

ARTÍCULO 33. LIMITACIONES DEL DOMINIO.

El disponente está en el deber de manifestar la existencia de gravámenes, derechos de usufructo, uso y habitación, servidumbres, limitaciones o condiciones y embargos o litigios pendientes, y en general, toda situación que pueda afectar al inmueble objeto de su declaración o los derechos constituidos sobre él, y si lo posee materialmente.



Normas concordantes.

Resolución No. 10447 de 2021 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

“Por la cual se ordena crear unos códigos para algunos actos notariales.”

(,,)

“Que de acuerdo con el artículo 4 del Decreto 2723 del 29 de diciembre de 2014, “[l]a Superintendencia de Notariado y Registro tiene como objetivo la Orientación, Inspección, Vigilancia y Control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos, la organización, administración, sostenimiento, vigilancia y control de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, con el fin de garantizar la guarda de la fe pública, la seguridad jurídica y administración del servicio público registral inmobiliario, para que estos servicios se desarrollen conforme a la ley y bajo los principios de eficiencia, eficacia y efectividad”.

Que en virtud de lo anterior, esta Superintendencia está facultada para solicitar, confirmar y analizar la información sobre la situación jurídica, contable, económica y administrativa de las Notarías del País.

Que el artículo 160 de la Ley 1753 de 2015 creó el Sistema Estadístico Nacional, - SEN con el objetivo de suministrar a la sociedad y al Estado, lenguajes y procedimientos comunes respetuosos de los estándares estadísticos internacionales, para que contribuyan a la transparencia, pertinencia, interoperabilidad, acceso, oportunidad y coherencia de las estadísticas producidas en el país, de manera coordinada con las entidades productoras y estadísticas oficiales nacionales y territoriales de calidad.

Que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 11 y en el numeral 19 del artículo 13 del Decreto 2723 de 2014, corresponde a la Superintendencia de Notariado y Registro implementar sistemas administrativos y operativos para lograr la eficiente prestación del servicio público notarial, procurando su racionalización y modernización, además de fijar los estándares de calidad requeridos para la prestación de los servicios públicos notarial y registral.”

(...)

“Que la Ley 1996 de 2019 adoptó el régimen para el ejercicio de la capacidad legal de las personas con discapacidad mayores de edad, estableciendo medidas específicas para el ejercicio de sus derechos, en aras de garantizar el pleno ejercicio del derecho de capacidad legal que les asiste, asignando nuevas funciones a los señores Notarios.

Que mediante oficios con radicados SNR2021ER038155, SNR2021ER038549, SNR2021ER042546, SNR2021ER049431, SNR2021ER082710, SNR2021ER083418, y SNR2021ER092949, remitidos por las Notarías Única del Círculo de Hacarí, Única del Círculo de Obando, Única del Cerro de San Antonio, Única de Cumbal, Única de Pensilvania y Única de San Miguel, se solicitó la creación de los códigos notariales en el SIN para los actos de designación de apoyo, en observancia a

las actuaciones que deben adelantar los notarios en virtud de la Ley 1996 de 2019.”

(...)

“Que según lo informado por la Jefe de la Oficina Asesora de Planeación, mediante oficio SNR2021IE010295 del 23 de agosto de 2021, los Códigos de Naturaleza Jurídica que se crearon tendrán el siguiente orden:

| Código | Nombre del Acto | Tipo de liquidación |
|----------|--|---------------------|
| 00000421 | DESIGNACIÓN ACUERDO DE APOYOS | Sin Cuantía |
| 00000422 | TERMINACIÓN Y/O MODIFICACIÓN DEL ACUERDO DE APOYO. | Sin Cuantía |
| 00000423 | DIRECTIVAS ANTICIPADAS | Sin Cuantía |
| 00000424 | TERMINACIÓN Y/O MODIFICACIÓN DE LAS DIRECTIVAS ANTICIPADAS | Sin Cuantía |

Que así las cosas, resulta necesaria la adopción de los códigos para los actos notariales establecidos en virtud de la Ley 1996 de 2019, de forma tal que se permita el adecuado ejercicio de las funciones de orientación, inspección, vigilancia y control de la función notarial y, de igual forma, la obtención de las estadísticas que se requieran por cada acto o negocio jurídico.”

(...)

