

**SUCESIONES ILÍQUIDAS EN PREDIOS ADQUIRIDOS POR EMPRESAS  
PÚBLICAS DE MEDELLÍN PARA EL PROYECTO HIDROELÉCTRICO  
GUATAPÉ**

**JAIME BORRERO VARGAS**

**JUAN ALBERTO CAMACHO BERRIO**

**ASESOR: ALEJANDRO GAVIRIA CARDONA**

**Monografía de compilación para optar el título de Abogado, en la línea de  
énfasis administrativa**

**FACULTAD DE DERECHO  
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA LATINOAMERICANA  
MEDELLÍN  
2019**

## CONTENIDO

INTRODUCCIÓN.....	5
1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....	6
1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA.....	6
1.2. PREGUNTA PROBLEMA .....	6
2. JUSTIFICACIÓN.....	7
3. OBJETIVOS.....	8
3.1. OBJETIVO GENERAL .....	8
3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....	8
4. MARCO DE REFERENCIA.....	9
5. DISEÑO METODOLÓGICO.....	12
6. CAPÍTULO. LA TRADICIÓN .....	13
6.1. INTRODUCCIÓN.....	13
6.2. LA TRADICIÓN EN EL DERECHO ROMANO .....	13
6.3. LA TRADICIÓN Y SU REGISTRO EN COLOMBIA .....	14
6.4. REQUISITOS DE LA TRADICIÓN .....	16
6.5. LA TRADICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES.....	19
7. CAPÍTULO. LA FALSA TRADICIÓN.....	21
7.1. INTRODUCCIÓN.....	21
7.2. GENERALIDADES ACERCA DE LA TENENCIA Y LA POSESIÓN.....	21
7.3. ADQUISICIÓN DE UN DERECHO REAL EN COLOMBIA: TÍTULO Y MODO.....	24
7.3.1. Venta de cosa ajena .....	27
7.3.2. Transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio.....	27
7.3.3. En la venta de posesión con antecedente registral.....	28
8. CAPÍTULO. APARICIÓN DE LA SUCESIÓN ILÍQUIDA .....	30
8.1. INTRODUCCIÓN.....	30
8.2. LA SUCESIÓN ILÍQUIDA COMO FIGURA TRIBUTARIA.....	30
8.3. DERECHO SUCESORAL .....	32

8.4. LA SUCESIÓN Y LOS TESTAMENTOS.....	33
8.5. ALBACEA.....	35
8.6. LA SUCESIÓN ILÍQUIDA EN EL ESTATUTO TRIBUTARIO.....	36
<b>9. AFECTACIONES JURÍDICAS PARA EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN POR LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS EN FALSA TRADICIÓN DE SUCESIONES ILÍQUIDAS PARA EL PROYECTO HIDROELÉCTRICO GUATAPÉ.....</b>	<b>48</b>
9.1. PREDIOS ADQUIRIDOS EN FALSA TRADICIÓN DE SUCESIONES ILÍQUIDAS POR EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN PARA EL PROYECTO HIDROELÉCTRICO GUATAPÉ Y SIN SANEAMIENTO EN LA ACTUALIDAD.....	48
9.1.1. Inmueble # 1. Folio de Matrícula Inmobiliaria: 018-37171.....	49
9.1.2. Inmueble # 2. Folio de Matrícula Inmobiliaria: 018-10807.....	49
9.1.3. Inmueble # 3. Folio de matrícula inmobiliaria: 018-2440 .....	50
9.1.4. Inmueble # 4. Folio de matrícula inmobiliaria: 018-39446 .....	50
9.1.5. Inmueble # 5. Folio de matrícula inmobiliaria: 018-1273 .....	51
9.1.6. Inmueble # 6. Folio de matrícula inmobiliaria: 018-2022 .....	51
9.1.7. Inmueble # 7. Folio de matrícula inmobiliaria: 018-3669 .....	51
9.1.8. Inmueble # 8. Folio de matrícula inmobiliaria: 018-5843 .....	51
9.1.9. Inmueble # 9. Folio de matrícula inmobiliaria: 018-3667 .....	52
9.1.10. Inmueble # 10. Folio De Matrícula Inmobiliaria: 018-33919 .....	52
9.2. AFECTACIONES JURÍDICAS PARA EPM AL MOMENTO DE ENAJENAR LOS PREDIOS, UNA VEZ FINALICE LA VIDA ÚTIL DEL EMBALSE DE GUATAPÉ.....	52
9.2.1. Compraventa Derechos y Acciones – 0607.....	53
9.2.2. No se adquiere el derecho real de dominio sobre el inmueble....	53
9.2.3. No se transmite el derecho real de dominio sobre el inmueble...	53
9.2.4. Es susceptible de perder la compra de los derechos hereditarios . .....	54

