

# **EL DERECHO NOTARIAL EN LOS ASUNTOS DEL DERECHO INMOBILIARIO**

KAREN BETANCUR URIBE  
E-mail: [karenbu10@hotmail.com](mailto:karenbu10@hotmail.com)

Institución Universitaria de Envigado

RAFAEL ENRIQUE AYALA HENAO  
E-mail: [Rafael.ayala1017@gmail.com](mailto:Rafael.ayala1017@gmail.com)

Institución Universitaria de Envigado

**2019**

## **PREGUNTA**

¿Cómo evitar la falta de informalidad en el mercado inmobiliario, apoyándose desde el derecho notarial y así hacer más efectivos los distintos procesos en el mercado inmobiliario?

## **OBJETIVO GENERAL**

Analizar de qué forma puede evitarse la informalidad en el sector inmobiliario, a través de los debidos trámites notariales y de diferentes procesos jurídicos indicados en la legislación colombiana.

## **OBJETIVOS ESPECÍFICOS.**

1. Analizar las razones de la creciente informalidad en el mercado inmobiliario
2. Establecer las consecuencias de no seguir el debido trámite notarial una vez se adquiere un bien inmueble y por qué se presenta este fenómeno en el área rural más que en el área urbana.
3. Determinar qué validez pueden tener los negocios de compraventa de inmuebles, si se protocoliza ante Notaria y luego no se registra a su nuevo propietario en el certificado de Tradición y Libertad de dicho inmueble.

 <p><b>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENIGADO</b> Ciencia, educación y desarrollo</p>	<b>ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO</b>	<b>Código:</b> F-PI-03
		<b>Versión:</b> 01
		<b>Página</b> 2 de 21

### SISTEMA CATEGORIAL

<b>OBJETIVO</b>	<b>CATEGORIA 1</b>	<b>CATEGORIA 2</b>	<b>CATEGORIA 3</b>
<b>I. I. Analizar las razones de la creciente informalidad en el mercado inmobiliario.</b>	<b>1.</b> A qué hace referencia la informalidad del sector inmobiliario.	<b>1.1.</b> Por qué se presenta esa informalidad	<b>1.2.</b> En qué sectores de la sociedad se presenta con más frecuencia la informalidad en el sector inmobiliario
	<b>2.</b> Que otros aspectos incluye la informalidad del sector inmobiliario, a parte de la inexistencia de un certificado de Tradición y Libertad en el cual conste el actual propietario de un bien inmueble.	<b>2.1.</b> Por qué se presentan estos aspectos de la informalidad, en el sector inmobiliario.	
	<b>3.</b> Controversias que se presentan entre las exigencias legales y administrativas con la realidad social de los factores por los cuales se da la informalidad en el sector inmobiliario.		

<p><b>II. Establecer las consecuencias de no seguir el debido trámite notarial una vez se adquiere un bien inmueble y por qué se presenta este fenómeno en el área rural más que en el área urbana.</b></p>	<p><b>1.</b> Cuáles son los trámites notariales que deben realizarse al momento de adquirir un inmueble.</p>	<p><b>1.1.</b> Determinar cuáles son las consecuencias de no protocolizar la compra de un bien inmueble.</p>	
	<p><b>2.</b> Determinar por qué se presenta el fenómeno de la informalidad más en el sector rural que en el urbano.</p>	<p><b>2.1.</b> En qué influye las condiciones socio-económicas para que este fenómeno se dé más en unos sectores de la sociedad que en otros.</p>	
	<p><b>3.</b> Indicar qué soluciones jurídicas se le podría brindar a través de trámites notariales o procesos jurídicos, a las personas que afrontan el fenómeno de la informalidad en el sector inmobiliario.</p>	<p><b>3.1.</b> Cómo podría ayudar el Estado Colombiano a través de los entes administrativos, para que las personas puedan acceder fácilmente a estas soluciones jurídicas y así, bajar los índices de informalidad en el sector inmobiliario.</p>	

<p><b>III. Determinar qué validez pueden tener los negocios de compraventa de inmueble, si se protocoliza ante Notaria y luego no se registra a su nuevo propietario en el certificado de Tradición y Libertad.</b></p>	<p><b>1.</b> Qué clase de contratos jurídicos son aptos para adquirir un bien inmueble.</p>	<p><b>1.1.</b> Cuáles son las entidades se encargas de protocolizar y registrar dichos contratos</p>	
	<p><b>2.</b> Tiene o no validez un contrato para adquirir un bien inmueble que no haya sido protocolizado.</p>		

	<b>ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO</b>	<b>Código: F-PI-32</b>
		<b>Versión: 01</b>
		<b>Página 5 de 21</b>

**Resumen:**

Este artículo resume el estudio realizado sobre los diferentes asuntos que se presentan en el Derecho Inmobiliario y que se llevan a cabo en Notarias, especialmente en cuanto al fenómeno de la Informalidad que se da en el sector inmobiliario, al que se busca dar una solución jurídica.

Para enfocar esta investigación se trazó como objetivo principal, establecer la forma o la creación de una herramienta, a través de la cual se pueda evitar la falta de información sobre los tramites notariales que deben realizarse para adquirir un bien inmueble y dar soluciones jurídicas, indicando que tipo de proceso o tramite notarial, debe llevarse a cabo para registrarse como propietario del inmueble en el cual habita y no cuenta con un título que respalde la posesión que ejerce sobre él, o que alguna vez lo haya intentado adquirir por cualquier contrato jurídico apto para trasladar el dominio, pero que éste no se haya materializado.