“ARTÍCULO PRIMERO – CREACIÓN DE CÓDIGOS: Crear y adoptar los códigos notariales que a continuación se relacionan:”

| Código | Nombre del Acto | Tipo de liquidación |
|----------|--|---------------------|
| 00000421 | DESIGNACIÓN ACUERDO DE APOYOS | Sin Cuantía |
| 00000422 | TERMINACIÓN Y/O MODIFICACIÓN DEL ACUERDO DE APOYO. | Sin Cuantía |
| 00000423 | DIRECTIVAS ANTICIPADAS | Sin Cuantía |
| 00000424 | TERMINACIÓN Y/O MODIFICACIÓN DE LAS DIRECTIVAS ANTICIPADAS | Sin Cuantía |

Resolución No. 6007 de 2019 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

“Por la cual se inhabilitan, modifican y se ordena crear unos códigos de especificación para los actos objeto de inscripción en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y se ordenan otras disposiciones.”

(...)

“Que de conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 2723 de 2014, las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos son dependencias de la Superintendencia de Notariado y Registro, Que al tenor de lo dispuesto en el párrafo 4 del artículo 8 de la Ley 1579 de 2012, corresponde a la Superintendencia de Notariado y Registro, asignar y definir los códigos de las operaciones registrales.

Que la creación de los códigos de especificación registra! t ene por objeto unificar el lenguaje utilizado por las distintas Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos para la inscripción de los actos o negocios jurídicos referidos a inmuebles, con el propósito de hacer eficaz y eficiente la prestación del servicio público registral. Que la creación de los códigos de especificación se fundamenta en la legislación colombiana, que expresamente señala los actos, títulos y documentos sujetos a

registro que implican constitución, modificación limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles.”

(...)

“Que el Director de Patrimonio del Ministerio de Cultura mediante escrito radicado con el número SNR2019ER029544, manifestó que el artículo 11 de la Ley 397 de 1997 modificado por el artículo 7 de la Ley 1185 de 2008 señala “(...) 12. Incorporación al Registro de Instrumentos Públicos. La autoridad que efectúe la declaratoria de un bien inmueble de interés cultural informará a la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a efectos de que esta incorpore la anotación en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. Igualmente, se incorporará la anotación sobre la existencia del Plan Especial de Manejo y Protección aplicable al inmueble, si dicho plan fuese requerido.’

Que lo dispuesto por la norma antes citada tiene por objeto informar y dar publicidad a la declaratoria, sin embargo los códigos actualmente dispuestos para la inscripción de los actos se encuentra enmarcados dentro de la naturaleza jurídica de limitación al dominio y afectaciones, razón por la cual se dispondrá inhabilitar los códigos '0359 Declaratoria de bien inmueble de interés cultural numeral 1.2 art. 7 de la Ley 1185 de 2008" y "0360 Declaratoria de bien existencia del plan especial de manejo y protección numeral 1.2, art. 7 de la ley 1185 de 2008", y se crearán unos nuevos por la especificación "09 otros" que corresponde a los actos que requieren de publicidad por afectar el derecho real de dominio.”

(...)

“El Registrador de Instrumentos Públicos de Chocontá mediante escrito radicado con el número SNR2018ER061717 solicitó la modificación de la normativa señalada en la naturaleza jurídica del código de especificación "0954 Reservas forestales protectoras -productoras (Ley 1076 de 2015', siendo lo correcto "Decreto 1076 de 2015'.

Teniendo en cuenta que, con fundamento en lo dispuesto por el Decreto 1076 de 2015 se encuentran creados cuatro códigos de especificación registral (0953, 0954, 0955 y 0956), resulta necesario ordenar la modificación de la especificación registral de estos códigos.”

(...)

“Mediante turno de radicación SNR2019ER003169 la Concesionaria Vial del Pacifico S.A.S. señaló que en virtud de lo dispuesto por el artículo 36 de la Ley 1682 de 2013, es necesario un código para la inscripción del acto de Cesión entre entidades públicas.”

(...)