<b>9.3. SOLUCIONES PARA SANEAR LA FALSA TRADICIÓN DE LOS PREDIOS ADQUIRIDOS POR EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN PARA EL PROYECTO HIDROELÉCTRICO GUATAPÉ.....</b>	<b>54</b>
<b>9.3.1. Prescripción adquisitiva de dominio. ....</b>	<b>54</b>
<b>9.3.2. Saneamiento de la falsa tradición conforme con lo establecido por la ley 1561 de 2012. ....</b>	<b>58</b>
<b>9.3.3. Subrogarse como heredero adelantando juicio de sucesión intestada. ....</b>	<b>59</b>
<b>10. CONCLUSIONES .....</b>	<b>60</b>
<b>11. BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>61</b>

## INTRODUCCIÓN

El proyecto hidroeléctrico Guatapé fue creado en la década de los años 70, mediante la intervención de Empresas Públicas de Medellín –EPM-; lo que implicó no solo el mejoramiento de la calidad de vida de la población que influyen y del Departamento, sino también la consolidación de EPM como organización proveedora de servicios públicos (energía, aguas, telecomunicaciones y gas domiciliarios). No obstante, este proyecto también significó para las comunidades del Peñol y Guatapé, la inundación y eventual traslado de algunas zonas, y, para EPM, ha representado también la adquisición de una serie de predios que están afectados por falsa tradición en sucesión ilíquida, es decir, que la masa herencial no ha sido objeto de sucesión y que se han transferido solamente los derechos herenciales.

Teniendo en cuenta lo anterior, el propósito de esta investigación es evidenciar las afectaciones jurídicas que tiene para Empresas Públicas de Medellín haber adquirido predios afectados por falsa tradición de sucesiones ilíquidas para el proyecto hidroeléctrico Guatapé; para lo cual se efectuó descripción teórica y normativa acerca de la tradición, la falsa tradición y las sucesiones ilíquidas.

Este documento se encuentra constituido por doce secciones, iniciando con esta introducción, seguido del planteamiento del problema que contiene a su vez, la respectiva pregunta problematizadora. Se continúa con la justificación y los objetivos generales y específicos formulados para esta monografía. En la sección cinco se expone la evolución histórica de la tradición y el registro mercantil en Colombia y en el apartado seis se explica la metodología que sustenta el desarrollo de este estudio. Posteriormente, en el capítulo siete se explican los referentes teóricos y normativos relacionados con la tradición, en el ocho, se encuentra la falsa tradición y en el nueve están las sucesiones ilíquidas. Por otra parte, en la sección 10 se desarrollan los objetivos de esta investigación, se prosigue con las conclusiones y se finaliza con la respectiva bibliografía.

## 1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

### 1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

El proyecto hidroeléctrico de Guatapé es de gran importancia para Empresas Públicas de Medellín, no solamente por ser el primer proyecto hidroeléctrico construido por ellos, como ente autónomo<sup>1</sup>, sino por su capacidad de generación de energía, que es de 560 Megavatios<sup>2</sup>. Para la construcción de la Central Hidroeléctrica se necesitó adquirir todos los predios de la zona de afectación del embalse. Dentro de los predios adquiridos se encuentran algunos afectados con una falsa tradición que consiste en sucesión ilíquida. Cuando muere una persona, los bienes inmuebles entran en su masa herencial, sin embargo, mientras no se realice la sucesión y se adjudique a los herederos, sobre el bien inmueble, solamente existirán derechos herenciales y el derecho de dominio sobre el mismo estará incompleto. De acuerdo a lo anterior, una sucesión ilíquida es la masa herencial que no ha sido objeto de sucesión y una falsa tradición es cuando se transfieren solamente los derechos herenciales.