Con el presente estudio jurídico, se busca llegar a los sectores de la población que no dimensionan la importancia de realizar los trámites de registro correspondientes, sin dejar de lado la importante tarea que deben realizar los entes gubernamentales en el apoyo de tal proceso.

Así las cosas, para el desarrollo de este trabajo se usará un método deductivo y cualitativo, en cuanto a determinar las causas y consecuencias del fenómeno de la informalidad en el sector inmobiliario y qué solución jurídica se le puede dar al mismo; pero también para demostrar si la herramienta que se pretende crear para evitar la falta de información sobre los tramites notariales que deben realizarse al adquirir un bien inmueble, sería efectivo y tendría resultado, utilizando como metodología un trabajo de campo enfocado en realización de encuestas.

En conclusión, a través de este trabajo analizaremos de qué manera puede evitarse el fenómeno de la informalidad en el sector inmobiliario, buscando soluciones jurídicas y prácticas que ayuden a este fin.

**Palabras claves:**

*Informalidad, trámite notarial, adquisición, mercado inmobiliario, asentamientos informales.*

**Abstract:**

This article summarizes the study conducted on the different issues that are presented in Real Estate Law and that are carried out in Notaries, especially regarding the phenomenon of Informality that occurs in the real estate sector, which seeks to provide a legal solution.

In order to focus this research, the main objective was to establish the form or creation of a tool, through which the lack of information on notarial procedures that can be done to acquire a real estate property and provide legal solutions can be avoided, indicating What type of process or notarial process, must be carried out to register as owner of the property in which you live and does not have a title that supports the possession exercised on it, or that you have ever tried to acquire by any suitable legal contract to transfer the domain, but that it has not materialized.

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	<b>ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO</b>	Código: F-PI-32
		Versión: 01
		Página 6 de 21

With the present legal study, it is sought to reach the sectors of the population that do not measure the importance of carrying out the corresponding registration procedures, without neglecting the important task that government entities must perform in support of such process.

Thus, for the development of this work a deductive and qualitative method will be used, in order to determine the causes and consequences of the phenomenon of informality in the real estate sector and what legal solution can be given to it; but also to demonstrate if the tool that is created to avoid the lack of information about the notarial procedures that must be done when acquiring a real estate property, would be effective and would have results, using as a methodology a field work focused on conducting surveys.

In conclusion, through this work we will analyze how the phenomenon of informality in the real estate sector can be avoided, looking for legal solutions and practices that help this end.

**Keywords:**

*Informality, notarial procedure, acquisition, real-estate market, informal settlements*

## INTRODUCCIÓN

El termino informalidad, denota aspectos negativos al momento de definir diferentes contextos o situaciones, debido a que hace referencia al incumplimiento total o parcial de lo establecido por una normatividad o por situaciones mínimas pactadas. Uno de los sectores donde más hace presencia este término, es en el área del mercado inmobiliario, relacionado en cuanto a las condiciones habitacionales de un grupo familiar, también por la inexistencia de un título o documento que respalde la propiedad de un individuo sobre un bien o por la falta de profesionalización en algunos actores inmersos en este mercado.

Podría decirse, que este fenómeno está relacionado con aspectos socioeconómicos, en cuanto a la calidad de vida que tengan las personas, pero también el desarrollo de las economías y lo competentes que sean. Así, siendo Colombia un país en vía de desarrollo, enfrenta con mayor porcentaje esta problemática. Pero no solo la informalidad

relacionada en la no realización de trámites notariales y de registro, y los demás mencionados, sino también por situaciones relacionadas con los asentamientos poco aptos para creación de viviendas en ellos, a lo que se ha denominado “asentamientos informales”, usando la fuerza como medio para lograr que la población abandone sus bienes. Este tema no podemos dejarlo de lado, ya que se pretende ahondar en los fenómenos de la informalidad del sector inmobiliario.

Ahora bien y tocando el punto que más nos compete en esta investigación, es evidente que con el crecimiento acelerado de la población se hace más visible el problema de la informalidad en el sector inmobiliario, causado por la falta de conocimiento de las formas a través de las cuales se puede adquirir el dominio de los inmuebles que habite un individuo o que se crea con mejor derecho, para posteriormente registrarse como propietarios en los respectivos certificados de Tradición y libertad. Para lo

	<b>ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO</b>	<b>Código: F-PI-32</b>
		<b>Versión: 01</b>
		<b>Página 7 de 21</b>

cual, se busca dar una solución jurídica adecuada a cada caso, y que a pesar del gran avance normativo que ha tenido derecho notarial, que es una de las competentes para protocolizar los negocios inmobiliarios, el fenómeno de la informalidad crece, especialmente en los sectores rurales. Lo que también desfavorece el desarrollo económico del sector.

Con el fin de hacer un análisis de la literatura relevante al caso, se encontraron pocos estudios en los que se mencione las posibles causas, consecuencias o soluciones al problema planteado, sin embargo en distintos medios informativos se hace relación al tema como por ejemplo la presidenta del gremio del sector inmobiliario, María Clara Luque, quien indica que “Le hemos pedido al nuevo Gobierno que mire la problemática que tenemos frente a la informalidad, esa que no trabaja legalmente, que no paga impuestos ni genera empleos” (Vergel, 2018) , haciendo relación a la falta de profesionalización de algunos actores del mercado inmobiliario, siendo esta una de las mayores causas a la informalidad inmobiliaria.