“ARTÍCULO PRIMERO: Inhabilitar los siguientes códigos de especificación registra!, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva:

(se transcribe la tabla)

| CÓDIGO | NATURALEZA JURÍDICA |
|--------|---|
| 03 | LIMITACIONES Y AFECTACIONES |
| 0359 | DECLARATORIA DE BIEN INMUEBLE DE INTERES CULTURAL NUMERAL 1.2. ART. 7 DE LA LEY 1185 DE 2008 |
| 0360 | DECLATATORIA DE BIEN EXISTENCIA DEL PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCION NUMERAL 1.2. ART. 7 DE LA LEY 1185 DE 2008 |
| 04 | MEDIDAS CAUTELARES |
| 0482 | PROTECCIÓN RIDICA DEL PREDIO ART. 13 NO. 2 DECRETO 4829 DE 2011 |

ARTÍCULO SEGUNDO: *Modificar la naturaleza jurídica de los siguientes códigos registrales de la manera aquí dispuesta:*

(se transcribe la tabla)

| CÓDIGO | NATURALEZA JURÍDICA |
|-------------|--|
| 09 | OTROS |
| 0953 | RESERVAS FORESTALES PRODUCTORAS (DECRETO 1076 DE 2015) |
| 0954 | RESERVAS FORESTALES PROTECTORAS-PRODUCTORAS (DECRETO 1076 DE 2015) |
| 0955 | DECLARATORIAS DE RONDAS HIDRICAS (DECRETO 1076 DE 2015) |
| 0956 | RESERVAS HÍDRICAS (DECRETO 1076 DE 2015) |

ARTICULO TERCERO: *Crear y adoptar los códigos y especificación que a continuación se relacionan, para la calificación de los actos objeto de inscripción en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, así:”*

(se transcribe la tabla)

| CÓDIGO | NATURALEZA JURÍDICA |
|--------------|---|
| 01 | TRADICIÓN |
| 01013 | TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE CESIÓN |
| 03 | LIMITACIONES Y AFECTACIONES |
| 0384 | PROHIBICION DE TRANSFERENCIA |
| 04 | MEDIDAS CAUTELARES |
| 04004 | INICIO DEL PROCESO DE REORGANIZACIÓN |
| 04005 | SUSPENSIÓN DEL PODER DISPOSITIVO |
| 04006 | PROTECCIÓN JURIDICA DEL PREDIO |
| 04007 | ABSTENERSE DE INSCRIBIR NUEVOS EMBARGOS |
| 09 | OTROS |
| 0973 | DECLARATORIA DE BIEN INMUEBLE DE INTERÉS CULTURAL |
| 0974 | DECLARATORIA DE EXISTENCIA DEL PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN — PEMP. |
| 0975 | SUELO DESTINADO PARA EL DESARROLLO DE PROYECTO DE VIS O VIP |
| 0976 | CONSTITUCIÓN DE PARCELACIÓN |

Resolución No. 0826 de 2018 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

“Por la cual se adoptan los códigos para los actos jurídicos notariales en cada una de las notarías del país.

Que de acuerdo con el Decreto 2723 del 29 de diciembre de 2014 en el artículo 49: “La Superintendencia de Notariado y Registro tiene como objetivo la Orientación, Inspección Vigilancia y Control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos, la organización, administración, sostenimiento, vigilancia y control de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, con el fin de garantizar la guarda de la fe pública, la seguridad jurídica y administración del servicio público registra inmobiliario, para que estos servicios se desarrollen conforme a la ley y bajo los principios de eficiencia, eficacia y efectividad”. Con base en lo anterior la Entidad está facultada para solicitar, confirmar y analizar información sobre la situación jurídica, contable económica y administrativa de cualquier Notaria del País.

Que el artículo 160 de la Ley 1753 de 2015, por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 “Todos por un nuevo país”, creo el Sistema Estadístico Nacional, SEN con el objetivo de suministrar a la sociedad y al Estado, lenguajes y procedimientos comunes respetuosos de los estándares estadísticos internacionales, para que contribuyan a la transparencia, pertinencia, interoperabilidad, acceso, oportunidad y coherencia de las estadísticas producidas en el país, de manera coordinada con las entidades productoras y estadísticas oficiales nacionales y territoriales de calidad.”

Ley 1564 de 2012.

“Artículo 590. Medidas cautelares en procesos declarativos. En los procesos declarativos se aplicarán las siguientes reglas para la solicitud, decreto, práctica, modificación, sustitución o revocatoria de las medidas cautelares:

1. Desde la presentación de la demanda, a petición del demandante, el juez podrá decretar las siguientes medidas cautelares:

a) La inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro y el secuestro de los demás cuando la demanda verse sobre dominio u otro derecho real principal, directamente o como consecuencia de una pretensión distinta o en subsidio de otra, o sobre una universalidad de bienes.

Si la sentencia de primera instancia es favorable al demandante, a petición de este el juez ordenará el secuestro de los bienes objeto del proceso.

b) La inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro que sean de propiedad del demandado, cuando en el proceso se persiga el pago de perjuicios provenientes de responsabilidad civil contractual o extracontractual.