Actualmente, el área de influencia del embalse es un globo de terreno que se encuentra inundado casi en su totalidad y que está compuesto por todos los predios adquiridos por Empresas Públicas de Medellín para el proyecto hidroeléctrico de Guatapé. A parte de lo anterior, dentro de los predios adquiridos, se encuentran los afectados por la falsa tradición de las sucesiones ilíquidas, que impiden que se pueda realizar un englobe jurídico sobre el globo de terreno. Es importante el hecho que Empresas Públicas de Medellín no tenga el derecho real de dominio completo sobre sus predios, dado que le crea inconvenientes al momento que quiera enajenarlos a futuro, cuando complete su vida útil el embalse.

### 1.2. PREGUNTA PROBLEMA

¿Cómo afecta jurídicamente a Empresas Públicas de Medellín haber adquirido predios afectados por falsa tradición de sucesiones ilíquidas para el proyecto hidroeléctrico Guatapé?

---

<sup>1</sup> CONSTRUDATA. Central Hidroeléctrica de Guatapé: obra de ingeniería del siglo XX. [en línea]. [Consultado el 20 de febrero de 2019]. Disponible en Internet: <<http://www.construdata.com/BancoConocimiento/G/guatapepremio/guatapepremio.asp>>.

<sup>2</sup> Ibíd., Disponible en Internet: <<http://www.construdata.com/BancoConocimiento/G/guatapepremio/guatapepremio.asp>>.

## 2. JUSTIFICACIÓN

Los predios adquiridos por Empresas Públicas de Medellín para el proyecto hidroeléctrico Guatapé que están afectados por la falsa tradición de la sucesión ilíquida se encuentran en gran parte en zona de embalse y hacen parte de un globo de terreno físico inundado por el espejo de agua. Tener un bien inmueble en falsa tradición es tener el derecho de dominio incompleto porque se tiene la capacidad de uso y goce, pero no de disposición.

A través de la presente investigación, se revela un problema de envergadura en los procesos de adquisición de predios por entidades públicas. Debido a la premura de los proyectos adelantados por las mismas, adquieren los predios en el estado jurídico en que se encuentren, sin importar las repercusiones futuras que puedan llegar a tener por este hecho.

De igual forma, esta monografía tiene pertinencia para los estudios jurídicos, porque abraza los temas relacionados con el derecho real de dominio y sus afectaciones. También evidencia los inconvenientes jurídicos que tendría Empresas Públicas de Medellín, si decide englobar los predios afectados por la falsa tradición o decide enajenarlos. Es una investigación viable por el acceso a las fuentes de información y es factible porque no hay hecho alguno que impida su realización.

A nivel institucional se justifica el trabajo de investigación por hacer parte de la línea de énfasis administrativo, en el cual nos encontramos inscritos dentro del pregrado de Derecho de la Universidad Autónoma Latinoamericana. A nivel metodológico el enfoque de la investigación es la descripción de la afectación de los predios adquiridos por Empresas Públicas de Medellín para el proyecto hidroeléctrico Guatapé; y los inconvenientes jurídicos que presentan para las Empresas.

A nivel social tiene una alta relevancia porque para la construcción del proyecto hidroeléctrico Guatapé fueron inundadas la zona urbana de El Peñol y algunas veredas, además que actualmente tiene un alto impacto en las comunidades que rodean el embalse, pues de este se benefician económicamente, mediante la pesca y el turismo. A nivel personal, por una parte, tenemos un interés particular sobre la investigación porque es en lo que actualmente nos desempeñamos laboralmente y, por otra parte, realizamos esta investigación para cumplir con uno de los requisitos para obtener el título de abogado.

