



La prescripción es una antigua institución que surgió con tres fines primordiales:

1. Evitar la existencia de situaciones indefinidas.
2. Sanear vicios.
3. Extinguir derechos.

Particularmente la usucapión o prescripción adquisitiva participa de estos 3 fines pues sirve para sanear títulos que por estar viciados no lograron hacer surgir el derecho real para quien pretendía adquirirlos; extingue los derechos reales sobre bienes inexplorados que a su vez son aprovechados económicamente por el poseedor y pone fin a la situación de facto del poseedor de la cosa haciendo surgir en su cabeza el derecho de dominio que, con carácter aparente ha venido ejerciendo.

En general, para que la prescripción adquisitiva tenga cabida, es necesaria la tenencia de la cosa con ánimo de dueño; el ejercicio de los actos posesorios, que deben ser pacíficos, continuos y públicos y un plazo de posesión.

Adicionalmente, para poder adquirir por prescripción ordinaria se requiere la buena fe en la adquisición de la posesión y un justo título que, tratándose de inmuebles debe estar inscrito en la oficina de registro correspondiente al lugar de ubicación del bien.

Todos estos conceptos se encuentran en la legislación colombiana, particularmente en el Código Civil, pero la interpretación doctrinal, acogida desde hace mucho tiempo por la jurisprudencia, dieron al traste con la prescripción ordinaria de bienes inmuebles.

La situación actual de cosas en el país exige la adopción de medidas eficaces para que se pueda acceder a la prescripción ordinaria adquisitiva de inmuebles. Alrededor del 30% de los inmuebles del país son objeto de posesión, siendo este fenómeno más extendido en los estratos más bajos de la población. Esto obedece a diversas razones:

1. Sucesiones ilíquidas.
2. Contratos de compraventa celebrados mediante actos privados.
3. Promesas de compraventa incumplidas.
4. Fenómenos de ocupación de inmuebles no explotados por su dueño.
5. Escrituras no registradas por ignorancia de las personas.
6. Fenómenos de corrupción tales como: clonación de folios, títulos falsificados, urbanizaciones ilegales.

El Plan Nacional de Desarrollo (Ley 812 de 2003) establece como objetivo nacional y sectorial de la acción estatal ¿¿la consolidación de un país de propietarios, que al mismo tiempo vincule al Estado en el gasto social eficiente y en la protección a los sectores más vulnerables de la sociedad¿¿.

Aunque se han hecho importantes esfuerzos para facilitar la adquisición de predios por la vía de la usucapión, como la Ley 791 de 2002 que redujo significativamente los términos de prescripción, es necesario que se abra la puerta a la usucapión ordinaria que, como se ha dicho, se convirtió en letra muerta por causa de la interpretación doctrinal y jurisprudencial de las normas del Código Civil.

El presente proyecto de ley busca apoyar al gobierno en el cumplimiento de los fines estatales otorgándoles mecanismo efectivo para el reconocimiento de su derecho de propiedad y asegurando el acceso de los más pobres a la vivienda digna.

Contenido del proyecto

El presente proyecto se compone de tres capítulos titulados: *De la posesión inscrita, de la declaratoria de prescripción de vivienda de interés social y disposiciones generales.*

El primer capítulo establece el mecanismo para crear e inscribir el título de posesión que resulte suficiente para cumplir con el requisito del justo título y de esta manera poder ostentar la calidad de poseedor regular de inmuebles considerados como vivienda de interés social de estratos uno y dos, y de esta manera poder adquirir por usucapión ordinaria. Se señalan los requisitos que debe cumplir el poseedor para poder obtener el título inscrito, los requisitos y procedimiento para su creación e inscripción.

El capítulo segundo faculta a los notarios para que, previo el trámite de un procedimiento que garantice el derecho de defensa y el debido proceso de quienes puedan resultar afectados por la actuación, autoricen el otorgamiento de una escritura pública por medio de la cual se reconozca la prescripción adquisitiva de los inmuebles.

Finalmente, en el capítulo tercero se establecen algunas reglas generales para hacer efectivas las disposiciones de la ley; para proteger el patrimonio público, las zonas de protección ambiental y de las minorías étnicas y la propiedad de personas desplazadas y para promover su eficacia a través de la Defensoría del Pueblo.

Como puede observarse, este proyecto busca permitir que los colombianos puedan acceder más fácil a su vivienda digna, en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 51 de la Carta Política.

Germán Vargas Lleras,
honorable Senador de la República.

Rubén Darío Quintero Villada, José Fernando Castro Caycedo, Plinio Olano, Juan C. Restrepo, Luis Felipe Barrios, siguen más firmas ilegibles.