citarán los títulos de adquisición con los datos de registro y las cédulas catastrales y se individualizará y alinderará el terreno así formado.”*

## **Ley 1564 de 2012.**

*“Artículo 83. Requisitos adicionales. Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda.*

*Cuando la demanda verse sobre predios rurales, el demandante deberá indicar su localización, los colindantes actuales y el nombre con que se conoce el predio en la región.*

*Las que recaigan sobre bienes muebles los determinarán por su cantidad, calidad, peso o medida, o los identificarán, según fuere el caso.*

*En los procesos declarativos en que se persiga, directa o indirectamente, una universalidad de bienes o una parte de ella, bastará que se reclamen en general los bienes que la integran o la parte o cuota que se pretenda.*

*En las demandas en que se pidan medidas cautelares se determinarán las personas o los bienes objeto de ellas, así como el lugar donde se encuentran.”*

## **Ley 1183 de 2008.**

*“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.”*

*“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.”*

## **Decreto 2157 de 1995.**

*“Artículo 1. En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 31 del Decreto Ley 960 de 1970, para efectos de identificar los inmuebles por sus linderos, se podrá acudir al plano definitivo expedido por la autoridad catastral correspondiente resultante de los procesos de formación, actualización y conservación catastral, el cual se protocolizará con la escritura pública respectiva.*

*Parágrafo 1. Sin perjuicio de los demás requisitos legales, si se opta por este sistema, en la escritura pública se deberá consignar el número del plano, la nomenclatura cuando fuere el caso, el paraje o localidad donde está ubicado, el área del terreno y el número catastral o predial.*

*Parágrafo 2. Tratándose de inmuebles sobre los cuales se constituya régimen de propiedad horizontal, los mismos se registrarán por lo dispuesto en los artículos 4º literal b) y 5º numeral 5º del Decreto 1365 de 1986, reglamentario de las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985.”*

## **Decreto 1711 de 1984.**

*“Artículo 5. Si el certificado catastral contiene los linderos del inmueble, los bienes objeto de transferencia, constitución o limitación del dominio se identificarán en la escritura en la forma señalada en aquél. En caso de que los linderos descritos en la escritura no coincidan con los del certificado catastral, el registrador de instrumentos públicos no la inscribirá.”*

## **Decreto 2148 de 1983.**

*“Artículo 8. El artículo 18 del Decreto reglamentario 2148 de 1983, quedará así: «Cuando en una escritura se segreguen una o más porciones de un inmueble, se identificarán y alinderarán los predios segregados y el de la parte restante. Si se expresa la cabida se indicará la de cada unidad por el sistema métrico decimal».”*

*“Artículo 19. Cuando en una escritura se engloben dos o más predios, se individualizarán y alinderarán claramente cada uno de ellos, se citarán los títulos de adquisición con los datos de registro y las cédulas catastrales y se individualizará y alinderará el terreno así formado.”*

## **Decreto 1380 de 1972.**

*“Artículo 8. Las ventas gravámenes y demás actos dispositivos que efectúen el propietario una vez constituido la urbanización, deberán hacer referencia concreta a los lotes y parcelas singularizadas en la escritura de constitución mencionándolo por su número o nombre, manzana o repartición interna nomenclatura urbana si la tierra y en todo caso por los linderos respectivos. Los registradores de Instrumentos públicos no podrán registrar Instrumentos alguno que contravenga lo dispuesto en este artículo, a menos que la operación se refiera a la urbanización como un todo en cuyo caso será aplicable lo dispuesto en el artículo anterior.”*



## **Jurisprudencias.**

### **Sentencia S-228 de 1989. Magistrado Ponente: Eduardo García Sarmiento.**

*“El artículo 76 del C. de P. C. [hoy art. 83 del C. G. del P.], bajo el título “Requisitos adicionales de ciertas demandas”, en armonía con el numeral 4 del artículo 75 ibidem (**hoy art. 82 del C. G. del P.**), exige que las demandas que versen sobre bienes inmuebles, “los especificarán por su ubicación, linderos actuales según el C. G. del P., nomenclatura y demás circunstancias que los identifiquen.*

*Especificar, conforme a una de sus acepciones, es individualizar, determinar, identificar por las características que estructuran una cosa permitiendo no confundirla con otra.*

*La disposición citada exige entonces, que en la demanda en que se pretenda un inmueble, sea para ejercer la tenencia, sea para ejercer posesión, la regla no distingue, es necesario*