### **3. OBJETIVOS**

#### **3.1. OBJETIVO GENERAL**

Evidenciar las afectaciones jurídicas que tiene para Empresas Públicas de Medellín haber adquirido predios afectados por falsa tradición de sucesiones ilíquidas para el proyecto hidroeléctrico Guatapé.

#### **3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Identificar los predios adquiridos en falsa tradición de sucesiones ilíquidas por Empresas Públicas de Medellín para el proyecto hidroeléctrico Guatapé y que, a la fecha, no se ha realizado su saneamiento.
- Describir las afectaciones jurídicas que surgirían si EPM decidiera enajenar los predios al momento de la finalización de la vida útil del embalse de Guatapé.
- Enunciar las posibles soluciones para sanear la falsa tradición.



#### 4. MARCO DE REFERENCIA

El registro de la propiedad inmobiliaria en Colombia tiene sus raíces en el Derecho Español, inició su regulación el siglo XVI con poco éxito, debido a que Castilla tenía como fuente el derecho romano clásico, que se caracterizaba por abandonar las formas de publicidad en las transmisiones.

En este sentido, Caicedo<sup>3</sup> reseña que la *Mancipatio* y la *in iure cesio* son poco prácticas, por cuanto se opta por la *traditio* (entrega de la cosa enajenada), como complemento del contrato generador de las obligaciones de dar. La *traditio* está exenta de toda forma de publicidad y solo la posesión del adquirente, exterioriza la titularidad del derecho.

En el período de 1492 a 1591 “se encuentran los llamados «asientos o capitulaciones» que se llevaban a cabo entre los descubridores y los conquistadores con el soberano”<sup>4</sup> (cursiva dentro del texto). Los beneficios que según Peña Quiñones<sup>5</sup>, traían los asientos o capitulaciones eran conocidos como privilegios dominicales, que consistían en concesiones realizadas sobre grandes extensiones de tierra.

En el año 1539, de acuerdo con lo planteado por Caicedo<sup>6</sup>, Carlos V establece que el soberano de cada ciudad o cabeza de jurisdicción debería llevar un libro donde eran registradas las escrituras donde se imponían censos o hipotecas, para evitar engaños a terceros que quisieran obtener la tierra.

De acuerdo con los postulados de Peña Quiñones y Peña Rodríguez<sup>7</sup>, la época entre los años 1591 y 1680 fue conocida como el de las Cédulas del Pardo. Al parecer este fue el primer estatuto de tierras expedido para la América Española para regir en el Nuevo Reino de Granada. En 1591, se tenía que devolver todas las tierras que estuvieran en posesión y que no tuvieran un título de adquisición justo y legítimo. El período transcurrido entre 1680 y 1754 fue conocido como el del Código de Indias o la Recopilación de las Leyes de los Reinos de las India,

---

<sup>3</sup> CAICEDO, Eduardo. Derecho inmobiliario Registral. 2 ed. Bogotá: Editorial Temis, 2001. 472 p.

<sup>4</sup> COLOMBIA. CONSEJO DE ESTADO. SALA PLENA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. Sentencia de fecha 31 de julio de 1985, expediente 11090. C.P. Aydée Anzola Linares, p. 24. Disponible en internet: <[https://www.redjurista.com/Document.aspx?ajcode=ce-sp-exp1985-n11090#/>](https://www.redjurista.com/Document.aspx?ajcode=ce-sp-exp1985-n11090#/).

<sup>5</sup> PEÑA QUIÑONES, Ernesto y PEÑA RODRÍGUEZ, Gabriel. Derecho de Bienes. Bogotá: Editorial Legis, 2008, 800 p.

<sup>6</sup> CAICEDO. Op. Cit., p. 166.

<sup>7</sup> PEÑA QUIÑONES y PEÑA RODRÍGUEZ. Op. Cit., p. 483-484.

expedido en Madrid en el año de 1680 y su recopilación fue iniciada el año 1570 por orden del rey Felipe II.