## **DESARROLLO**

### **PRIMER CAPÍTULO**

#### **ANALIZAR LAS RAZONES DE LA CRECIENTE INFORMALIDAD EN EL MERCADO INMOBILIARIO.**

#### **1. ¿A qué hace referencia la informalidad del sector inmobiliario?**

El concepto de informalidad comenzó a plantearse a partir del año 1971, con la presentación del libro “*Informal income opportunities and urban employment in Africa*” de Keith Hart, tomando más forma en 1972 cuando la OIT realizó la misión sobre el trabajo en Kenia; y ha tenido cambios a través del tiempo.

Ahora bien, la informalidad hace referencia a un fenómeno que se genera principalmente por aspectos socioeconómicos, influido por un nivel educativo deficiente en la población Colombiana, en este caso, hablaremos del departamento de Antioquia, donde la informalidad en el mercado inmobiliario, ha tenido un crecimiento considerable en el sector rural más que en el urbano. Dicha informalidad se refiere específicamente a la falta de contratos jurídicos válidos por la legislación Colombiana, para trasladar y/o adquirir bienes inmuebles, pero también a los asentamientos urbanos en terrenos no aptos para ello, lo cual afecta no solo la economía del país sino la seguridad jurídica e integridad de la población. Y por último, la informalidad que se presenta en las construcciones no autorizadas por Curaduría o que estándolo, no se hicieron los estudios necesarios para ser ocupados o no cumplieron con las licencias de construcción. Por lo tanto, este concepto denota situaciones desfavorables, debido a que define circunstancias relacionadas con el incumplimiento a lo pactado entre partes o a lo establecido en una normatividad.

### 1.1. ¿Por qué se presenta esa informalidad?

Varias son las razones de la informalidad en el sector inmobiliario, entre las más destacadas encontramos la falta de conocimiento en la población, especialmente en el área rural, influyendo en esta el poco acceso a la educación y a la falta de información por parte del gobierno de los tramites notariales que se deben llevar a cabo para adquirir un bien inmueble, otra de las razones es la cantidad de dinero que deben pagar para protocolizar los actos de compraventa en las notarías, lo que sumado a la falta de conocimiento frente a la importancia de realizar dichos tramites, evitan llevarlos a cabo.

Otra de las razones de la informalidad en el mercado inmobiliario, es la falta de profesionalización en algunos sectores de este mercado, así lo asegura la presidenta de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas), María Clara Luque García “Somos conscientes de que la mayor debilidad del sector inmobiliario es la informalidad, que se presenta por la falta de profesionalización”, (Vivienda, 2016), asegura que apenas el 8% de los inmobiliarios del país se encuentran afiliados a Fedelonjas y unos cuantos no afiliados se encuentran legalmente constituidos, lo que muestra el grado de informalidad que hay en el sector, afectado el crecimiento económico del país, el pago de impuestos y la creación de empleos formales. Igualmente, dicha falta de profesionalismo se hace evidente, en los proyectos inmobiliarios que no cumplen con las Licencias de construcción o que una vez otorgada, no la cumplen.

De otro lado y haciendo referencia a los vicios del consentimiento para adquirir obligaciones, tenemos lo referente con los asentamientos urbanos informales que se presentan en Antioquia, generado por factores sociales y económicos como son los desalojos forzosos y las carencias económicas de los habitantes, lo cual lleva a este grupo poblacional a asentarse en terrenos no aptos para vivienda, generando un crecimiento urbano irregular e inseguro en la ciudad de Medellín

### 1.2. ¿En qué sectores de la sociedad se

presenta con más frecuencia la

informalidad en el sector inmobiliario?

A través del desarrollo de este escrito y la investigación que se ha realizado, se hace evidente que la población en la cual se hace más latente el fenómeno de la informalidad, es aquella en la cual los niveles de educación son bajos o están aislados de todo tipo de información gubernamental o comercial, como lo es el sector rural o en algunas ocasiones el suburbano. Sin embargo, no puede dejarse de lado los sectores poblacionales que viven en el área urbana y desconocen los tramites adecuados para adquirir bienes raíces.

Además y de acuerdo a lo ya dicho anteriormente, tenemos los sectores de la población que han sido forzados a desalojar sus propiedades y tierras, forzados a aceptar salir de sus viviendas para ocupar otros terrenos en los que vean posible asentarse, terrenos que no cumplen con las condiciones determinadas por las Secretarías de Planeación para ser habitados o construir viviendas, dejando a la suerte su integridad.



**2. ¿Qué otros aspectos incluye la informalidad del sector inmobiliario, a parte de la inexistencia de un certificado de Tradición y Libertad en el cual conste el actual propietario de un bien inmueble?**

La informalidad la encontramos en varios contextos como por ejemplo, en el campo laboral en cuanto a las condiciones irregulares de trabajo que puedan enfrentar los empleados al interior de una empresa no constituida legalmente o que estándolo, los empleados no están constantemente sometidos a riesgos laborales; también en el sector comercial denominado “comercio informal”, que hace referencia en primera instancia a los vendedores ambulantes quienes no cuentan con los permisos necesarios para realizar sus actividades comerciales ni con la debida afiliación a seguridad social.

Un tercer aspecto y encierra el objeto de la presente investigación, es lo referente a la informalidad del sector inmobiliario, que se presenta en diversas situaciones como en la celebración de contratos jurídicos para trasladar o comprar un bien raíz, pero sin cumplir con las condiciones mínimas legales o cumpliéndolas no se protocolizan ante Notario ni se hace tramite de registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, teniendo en cuenta los contratos

jurídicos en general celebrados entre partes, que no cumplen con los debidos requisitos para que tengan existencia legal.