Si la sentencia de primera instancia es favorable al demandante, a petición de este el juez ordenará el embargo y secuestro de los bienes afectados con la inscripción de la demanda, y de los que se denuncien como de propiedad del demandado, en cantidad suficiente para el cumplimiento de aquella.

El demandado podrá impedir la práctica de las medidas cautelares a que se refiere este literal o solicitar que se levanten, si presta caución por el valor de las pretensiones para garantizar el cumplimiento de la eventual sentencia favorable al demandante o la indemnización de los perjuicios por la imposibilidad de cumplirla. también podrá solicitar que se sustituyan por otras cautelas que ofrezcan suficiente seguridad.

c) Cualquiera otra medida que el juez encuentre razonable para la protección del derecho objeto del litigio, impedir su infracción o evitar las consecuencias derivadas de la misma, prevenir daños, hacer cesar los que se hubieren causado o asegurar la efectividad de la pretensión.

Para decretar la medida cautelar el juez apreciará la legitimación o interés para actuar de las partes y la existencia de la amenaza o la vulneración del derecho.

Así mismo, el juez tendrá en cuenta la apariencia de buen derecho, como también la necesidad, efectividad y proporcionalidad de la medida y, si lo estimare procedente, podrá decretar una menos gravosa o diferente de la solicitada. El juez establecerá su alcance, determinará su duración y podrá disponer de oficio o a petición de parte la modificación, sustitución o cese de la medida cautelar adoptada.

Cuando se trate de medidas cautelares relacionadas con pretensiones pecuniarias, el demandado podrá impedir su práctica o solicitar su levantamiento o modificación mediante la prestación de una caución para garantizar el cumplimiento de la eventual sentencia favorable al demandante o la indemnización de los perjuicios por la imposibilidad de cumplirla. No podrá prestarse caución cuando las medidas cautelares no estén relacionadas con pretensiones económicas o procuren anticipar materialmente el fallo.

2. Para que sea decretada cualquiera de las anteriores medidas cautelares, el demandante deberá prestar caución equivalente al veinte por ciento (20%) del valor de las pretensiones estimadas en la demanda, para responder por las costas y perjuicios derivados de su práctica. Sin embargo, el juez, de oficio o a petición de parte, podrá aumentar o disminuir el monto de la caución cuando lo considere razonable, o fijar uno superior al momento de decretar la medida. No será necesario prestar caución para la práctica de embargos y secuestros después de la sentencia favorable de primera instancia.

Parágrafo primero. En todo proceso y ante cualquier jurisdicción, cuando se solicite la práctica de medidas cautelares se podrá acudir directamente al juez, sin necesidad de agotar la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.

Parágrafo segundo. Las medidas cautelares previstas en los literales b) y c) del numeral 1 de este artículo se levantarán si el demandante no promueve ejecución dentro del término a que se refiere el artículo 306.”

“Artículo 591. Inscripción de la demanda. Para la inscripción de la demanda remitirá comunicación a la autoridad competente de llevar el registro haciéndole saber quiénes son las partes en el proceso, el objeto de este, el nombre, nomenclatura, situación de dichos bienes y el folio de matrícula o datos del registro si aquella no existiere. El registrador se abstendrá de inscribir la demanda si el bien no pertenece al demandado.

El registro de la demanda no pone los bienes fuera del comercio, pero quien los adquiera con posterioridad estará sujeto a los efectos de la sentencia de acuerdo con lo previsto en el artículo 303. Si sobre aquellos se constituyen posteriormente gravámenes reales o se limita el dominio, tales efectos se extenderán a los titulares de los derechos correspondientes.

La vigencia del registro de otra demanda o de un embargo no impedirá el de una demanda posterior, ni el de una demanda el de un embargo posterior.

Si la sentencia fuere favorable al demandante, en ella se ordenará su registro y la cancelación de las anotaciones de las transferencias de propiedad, gravámenes y limitaciones al dominio efectuados después de la inscripción de la demanda, si los hubiere; cumplido lo anterior, se cancelará el registro de esta, sin que se afecte el registro de otras demandas. Si en la sentencia se omitiere la orden anterior, de oficio o a petición de parte, la dará el juez por auto que no tendrá recursos y se comunicará por oficio al registrador.”

Código Civil.

“Artículo 793. Modos de limitación. El dominio puede ser limitado de varios modos:

1o.) Por haber de pasar a otra persona en virtud de una condición.