Continuando con Peña Quiñones y Peña Rodríguez<sup>8</sup>, estos autores agregan que la cédula de instrucción de San Lorenzo, expedida por el rey Fernando VI en 1754, daba instrucciones para realizar las ventas y composición de tierras realengas en las Indias. Esta cédula de instrucción reguló dos clases de posesiones, la que tenía título y la que no lo tenía, la primera otorgaba el dominio y la segunda daba la posibilidad de obtener el dominio.

En 1780, con la Cédula de San Idelfonso, se establece que no debe inquietarse a los poseedores de tierras realengas que disfrutaban en virtud de correspondientes títulos de venta. Con la independencia de 1810 no se introdujo ningún cambio en el sistema jurídico que se venía llevando, con base en las normas establecidas se introdujeron nuevas normas al respecto afianzando el derecho a la propiedad y la Constitución de 1821 le dio más fuerza a la normatividad que en materia de registro se llevaba hasta el momento<sup>9</sup>.

En este orden de ideas, la Superintendencia de Notariado y Registro<sup>10</sup>, expone que en 1821 se ordenó a los propietarios de los inmuebles inscribir los títulos de adquisición en un término perentorio, con la amenaza de que si no lo hacían podía perder los inmuebles. Lo anterior con el objetivo de facilitar la inscripción del título traslativo de dominio. En 1844 se ordenó el registro obligatorio de las escrituras públicas de compra, venta, cambio, permuta, entre otros; dentro de un término de 20 días, la sanción de no hacerlo era el pago de los derechos de registro al doble de su valor. Con la Constitución de 1858 al organizarse la república en Estados, cada Estado dictaba su normatividad en cuanto al registro de la propiedad. La Constitución de 1886 abolió todas las leyes españolas existentes, entre las que se encontraban las relacionadas con el registro. En síntesis, en la época de la colonia bastaba con otorgar título de las tierras para obtener su propiedad y las que no tuvieran título debían ser restituidas al Rey. A partir de 1779 se obliga a inscribir el título de adquisición del dominio sobre el inmueble.

La tradición, es definida en el artículo 740 del Código Civil Colombiano como el “modo de adquirir el dominio de las cosas y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el

---

<sup>8</sup> Ibíd., p. 485-486.

<sup>9</sup> Ibíd., p. 486-493.

<sup>10</sup> SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. Consulta 2038 de 2013. [En línea]. [Consultado el 25 de febrero de 2019]. Disponible en Internet: <[https://www.redjurista.com/Document.aspx?ajcode=cto\\_snr\\_0002038\\_2013#/>](https://www.redjurista.com/Document.aspx?ajcode=cto_snr_0002038_2013#/).

dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales”<sup>11</sup>.

Desde esta perspectiva, Peña Quiñones y Peña Rodríguez<sup>12</sup>, agregan que la tradición tiene cuatro requisitos, que son: 1) la existencia y validez de un título anterior, 2) la existencia real y efectiva del derecho que se transmite, 3) facultad e intención de transferir el dominio en el tradente y 4) la capacidad e intención de adquirirlo del adquirente y que la tradición sea válida.

En cuanto a la falsa tradición, este es el nombre que se le da a la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de una transferencia de dominio incompleto debido a la limitación que tiene la persona en cuanto a la disposición del bien inmueble, puede ser por ser una compraventa de cosa ajena, una compraventa de derechos herenciales, la adquisición de una posesión, o la venta de un inmueble como cuerpo cierto, cuando realmente solo se tienen derechos de cuota de un común y proindiviso. Anteriormente y de acuerdo a lo estipulado por el Artículo 7 del Decreto 1250 de 1970<sup>13</sup>, las falsas tradiciones se inscribían en la sexta columna del folio de matrícula inmobiliaria; hoy en día, con el cambio de los folios de matrícula conforme con el artículo 8 de la Ley 1579 de 2012<sup>14</sup>, las falsas tradiciones se inscriben en las anotaciones del folio como transferencia de dominio incompleto, siempre y cuando cuenten con un antecedente registral.

La sucesión ilíquida son los bienes dejados por el causante para que sean adjudicados a aquellos con derecho de heredar. El heredero tiene un derecho sobre esa masa herencial y puede transferir ese derecho para que otro ocupe su lugar dentro del proceso de sucesión.