De otro lado, tenemos la informalidad que se presente en los diferentes proyectos de construcción inmobiliaria, que no cuentan con una Licencia de Construcción otorgada por Curaduría o que una vez otorgada no cumplen sus lineamientos, dejando en riesgo la seguridad de las personas que lo quieran habitar.

También, la informalidad que se presenta debido a la falta de profesionalización de algunos actores encargados de mover el mercado inmobiliario, comprometiendo el patrimonio de las personas y afectando el desarrollo económico del país.

**2.1. ¿Por qué se presentan estos aspectos de la informalidad, en el sector inmobiliario?**

En lo pertinente al desarrollo de la presente investigación y a pesar de ser una de las actividades más antiguas en el país, la informalidad en el sector inmobiliario parte de la falta de regulación y vigilancia que el gobierno ha tenido en esta actividad, lo cual ha permitido que algunos actores desarrollen el mercado inmobiliario sin tener la capacidad legal para tal fin, lo que se ha relacionado con la falta de profesionalización del sector, poniendo en riesgo la credibilidad y confianza de quienes quieren invertir en los proyectos de construcción o en las diversas actividades que se dan entrono a él, afectado el desarrollo económico del país.

De otro lado, encontramos causas sociales y económicas al fenómeno de la informalidad, como por ejemplo entre la población con índices de pobreza o con menos ingresos económicos, quienes evitan realizar trámites

notariales, debido a sus altos costos, cuando venden o adquieren un bien inmueble a través de las cinco formas de adquirir el dominio definidas por la normatividad Colombia, correspondiente a Prescripción, Acceso, Tradición, Ocupación o Sucesión por causa de muerte. Además, la población del sector rural, en donde se presenta con mayor índice la informalidad inmobiliaria que en el área urbana, debido a la falta de conocimiento que tienen respecto de los trámites notariales o judiciales que deben llevarse a cabo para registrar sus bienes inmuebles y así formalizar el derecho de dominio que gozan sobre el mismo.

Por último, se hace evidente la falta de apoyo por parte de los entes gubernamentales para que esta población pueda legalizar y registrar los bienes inmuebles que habitan, lo que se considera entonces, una de las causas al fenómeno de la informalidad en el sector inmobiliario.

### **3. Controversias que se presentan entre las exigencias legales y administrativas con la realidad social de los factores por los cuales se da la informalidad en el sector inmobiliario**

Debido a que la realidad social y cultural es cambiante, se hace necesario la actualización del derecho para que pueda adaptarse a esos cambios, lo que hace a la normativa vigente un producto de ese escenario. Sin embargo, los juristas de hoy en algunos aspectos

parecieran indiferentes a esa realidad social, generándose problemas a la hora de aplicar las leyes en determinados casos, así lo indica Novoa:

"Deberíamos imaginar que en el mundo empezó a aplicarse ya un nuevo Derecho que responde a tan alteradas exigencias sociales. La sorpresa para todos, salvo para la generalidad de los juristas, que parecen impermeables a esta clase de confrontaciones, es que el Derecho, salvo mínimas y en su mayor parte irrelevantes modificaciones parciales, no ha acusado manifiestos cambios" (Jimenez, Scielo, 2017).

Así las cosas, al hablar de las controversias que se pueden presentar entre las exigencias legales y la realidad social en el fenómeno de la informalidad inmobiliaria, podría decirse que es un área en el que más evidente se hace esta problemática, debido a que los sectores poblacionales en los que se hace presente esta informalidad, no cuentan con la posibilidad de acceder fácilmente a las entidades o autoridades encargadas de llevar a cabo todo procedimiento que se pueda presentar en el derecho inmobiliario, procedimientos que son exigidos por la legislación colombiana con el fin de hacer valer el derecho de dominio sobre un bien raíz.

Otra controversia que podría suscitarse, es lo relacionado con la planeación territorial de un municipio, debido a que los asentamientos urbanos, cuyos terrenos no son aceptados por los entes gubernamentales para ser habitados, son ocupados por personas que han sido despojadas de sus tierras y no tienen otro lugar para vivir.

## SEGUNDO CAPITULO

**ESTABLECER LAS CONSECUENCIAS DE NO SEGUIR EL DEBIDO TRÁMITE NOTARIAL UNA VEZ SE ADQUIERE UN BIEN INMUEBLE, Y POR QUÉ SE PRESENTA ESTE FENÓMENO EN EL ÁREA RURAL MÁS QUE EN EL ÁREA URBANA.**

### **1. ¿Cuáles son los trámites notariales que deben realizarse al momento de adquirir un inmueble?**

Son varios los contratos o situaciones jurídicas a través de las cuales puede adquirirse bienes inmuebles, entre las más comunes encontramos el contrato de promesa de compraventa, el contrato de compraventa, el contrato de hipoteca, la donación entre vivos, la sucesión, entre otros. De cada uno pasaremos a indicar los requisitos más importantes para que tengan validez jurídica, genere obligaciones y derechos entre partes:

#### Promesa de Compraventa y la Compraventa, requisitos:

- Datos de personas mayores de edad, con la finalidad de verificar

que disipación, demencia o problemas mentales.

- Identificación de las partes: nombre, cédulas, domicilio y estado civil.
- Descripción del inmueble, nomenclatura, matrícula inmobiliaria, cédula catastral, linderos.
- Cláusula de saneamiento, aquí se libre de embargos o cualquier otro tipo de compromiso.
- Precio y forma de pago, estipular los montos y plazos de las obligaciones del comprador, ante la entidad que financia.
- Pago de gastos notariales, impuestos, tasas, contribuciones, servicios públicos, cuotas de administración y fecha de entrega del inmueble.