*especificarlo, es decir determinarlo o individualizarlo por su ubicación, sus linderos, su nomenclatura y demás circunstancias que lo identifiquen, como cabida o extensión, construcciones u otras circunstancias.*

*La exigencia legal es clara y desde luego fundada, como que tiene razón lógica que haya identidad entre la cosa sobre que pretende el demandante tener un derecho que aspira se le reconozca o declare en la sentencia y lo que tiene o posee el demandado.*

*De donde se sigue que, si el demandante no cumple con ese requisito y el juzgador, a pesar de interpretar la demanda, no encuentra la identidad de cosa por no especificarse, tiene que inhibirse porque la falta de requisito le impide un proveimiento de fondo, por no conocer con certeza la cosa sobre que reclama derechos el demandante.”*

## **Doctrinas.**

### **Vivienda de interés social (VIS) y Vivienda de interés prioritario (VIP).**

Ministerio De Vivienda, Cultura y Territorio.

*“La vivienda en Colombia es legalmente considerada como un producto bien resultado de la conjunción de múltiples materiales y servicios. Para el mejoramiento de la calidad de vida de los sistemas habitacionales, la SPAT (Subdirección de Promoción y Apoyo Técnico de la Dirección de Inversiones en Vivienda de Interés Social del Viceministerio de Vivienda ) contribuye a garantizar la oferta de bienes y servicios VIS – VIP en un hábitat adecuado, que posibilite el desarrollo de los proyectos de vivienda, a través de la recomendación y orientaciones de la política de vivienda VIS – VIP, regulaciones y promoción de participación de los actores de la vivienda en la República de Colombia.”*

(...)

*“El Fondo Nacional de Vivienda FONVIVIENDA suscribió el Contrato Interadministrativo No. 003 de 2019 con el Fondo Financiero de Proyectos de Desarrollo FONADE hoy Empresa Nacional Promotora del Desarrollo Territorial ENTERRITORIO el cual tiene como objeto, “Realizar la supervisión de la correcta aplicación de los Subsidios Familiares de Vivienda de Interés prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS), asignados por el Fondo Nacional de Vivienda FONVIVIENDA y en las modalidades de adquisición de vivienda nueva, construcción en sitio propio, mejoramiento de vivienda y vivienda saludable (VISA), de los recursos de oferta y demanda para atención a población en situación de desplazamiento, destinados a financiar obras de urbanismo básico o vivienda, fenómeno de la niñez y población en situación de desplazamiento que apliquen su subsidio de vivienda en suelo urbano o a la vivienda en las cuales los beneficiario aplican el subsidio de manera individual”.*

*FONVIVIENDA supervisara y controlara la correcta ejecución del contrato a través del subdirector de Promoción y Apoyo Técnico de la Dirección de Inversiones VIS o por quien designe por escrito el ordenador del gasto, quien asume la responsabilidad por el seguimiento y control del contrato, así como la correcta y cabal ejecución del mismo.”*

### **Titulación de predios fiscales.**

*“La titulación es el mecanismo por el cual el Gobierno Nacional faculta a las entidades públicas para transferir los predios de su propiedad ubicados en el perímetro urbano a las familias de escasos recursos que los han ocupado de manera ilegal con vivienda de interés social antes del 30 de noviembre de 2001.*

*En ese sentido, es necesario precisar que los procesos de titulación establecidos en la normativa vigente se adelantarán solo sobre los bienes en cabeza de las entidades públicas del orden nacional y territorial (municipios o distritos) y no podrán ser objeto de estos programas aquellos asentamientos que se encuentren ubicados sobre predios de carácter privado o de propiedad de personas naturales.*

*De igual modo, no podrán incluirse los predios o asentamiento que se encuentren ubicados en zonas de riesgo, protección o proyección de las obras contempladas en el Plan de Desarrollo Municipal, bienes de uso público, así como aquellos que se encuentren por fuera del rango de vivienda de interés social.*

*De acuerdo con lo anterior, solo una vez cumplidos los requisitos exigidos por la Ley 1001 de 2005 y su Decreto Reglamentario 4825 de 2011 y las normas de desarrollo territorial concordantes, será procedente la inclusión de estos inmuebles en los Programas de Titulación que promueve el estado.”*

### **Programa de titulación de predios fiscales.**

Imagen que contiene Gráfico radialDescripción generada automáticamente

Ilustración 59 Titulación de predios fiscales-información extraída de la página del Ministerio de Vivienda Cultura y Territorio.