2o.) Por el gravamen de un usufructo, uso o habitación a que una persona tenga derecho en las cosas que pertenecen a otra.

3o.) Por las servidumbres.”

“Artículo 893. Limitaciones al uso de aguas. El uso que el dueño de una heredad puede hacer de las aguas que corren por ella, se limita:

1o.) En cuanto el dueño de la heredad inferior haya adquirido por prescripción u otro título, el derecho de servirse de las mismas aguas; la prescripción, en este caso, será de ocho años, contados como para la adquisición del dominio, y correrá desde que se hayan constituido obras aparentes, destinadas a facilitar o dirigir el descenso de las aguas en la heredad inferior.

2o.) En cuanto contraviniere a las leyes y ordenanzas que provean al beneficio de la navegación o flote, o reglen la distribución de las aguas entre los propietarios riberanos.

3o.) Cuando las aguas fueren necesarias para los menesteres domésticos de los habitantes de un pueblo vecino; pero en este caso se dejará una parte a la heredad, y se la indemnizará de todo perjuicio inmediato.

Si la indemnización no se ajusta de común acuerdo, podrá el pueblo pedir la expropiación del uso de las aguas en la parte que corresponda.”

“Artículo 879. Concepto de servidumbre. Servidumbre predial o simple servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño.”

“Artículo 1536. Condición suspensiva y resolutoria. La condición se llama suspensiva si, mientras no se cumple, suspende la adquisición de un derecho; y resolutoria, cuando por su cumplimiento se extingue un derecho.”

“Artículo 1546. Condición resolutoria tacita. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.”



Jurisprudencias.

Sentencia STC- 2370 de 2021. Magistrado Ponente: Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

“Actualmente (...) ya se definió el proceso ejecutivo interpuesto por el aquí solicitante ordenando mediante sentencia seguir adelante con la ejecución por parte del Juzgado Civil del Circuito de Arauca, decisión confirmada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Arauca – Sala Única en el mencionado proceso; también (...) dentro (...) de este proceso se decretaron varias medidas cautelares y respecto a los bienes de la señora Elsa Lourdes Acosta Arias sólo hasta el 14 de mayo 2019 se libró orden de secuestro, conforme fueron puestos a disposición del juzgado por parte de los juzgados de ejecución municipales de Bogotá los bienes al interior del proceso que él aquí demandante tiene en Arauca.

Con este bien observa este despacho que resultaría insuficiente el pago del crédito (...) dado por la misma demandada en contrato de transacción efectuado sobre \$100.000.000 y respecto del otro bien que no tiene que aduce la abogada de la parte demandada en sus alegatos esto de ser identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 41 035-989 el mismo conforme al avalúo aportado al proceso tiene un valor de \$46.767.526, así entonces considera esta juzgadora que el demandante en su calidad de acreedor sí se encuentra perjudicado con la afectación a vivienda familiar efectuada sobre el inmueble identificado con folio de matrícula

inmobiliaria número 50N 306000 al no poder materializar las medidas cautelares que solicitó en la demanda en garantía del cumplimiento de una obligación que legalmente fue contraída por la señora Elsa Lourdes Acosta Arias y que fue incumplida conforme a los fallos de primera y segunda instancia dentro del trámite ejecutivo.

De esta manera habiéndose cumplido por la parte demandante con los mandamientos del artículo 167 del Código General del Proceso y sin que la parte demandada desvirtuara jurídicamente los hechos planteados por su contradictor ante la existencia de un motivo justo de acuerdo a lo dicho en precedencia, de no tener la finalidad perseguida con la ley de afectación a vivienda familiar así como también éste tercero acreedor se encuentra perjudicado con dicho gravamen se accederá a las pretensiones de la demanda decretando el levantamiento de la afectación a vivienda familiar sobre el bien ya tantas veces mencionado.

Bajo ese contexto, se evidencia que con la sentencia acabada de reseñar el despacho requerido incurrió en un desafuero que amerita la injerencia del juez de amparo, en tanto que dio por sentada la consumación de un «perjuicio» al allá demandante interpretando indebidamente el artículo 4, numeral 7º de la ley 258 de 1996; situación que denota un defecto de carácter sustantivo, como pasa a explicarse.