#### Contrato de Hipoteca, requisitos:

- Entidad emisora del préstamo, es decir, el banco o entidad que da la hipoteca.

- Datos del inmueble que se va a hipotecar
- Se debe contratar un seguro entre el acreedor hipotecario y la entidad hipotecaria para casos en que se presente una dificultad económica que implique la devolución del préstamo o por siniestro inesperado del inmueble.
- Deberá indicarse a quién pertenecen los bienes inmuebles que se encuentran en el local o inmueble hipotecado.
- Los gastos que genere la hipoteca deben ser pagados por el contratante de la hipoteca, a menos que se estipule otra cosa.
- En caso de que el hipotecante no pueda firmar, podrá otorgar poder a un tercero autenticado en notaria, para que este firme la constitución de la hipoteca.
- La copia que contiene la constitución de la hipoteca, debe estar firmado por el hipotecante y por el hipotecario.

(Pereira, 2011).

Contrato de Donación, requisitos:

- Donante y donatario, deben tener plena capacidad para realizar el contrato.
- Debe realizarse de común acuerdo y de acuerdo a la normatividad vigente.
- Deberá realizarse, ante el notario del domicilio del donante.
- Deberá indicarse el valor comercial, la calidad de propietario del donante y que el donante conserva lo necesario para su congrua subsistencia
- Cuando la donación recaer sobre un inmueble, se requiere hacer insinuación en escritura pública, de igual forma, para las donaciones que se hacen por una suma periódica, siempre que sea superior a cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes.

(Vesga, 2008).

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	<b>ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO</b>	<b>Código: F-PI-32</b>
		<b>Versión: 01</b>
		<b>Página 13 de 21</b>

Sucesión, requisitos:

La sucesión puede llevarse a cabo mediante un trámite notarial si todos los herederos están de acuerdo con el testamento dado por el causante o con la forma en que deba o quieran repartir los bienes del causante si este no otorga testamento en vida, en ambos casos tendrá mínimamente estos requisitos:

- Poder autenticado, en caso de que se requiera.
- Solicitud e inventario.
- Copia auténtica del Registro Civil de defunción del causante.
- Copia auténtica del Registro Civil de matrimonio del causante, para los casos que aplique.
- Copia auténtica del Registro Civil de nacimiento de los herederos.
- Copias de las escrituras de los inmuebles del causante, para los casos que aplique.
- Certificados de libertad y tradición de los inmuebles del causante, con fecha de expedición no mayor a 30 días.

- Comprobantes fiscales (impuesto predial del año en curso y paz y salvo de valorización).

(Bogotá, 2018).

Cada uno de los contratos o situaciones jurídicas mencionadas, se protocolizarán una vez cumplidos los requisitos mínimos para que tengan la facultad de trasladar el dominio, una vez verificada esta validez se procede a protocolizar el contrato que posteriormente pasará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, con la finalidad de registrar el bien en el debido Certificado de Tradición y Libertad.

- 1.1. Determinar cuáles son las consecuencias de no protocolizar la compra de un bien inmueble.

Por protocolo se entiende el libro en el cual el notario guarda las Escrituras Públicas sobre las que da fe, que en un principio fue un documento privado y una vez el notario actúa sobre él, le da existencia y validez dándole la categoría de Escritura Pública. De acuerdo a esto, cuando un documento privado requiere protocolizarse y luego someterse a registro, como en los casos de contratos de compraventa de bienes inmuebles, al no realizarse este trámite y registrar al nuevo propietario en el certificado de tradición y libertad, el dominio sobre el bien deberá hacerse oponible a terceros a través de procesos jurídicos ante un juez, en caso de que exista un tercero que se crea con mejor derecho sobre ese inmueble.

	<b>ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO</b>	<b>Código: F-PI-32</b>
		<b>Versión: 01</b>
		<b>Página 14 de 21</b>

Con el ejemplo dado, se deja en evidencia las consecuencias de no llevar a cabo el debido trámite notarial al momento de adquirir un bien inmueble, ya que jurídicamente no va a tener la calidad de propietario y por lo tanto, las facultades que a este le asiste sobre ese inmueble.

## **2. Determinar por qué se presenta el fenómeno de la informalidad más en el sector rural que en el urbano.**

Como se ha mencionado en el desarrollo de esta investigación, el sector rural es el que más presenta informalidad en el área inmobiliaria, debido a situaciones de herencia que no se han definido a través de procesos o trámites sucesorales y por la ocupación de bienes baldíos. También, por los bajos niveles educativos, que influyen en la importancia que le restan a los trámites notariales que deben realizar para registrar el inmueble que habitan, pero además por el abandono estatal que se tiene en Colombia con los campesinos, pues es el Estado quien deben brindarles el acompañamiento e información necesaria para la realización de dichos tramites. Sin embargo, luego del llamado periodo de “posconflicto”, generado a partir de la firma del acuerdo de paz entre el gobierno colombiano con el entonces presidente de la Republica Juan Manuel Santos Calderón, y las Fuerzas Armadas Revolucionarias de Colombia, (FARC-EP), uno de los objetivos propuestos, fue brindar un apoyo a la población del sector rural a formalizar la tenencia y ocupación de la tierra que habitan o trabajan, y así bajar la informalidad en lo que respecta a la

titulación de los predios, lo cual según los índices del DANE, contribuiría al desarrollo rural y baja los índices de ilegalidad en el campo; esta informalidad se evidencia en los contratos que realizan, siendo los más comunes el contrato de arriendo, de usufructo, aparcería y comodato, que se realizan sin tener seguridad jurídica alguna que los respalde y por lo tanto se evade responsabilidades contributivas y las exigidas por ley, a quienes gozan de la titularidad de un bien inmueble (Agronegocios, 2017).