---

<sup>11</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 84. (31, mayo, 1873). Por la cual se crea el Código Civil colombiano. Diario Oficial. Bogotá D.C., 1873, No. 2.867, art. 740. Disponible en Internet: <[http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/codigo\\_civil.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_civil.html)>.

<sup>12</sup> PEÑA QUIÑONES y PEÑA RODRÍGUEZ. Op. Cit., p. 680.

<sup>13</sup> COLOMBIA. PRESIDENTE DE LA REPUBLICA. Decreto 1250. (4, septiembre, 1970). Por el cual se expide el estatuto del registro de instrumentos públicos. Diario Oficial. Bogotá D.C., 1970, No. 33.139, art. 7. Disponible en Internet: <[http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/decreto\\_1250\\_1970.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/decreto_1250_1970.html)>

<sup>14</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1579. (01, octubre, 2012). Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial. Bogotá D.C., 2012, No. 48.570, art. 8. Disponible en internet: <<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=49731>>.

## **5. DISEÑO METODOLÓGICO**

El tipo de investigación utilizado fue cualitativo por trabajar con sujetos y hechos teniendo como enfoque central la descripción de la afectación de los predios adquiridos por Empresas Públicas de Medellín para el proyecto hidroeléctrico Guatapé-Playas, entre los años 1974 y 1994; y las posibles soluciones para sanear esta afectación. En esta investigación no se tendrá en cuenta la clase de población afectada sino la afectación en sí misma. Se hará uso del método histórico-jurídico con el fin de evidenciar el proceso y desarrollo evolutivo-cronológico tanto de la afectación como del proceso de la posible solución, realizando una recopilación, procesamiento, clasificación y análisis de los datos documentales obtenidos en el trabajo de campo.

## 6. CAPÍTULO. LA TRADICIÓN

### 6.1. INTRODUCCIÓN

La tradición ha sido importante desde el Derecho Romano hasta nuestra época porque ha sido el modo por excelencia utilizado para adquirir el dominio de los bienes. La tradición en Colombia se encuentra regulada en el Código Civil Colombiano en los artículos 740 al 761. Una de las cosas que se pueden adquirir a través de la transmisión del derecho de dominio son los bienes inmuebles, siempre que se cumpla con un requisito adicional como es la inscripción en el registro inmobiliario correspondiente al lugar de ubicación del inmueble. El derecho inmobiliario en Colombia se encuentra regulado por la ley 1579 de 2012 y tiene sus orígenes en el Derecho Español<sup>15</sup>, que poco utilizaba las prácticas romanas de la *mancipatio* y la *in iure cesio*, optando mejor por la *traditio*<sup>16</sup>. Actualmente, es obligación realizar la inscripción del título que origine la transmisión del derecho de dominio de los bienes inmuebles en el registro de instrumentos públicos, tal y como lo establece el artículo 756 del Código Civil Colombiano.

### 6.2. LA TRADICIÓN EN EL DERECHO ROMANO

La Revista Chilena de Derecho, en el artículo llamado “*La tradición como modo de adquirir el dominio en el derecho romano, en el común y en el iusnaturalismo su destino en los derechos patrios de la América Española*”, el autor Guzmán Brito<sup>17</sup>, expresa que en el Derecho Romano Clásico para la transmisión del derecho real de dominio de las cosas *res Mancipi*, es decir, los fundos itálicos, los esclavos, animales de tiro y carga y servidumbres de predios rústicos y las cosas *res nec Mancipi*, es decir, las que no pertenezcan a las *res Mancipi*, se utilizaban mediante dos contratos formales y solemnes: la *mancipatio* y la *in iure cesio*. Para las cosas *nec Mancipi*, es decir, el dinero, los frutos naturales, las armas, etc., se utilizaba la

---

<sup>15</sup> “El registro inmobiliario en nuestro país tiene sus raíces en el derecho español, donde tal institución solo fue objeto de regulación con poco éxito en el siglo XVI”. CAICEDO. Op Cit., p. 166.