A este respecto, destáquese que la agencia judicial repelida halló probada la habilitación del demandante en el litigio n.º 2017-00099, acreedor quirografario de la allá enjuiciada (aquí promotora), para deprecar el levantamiento de la afectación al inmueble adquirido por ésta el 18 de abril de 2005, ante el «perjuicio» originado en «no poder materializar las medidas cautelares que solicitó en (...) demanda» de ejecución singular que le siguió en razón de la obligación antedicha; raciocinio que denota una interpretación indebida de la obra normativa en comento, con relación al «tercero perjudicado» de que trata el canon 4, numeral 7º, si de presente se tiene que para el caso concreto el crédito —inserto en letra de cambio— lo adquirió la actora el 1º de octubre de 2015, esto es, 10 años después de la constitución del gravamen disputado, cuestión que permite concluir que el prestamista conocía o habría de conocer de la memorada afectación al signar el título valor prenotado.”

(...)

“Por el contrario, la problemática que ahora ocupa la atención de la Sala es diversa puesto que, como se ha indicado, primero se afectó el inmueble respectivo a la protección de vivienda familiar y, varios años después, se contrajo el crédito en virtud del que se deprecó su levantamiento, lo que se traduce -huelga repetirlo- en que al acreedor le era oponible (dado su conocimiento real o potencial) la afectación a vivienda familiar y descarta que se le haya producido un perjuicio, presupuesto insoslayable para que pueda levantarse esa importante medida que busca resguardar a la institución familiar.”

Limitaciones al dominio (comentario del autor).

Las limitaciones al dominio de un inmueble son restricciones que impiden que se pueda disponer de él o realizarle modificaciones. Estas disminuciones pueden generarse por diferentes causas, pero siempre las consecuencias serán las mismas, ya que el bien no se podrá transferir o reformar adecuadamente, pues privan al titular del ejercicio de ciertos derechos. Estas limitaciones pueden ser canceladas cuando se cumplan ciertos requisitos, unos plazos o unas condiciones.

En Colombia existe una amalgama de limitaciones al dominio de un inmueble, como lo son:

Afectación a vivienda familiar: Es una figura jurídica que restringe la comercialización de la vivienda, para proteger a la cónyuge o compañera permanente del propietario o viceversa, ya que para enajenarla o disponer de ella se requiere la firma de ambos o “doble firma”. El inmueble igualmente goza del blindaje contra posibles hipotecas o embargos.

Patrimonio de familia: Es una figura jurídica que restringe la comercialización de la vivienda, para proteger a la familia al declararse patrimonio familiar, puesto que para transferirla se debe cancelar primero la medida; para lo cual se necesita la firma del otro cónyuge o compañero, y si existen menores de edad, requieren de la autorización judicial o de la defensoría de familia. El inmueble tiene especial salvaguarda contra acciones originadas por embargos y otras medidas cautelares.

Prohibición de enajenar: ocurre en las viviendas adquiridas con subsidios, las cuales tendrán limitantes para la enajenación o arriendo durante determinado tiempo, según el tipo de subsidio y la normativa especial que lo rijan. La Ley 2079 del 2021 o ley de vivienda estableció la restricción solo para los subsidios que se otorga en su totalidad en especie y redujo el término de la prohibición a cinco (5) años.

Usufructo de un inmueble: consiste en el derecho de usar y disfrutar una propiedad, con la obligación de conservar su integridad, sin ser el dueño de la misma. El pleno dominio del inmueble se divide en: nudo propietario, que es el dueño del inmueble, pero sin poder gozarlo; y usufructuario, quien tiene el derecho de beneficiarse del inmueble que pertenece al nudo propietario.

El gravamen a la propiedad es una carga que recae sobre un bien, mueble o inmueble, de manera voluntaria o impuesta, para asegurar o garantizar el cumplimiento de una obligación, como por Ej. una prenda (voluntaria sobre un mueble) o una hipoteca (voluntaria sobre un inmueble) o un embargo (impuesta sobre un bien en general).

Embargo: es un gravamen impuesto sobre un bien, que impide su comercialización, originado en una deuda civil, comercial, tributaria, Etc.

Existen gravámenes originados por obligaciones tributarias como lo son: la contribución de valorización, impuesto predial y de plusvalía.

La prenda y la hipoteca son garantías reales, que se constituyen contractualmente, sin solemnidad si se trata de muebles (prenda) y por medio de escritura pública en presencia de inmuebles (hipoteca), para asegurar el cumplimiento de una obligación por parte del deudor a favor del acreedor.

Ministerio de vivienda- Año: 2020. Cancelación gravámenes y limitaciones al derecho de dominio constituidos a favor del ICT-INURBE-MVCT (visitar contenido libre).

Revision #1

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

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