Otro aspecto que se presenta, es en cuanto a la realización de los debidos trámites jurídicos y notariales que se deben llevar acabo, para registrarse como propietarios del bien que habitan o que ha pasado de generación en generación, y que aun teniendo conocimiento de ello, por la precaria situación económica, no lo realizan debido a los costos que dichos trámites les acarrea.

Vemos entonces, que las causas por las que el fenómeno de la informalidad en el sector rural se presenta más que en lo urbano, tienen un talante social y económico, al cual pocas soluciones gubernamentales se brindan.

De igual forma, al ser el sector rural poco vigilado por el estado, abre la oportunidad a los actores informales y no profesionales que entran al mercado inmobiliario, realizando proyectos de construcción sin licencias o realizando contratos que puedan comprometer el patrimonio de las personas.



2.1. ¿En qué influyen las condiciones socio-económicas para que este fenómeno se dé más en unos sectores de la sociedad que en otros?

Más que las condiciones socio-económicas, es el difícil acceso a la información o comunicación, situaciones que generan dificultades para que los habitantes de esta área del Departamentos accedan a una notaría y posteriormente a una oficina de registro. Sin embargo y es de destacar, que luego del proceso de paz lo que se ha denominado ‘postconflicto’, el estado ha intervenido un poco más en el campo para identificar los bienes baldíos ocupados por campesinos, con la finalidad de permitir la realización de registro de dichos bienes.

**3. Indicar qué soluciones jurídicas se le podría brindar a través de trámites notariales o procesos jurídicos, a las personas que afrontan el fenómeno de la informalidad en el sector inmobiliario.**

Las soluciones jurídicas que se le pueden dar al fenómeno de la informalidad en el sector inmobiliario, será en primera medida la Declaración de Posesión Regular definida por la Ley 1183 de 2008, la cual favorece a los poseedores de bienes inmuebles de

estratos uno y dos que no cuenten con un título inscrito en Instrumentos Públicos, quienes podrán declarar ante notario del domicilio donde esté ubicado el inmueble con la finalidad de quedar habilitados para adquirir el dominio por prescripción ordinaria. (Civil: “Para la prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la ley”). (Arcas, 2018).

También a través del Proceso Declarativo de Pertenencia, definido en el artículo 375 del Código General del Proceso, en el cual se presenta una demanda ante Juez Civil acompañada de una copia del Certificado de Tradición y Libertad, cuyo último propietario es una persona distinta a la que habita el inmueble. La finalidad de este proceso es demostrar que, por los últimos 10 años, en caso de prescripción extraordinaria, o los últimos 5 en caso de prescripción ordinaria, el demandante ha estado habitando y explotando el inmueble, con pruebas como certificados de pago de servicios públicos domiciliarios, pagos de impuestos, mejoras entre otras, para que posteriormente, el juez una vez practique dichas pruebas, declarara si la persona ha adquirido o no la propiedad sobre ese inmueble.

De otro lado se encuentra la Ley 1561 de 2012, en la cual se establece un Proceso Verbal Especial para otorgar título de propiedad al poseedor material de inmuebles rurales y de vivienda urbana, para esta última es necesario que el avalúo catastral no exceda de 250 salarios mínimos legales mensuales vigentes, de no tener dicho avalúo catastral se tomará en cuenta el comercial, el cual no debe exceder los salarios mencionados. En cuanto a los inmuebles rurales, el requisito

	<b>ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO</b>	<b>Código: F-PI-32</b>
		<b>Versión: 01</b>
		<b>Página 16 de 21</b>

para llevar dicho proceso verbal especial, es necesario que la extensión del bien no exceda de una unidad agrícola familiar definida por el INCODER.

Además y no menos importante, para adquirir por prescripción la vivienda de interés social en Colombia, la Ley 9 de 1989, determino que el tiempo de posesión es de cinco años para prescripción extraordinaria y de tres años para la ordinaria.

Por último, se hace necesario hablar de los procesos que den solución a los casos de restitución de tierras y de vivienda. En cuanto a la restitución de tierras, se entiende como el derecho que tienen las personas que han sido víctimas de despojos o abandonos forzados a causa de un conflicto, para que se les devuelva su predio, quienes demostrando que tienen una Escritura Pública, una resolución del Incoder y del Incora o una sentencia de un juez, acreditan que son propietarios del bien inmueble que reclaman; por otra parte, cuando se trata de terrenos baldíos, se debe iniciar un proceso de adjudicación ante el Incoder, donde la Promesa de Compraventa o la Compraventa servirá como prueba de la ocupación, para que el terreno le sea adjudicado a la persona y posteriormente llevar dicho título a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Finalmente al hacer referencia a la restitución de un inmueble dado en arriendo, el cual puede ser de dos clases: arrendamiento de vivienda, determinado por la ley 820 de 2003 y el arriendo comercial, determinado por el Código de Comercio; se hace necesario adelantar un proceso Declarativo de Restitución de Inmueble Arrendado (art. 384 C.G.P), ya que inquilino, jurídicamente llamado arrendatario, ha incumplido sus

obligaciones, lo que da derecho al acreedor o arrendador a instaurar dicha demanda ante un Juez Civil.

### 3.1. Cómo podría ayudar el Estado

Colombiano a través de los entes

administrativos, para que las personas

puedan acceder fácilmente a estas

soluciones jurídicas y así, bajar los índices

de informalidad en el sector inmobiliario.