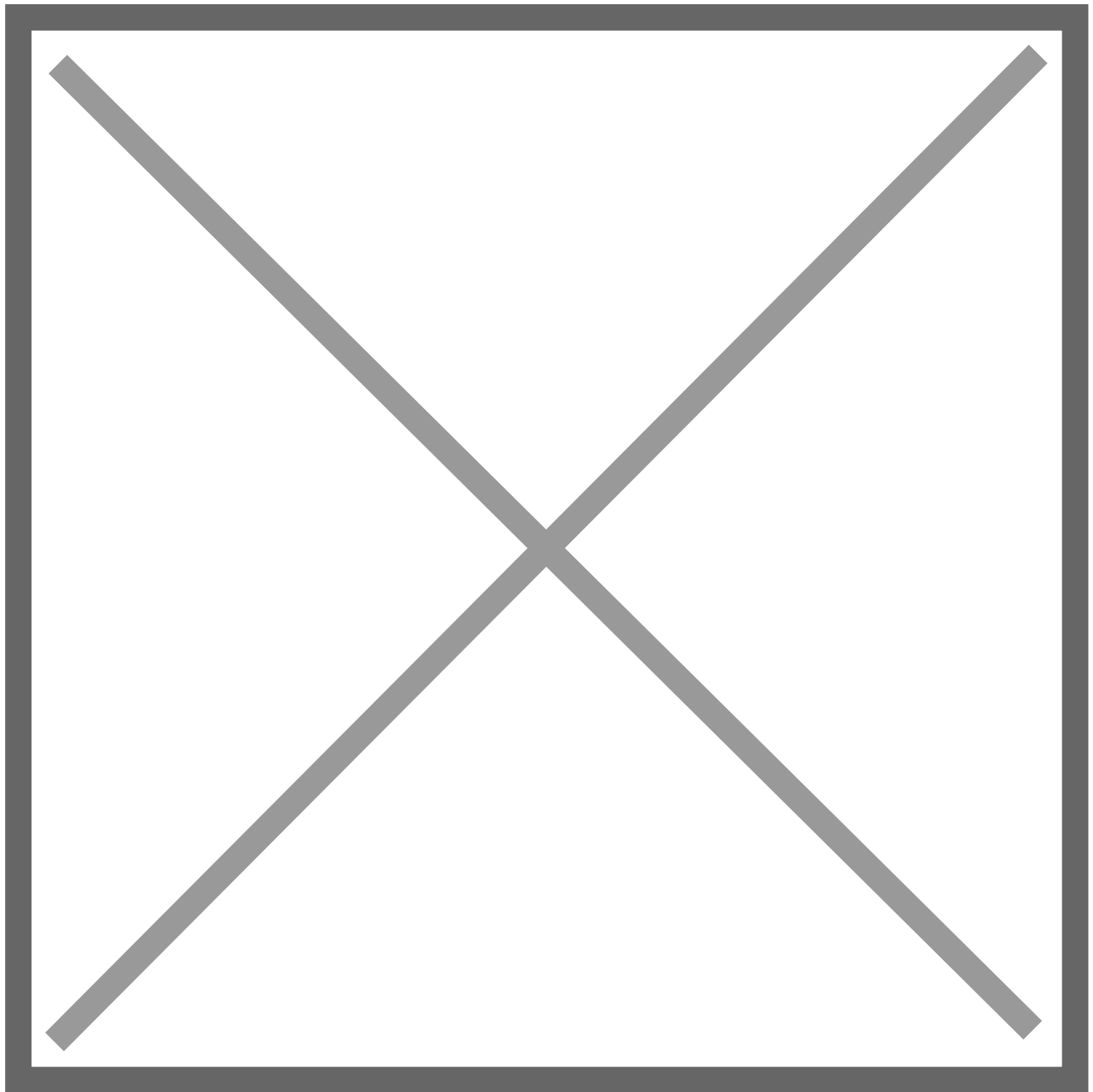


Ilustración 60 Mi casa YA-información extraída de la página del Ministerio de Vivienda Cultura y Territorio.

Revision #1

Created 23 April 2024 20:24:11 by Jaime Romero Amador

Updated 23 April 2024 20:24:11 by Jaime Romero Amador