<sup>16</sup> “*traditio* o entrega de la cosa enanejada, como complemento del contrato generador de obligaciones de dar. La *traditio* está exenta de toda forma de publicidad, y solo la posesión del adquirente exterioriza la titularidad del derecho”. CAICEDO. Op Cit., p. 166.

<sup>17</sup> GUZMÁN BRITO, Alejandro. La tradición como modo de adquirir el dominio en el derecho romano, en el común y en el iusnaturalismo su destino en los derechos patrios de la América Española. En: Revista Chilena de Derecho. 2015. vol. 42. No. 1, p. 329-344. Disponible en Internet: <<https://scielo.conicyt.cl/pdf/rchilder/v42n1/art13.pdf>>.

*traditio*, que era una forma simple que no tenía solemnidades para la entrega material de la cosa.

### 6.3. LA TRADICIÓN Y SU REGISTRO EN COLOMBIA

Peña Quiñones y Peña Rodríguez<sup>18</sup>, explican que inicialmente, en lo que hoy es Colombia, no se conocían manifestaciones de propiedad privada, los indígenas utilizaban la tierra de manera colectiva y en beneficio de todos, siendo los chibchas o muiskas la cultura más evolucionada. A partir del año 1492 con la llegada de los españoles y hasta el año 1591, aquellos se apropiaron de las tierras indígenas y empezaron a dar concesiones sobre estas tierras a favor de los conquistadores, permitiendo la posesión, siempre y cuando se le diera utilidad agrícola. Entre 1591 y 1680 continua vigente el primer estatuto de tierras expedido para la América Española para regir en el Nuevo Reino de Granada, conocido como las Cédulas del Pardo<sup>19</sup>, las cuales disponían que se tenía que devolver todas las tierras que estuvieran en posesión y que no tuvieran un título de adquisición justo y legítimo.

En 1680, según Peña Quiñones y Peña Rodríguez<sup>20</sup>, fue expedido en Madrid (España) el Código de Indias o la Recopilación de las Leyes de los Reinos de las Indias<sup>21</sup>, la cual fue iniciada en el año 1570 por orden del rey Felipe II. La cédula de instrucción de San Lorenzo, expedida por el rey Fernando VI en 1754, daba instrucciones para realizar las ventas y composición de tierras realengas en las Indias. Esta cédula de instrucción reguló dos clases de posesiones, la que tenía

---

<sup>18</sup> PEÑA QUIÑONES y PEÑA RODRÍGUEZ. Op Cit., p. 478-493.

<sup>19</sup> *“La Cédulas del Pardo comprenden las cédulas de Felipe II, dadas el 20 de noviembre de 1578 y el 8 de marzo de 1589, y están dirigidas principalmente a que se restituyan al rey aquellas tierras que se han ocupado y se posean sin justo título, a amparar a los propietarios que si tienen buenos títulos provenientes de la merced de algunas tierras que corresponden a las donaciones hechas por capitulaciones y repartimientos, que eran entonces los únicos medios adquisitivos de tierras realengas, en virtud de que la prescripción tenía también origen de una liberalidad en el repartimiento de tierras, y sólo adquiría la calidad de título perfecto cuando efectivamente se estaba explotando la tierra por residir en ella”*. Ibid., p. 483.

<sup>20</sup> Ibid., p. 484-486.

<sup>21</sup> *“Este código es una recopilación muy completa en lo relativo al régimen de tierras; además, sobresale en él la consagración de la prescripción adquisitiva de dominio, concreta y específicamente para los pobladores que hubieren vivido cuatro años en las tierras a ellos repartidas y que allí hubieren hecho morada y labor, es decir, se establecía como condición necesaria para la prescripción que la tierra hubiese sido explotada con cultivos o ganados por parte del prescribiente. Esta prescripción sólo se autorizaba respecto a las tierras realengas y se denominaba junta prescripción, porque sólo era reconocida por el derecho imperante a favor de los pobladores a quienes se habían entregado tierras en repartimiento y se hacían propietarios de ellas por su explotación económica”*. Ibid., p. 484.

título y la que no lo tenía, la primera otorgaba el dominio y la segunda daba la posibilidad de obtener el dominio. En 1780, con la Cédula de San Idelfonso, se establece que no debe inquietarse a los poseedores de tierras realengas que disfrutaban en virtud de correspondientes títulos de venta.