El Estado Colombiano a través de los entes administrativos, podría ayudar a bajar los índices de informalidad en el sector inmobiliaria, realizando más vigilancia sobre los actores que están manejando el sector, verificando cuales actúan de manera ilegítima sin cumplir con los requisitos para operar como agencias o inmobiliarias, causando desconfianza en la población al poner sus patrimonios e integridad en riesgo y como se ha mencionado, afectando el desarrollo económico del país.

Por otro lado, en cuanto a la ayuda para la población del sector rural que afronta este fenómeno, podría ser con el aumento de campañas en las cuales cada municipio se encargue de trasladar la llamada “oficina de Registro sobre ruedas”, que consta de un colectivo equipado para realizar el proceso de registro a las personas que cuenten con los documentos al día para iniciar dicho trámite.

En cuanto a las personas que deban demostrar ante un juez la posesión que llevan sobre un bien inmueble o que deban iniciar proceso de sucesión, el estado deberá prestar las condiciones mínimas y el



	<b>ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO</b>	<b>Código:</b> F-PI-32
		<b>Versión:</b> 01
		<b>Página</b> 17 de 21

acompañamiento de un profesional del derecho que se encargue de los procesos jurídicos que deban realizarse de acuerdo al caso.

### **TERCER CAPITULO**

**DETERMINAR QUÉ VALIDEZ PUEDEN TENER LOS NEGOCIOS DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE, SI SE PROTOCOLIZA ANTE NOTARIA Y LUEGO NO SE REGISTRAR A SU NUEVO PROPIETARIO EN EL CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD**

**1. ¿Qué clase de contratos jurídicos son aptos para adquirir un bien inmueble?**

Los contratos a través de los cuales puede adquirirse bienes inmuebles son los siguientes:

- Promesa de Compraventa, artículo 1611 del Código Civil
- Compraventa, artículo 1849 del Código Civil
- Hipoteca, artículo 2432 del Código Civil

- Donación, artículo 1443 del Código Civil
- Contrato de Fiducia, artículo 794 del Código Civil
- Contrato de Leasing, Decreto 1787 de 2004
- Sucesión por causa de muerte, que sería no específicamente un contrato sino un trámite notarial o un proceso jurídico causado por la muerte de un individuo. Artículo 1009 del Código Civil.

1.1. ¿Cuáles son las entidades se encargas de protocolizar y registrar dichos contratos?

La entidad encargada de protocolizar todos los contratos que se llevan a cabo en el derecho inmobiliario son las Notarías, en la cual el notario da fe de dicho contrato y se autentican las firmas de las partes contratantes. En los municipios donde no haya Notaria, será competente la del círculo Notarial en la cual se encuentre ubicado el inmueble.

En cuanto el proceso de registro, es llevado por la Oficina de Registro de Instrumentos

	<b>ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO</b>	<b>Código: F-PI-32</b>
		<b>Versión: 01</b>
		<b>Página 18 de 21</b>

públicos de acuerdo al domicilio donde esté ubicado el inmueble.

Ahora bien y como se ha mencionado, cuando dichos contratos no se realizan y a causa de la estratificación del inmueble no pudiera realizarse la Declaración de Posesión ante un Notario, el interesado en adquirir el inmueble por prescripción, deberá dirigirse al Juzgado Civil Municipal o de Circuito o al competente, de acuerdo al domicilio del inmueble.

## 2. ¿Tiene o no validez un contrato

**para adquirir un bien inmueble que no haya sido protocolizado y registrado?**

La validez de un contrato está determinado por los requisitos esenciales de validez que constan de:

- La capacidad de ejercicio
- Consentimiento libre de vicios
- Objeto lícito
- Causa lícita
- Formalidades validas

Partiendo de esto, con el supuesto de que todo contrato jurídico cumple con los requisitos de validez, se hace necesario aclarar que hay unos contratos que deben ser también protocolizados ante notaria y posteriormente registrados, con la finalidad de que su objeto y causa principal puedan tener existencia jurídica, como lo son los

contratos que se lleven a cabo en el derecho inmobiliario, mencionados en el apartado anterior. Por lo tanto, si el objeto del contrato es la adquisición de un bien inmueble y este no se lleva a la oficina de registro para que su nuevo propietario sea registrado en el Certificado de Tradición y Libertad, no tendrá validez jurídica alguna, más que el conocimiento entre las partes de haber celebrado de manera informal dichos contratos.

## CONCLUSIONES

Una vez realizado el presente artículo académico se podría llegar a la conclusión, que ante la informalidad del sector inmobiliario causado por el hecho de no registrar al poseedor de un inmueble en el respectivo certificado de tradición y libertad, sí existen varias soluciones jurídicas, entre ellas y las más generales, son: la Declaración de Pertenencia de Poseedor Regular de la Ley 1183 de 2008 y el Proceso Declarativo de Pertenencia del Código General de Proceso, dependiendo del caso en concreto; sin embargo el problema radica en que buena parte de la población no conoce o no les es posible acceder a estas instancias incluso a las notariales, por lo que es evidente la necesidad en la intervención del estado en la solución de esta problemática.

Dicho resultado podría resultar útil, puesto que al estado le conviene tener todos los inmuebles identificados, especialmente por el recaudo de impuestos, pero además para fortalecer el seguimiento a los proyectos inmobiliarios que se realizan en el territorio y

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	<b>ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO</b>	Código: F-PI-32
		Versión: 01
		Página 19 de 21

evitar consecuencias que impliquen la seguridad e integridad de la población; pero no solo por el seguimiento a estos proyectos constructivos, sino por la verificación de asentamientos poblacionales ilegales, que también ponen en riesgo la vida de quienes habitan esos espacios no aptos para la construcción de “viviendas”, a quienes el estado debe reubicar o buscar la solución a esta problemática teniendo en cuenta el caso específico que enfrenta cada uno de esos individuos.

### REFERENCIAS

2008., D. O. (2008). *Función Pública*.

Obtenido de Función Pública:

[http://www.funcionpublica.gov.co/ev  
a/gestornormativo/norma.php?i=2829  
2](http://www.funcionpublica.gov.co/ev<br/>a/gestornormativo/norma.php?i=2829<br/>2)

AGRONEGOCIOS. (2017). El 54,3% de los

predios rurales del país se explotan

sin títulos de propiedad. *Dinero*.

agua, M. c. (2006). *Mas clara ni el agua*.

Obtenido de Mas clara ni el agua:

<https://ocampoarch.wordpress.com/20>

06/08/09/%C2%BFque-es-una-  
protocolizacion/

Arcas, M. J. (2018). *Mundojuridico*.

Obtenido de Mundojuridico:

[https://www.mundojuridico.info/la-  
prescripcion-adquisitiva/](https://www.mundojuridico.info/la-<br/>prescripcion-adquisitiva/)

Bogotá, N. 1. (2018). *Notaria 19 de Bogotá*.

Obtenido de Notaria 19 de Bogotá:

[https://www.notaria19bogota.com/tra  
mite-de-sucesiones-por-notaria/](https://www.notaria19bogota.com/tra<br/>mite-de-sucesiones-por-notaria/)

Carlos, J. (s.f.). *Scribd*. Obtenido de Scribd:

[https://es.scribd.com/doc/8459922/TE  
ORIA-GENERAL-Y-ESPECIAL-  
DE-LOS-CONTRATOS-EN-  
COLOMBIA](https://es.scribd.com/doc/8459922/TE<br/>ORIA-GENERAL-Y-ESPECIAL-<br/>DE-LOS-CONTRATOS-EN-<br/>COLOMBIA)

Cesare, M. O. (s.f.). *LINCOLN INSTITUTE*.

Obtenido de LINCOLN INSTITUTE:

[https://www.lincolninst.edu/es/public  
ations/articles/tributos-inmobiliarios-  
e-informalidad](https://www.lincolninst.edu/es/public<br/>ations/articles/tributos-inmobiliarios-<br/>e-informalidad)

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	<b>ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO</b>	Código: F-PI-32
		Versión: 01
		Página 20 de 21

- Dinero, R. (2004). Negocios informales, qué hay detrás. *Dinero*.
- Gislene Pereira, M. N. (2009). Mercado inmobiliario y estructuración del espacio. Asentamientos informales en la región metropolitana de Curitiba. *Revista Unal*.
- Jimenez, E. C. (2017). *Scielo*. Obtenido de Scielo:  
[https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-00122017000100015](https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-00122017000100015)
- Jimenez, E. C. (2017). *Scielo*. Obtenido de Scielo:  
[https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-00122017000100015](https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-00122017000100015)
- John Byron Montoya Gutiérrez, M. E. (2011). Normatividad y Realidad. *Revista Ratio*.
- Legal, G. (2016). *Regulación Inmobiliaria - Guía Legal*. Guía Legal.
- Metrocuadrado. (2018). *Metrocuadrado*. Obtenido de Metrocuadrado:  
<https://www.metrocuadrado.com/noticias/guia-de-compra-y-venta/compra-de-inmueble-documentos-y-gastos-que-debes-tener-en-cuenta-2216>
- Mutis, Á. M. (24 de Octubre de 2017). *Gerencie.com*. Obtenido de Gerencie.com:  
<https://www.gerencie.com/la-propiedad-modos-de-adquirir-el-dominio-y-limitaciones-de-este.html>
- Pereira, A. (13 de julio de 2011). *Overblog*. Obtenido de Overblog:  
<http://ana.pereira.over-blog.es/article-que-datos-reune-contrato-hipoteca-85910271.html>

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo</p>	<b>ARTICULO DEL TRABAJO DE GRADO</b>	Código: F-PI-32
		Versión: 01
		Página 21 de 21

Ramirez, R. (2018). Atacarían la  
‘informalidad inmobiliaria’; opción:  
profesionalizarse. *Vanguardia*.

Ruiz, K. F. (2017). El 85% de los arriendos  
en Colombia son informales.  
*Vanguardia*.

Vega, J. L. (Enero de 2013).

INFORMALIDAD: FACTOR DE  
DESCONFIANZA EN EL SECTOR.  
*INFORMALIDAD: FACTOR DE  
DESCONFIANZA EN EL SECTOR.*  
Bogotá, Cundinamarca, Colombia.

Vergel, P. T. (03 de Agosto de 2018). Sector  
inmobiliario del país entra a la era  
digital y ‘frentea’ la informalidad. *El  
Universal*.

Vesga, J. Á. (2008). *Área Jurídica*. Obtenido  
de Área Jurídica:  
<https://www.redalyc.org/html/2739/273921000001/>

Vivienda. (2016). 'Hay que fortalecer marco  
normativo que regule a

### CURRICULUM VITAE

Karen Betancur Uribe  
Estudiante de Derecho de la Institución  
Universitaria de Envigado.

Rafael Enrique Ayala Henao  
Estudiante de Derecho de la Institución  
Universitaria de Envigado.