En 1779 se establecieron las oficinas de registro en Colombia, siguiendo los lineamientos de la Pragmática Real de Carlos II de 1768<sup>22</sup>. Con la independencia de 1810, no se introdujo ningún cambio en el sistema jurídico que se venía llevando, con base en las normas establecidas se introdujeron nuevos preceptos al respecto, afianzando el derecho a la propiedad y la Constitución de 1821 le dio más fuerza a la normatividad que en materia de registro se llevaba hasta el momento<sup>23</sup>.

En 1821 mediante la Ley proclamada el 11 de octubre del mismo año<sup>24</sup>, según la Superintendencia de Notariado y Registro<sup>25</sup>, se ordenó a los propietarios de los inmuebles inscribir los títulos de adquisición en un término perentorio, con la amenaza de que si no lo hacían podía perder los inmuebles. Lo anterior con el objetivo de facilitar la inscripción del título traslativo de dominio. En 1844 mediante ley del 1º de junio, se ordenó el registro obligatorio de las escrituras públicas de

---

<sup>22</sup> "La Pragmática de Carlos III (1768) crea los oficios o contadurías de hipotecas a cargo de los escribanos del ayuntamiento, quienes llevarían los libros necesarios para la toma de razón de los siguientes actos: imposiciones, ventas y redenciones de censos y tributos; ventas de bienes raíces gravados con cargas; fianzas en que se hipotecaban bienes, fundaciones de mayorazgos y obras pías. La omisión en el registro dejaba sin valor el acto frente a los tribunales". CAICEDO. Op. Cit., p. 166.

<sup>23</sup> "La ley de procedimiento civil del 13 de mayo de 1825 determinó el siguiente orden de prelación de las disposiciones aplicables por los tribunales de la república: 1) las decretadas o que en lo sucesivo se decreten por el poder legislativo; 2) las pragmáticas, cédulas, órdenes, decretos, ordenanzas del gobierno español sancionadas hasta el 18 de marzo de 1808 que estaban en observancia bajo el mismo gobierno en el territorio que forma la república; 3) las leyes de la Recopilación de Indias; 4) las de la Nueva Recopilación de Castilla, y 5) las Siete Partidas". (EDMOND CHAMPEAY y ANTONIO JOSÉ URIBE, Tratado de derecho civil colombiano, t. I, De las personas, París, Librairie de la Société du Recueil Général des Lois et des Arrest, 1899, pág. 3; citado por CAICEDO, Eduardo. Derecho inmobiliario Registral. 2 ed. Bogotá: Editorial Temis, 2001, p. 168.

<sup>24</sup> "En dicha ley se permite la enajenación de tierras baldías que no hayan sido concedidas a persona alguna o que habiéndolo sido por composición revertían al dominio de la República (art 1º). Se exceptúan de las anteriores reglas las tierras de comunidad de indios y los pastos y ejidos de las poblaciones (art. 2º). Se suprimió en el artículo 3º la legislación española sobre adjudicación de tierras y se estableció que la enajenación en lo sucesivo debería verificarse de conformidad con dicha ley. Se prefiere para las ventas de tierras baldías a aquellos que se hallan en posesión de ellas (art. 4º). Se les dan efectos jurídicos a la justa prescripción y a las posesiones de tiempo inmemorial, siempre y cuando que su titular obtenga el respectivo título en el término de un año (art. 5º). Además, se estableció un tema de medición y registro de propiedad rural (arts. 12 al 14)". PEÑA QUIÑONES y PEÑA RODRÍGUEZ. Op. Cit., p. 487.

<sup>25</sup> SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. Op. Cit., p. 7-8.

compra, venta, cambio, permuta, entre otros, dentro de un término de 20 días, la sanción de no hacerlo era el pago de los derechos de registro al doble de su valor.

Caicedo<sup>26</sup> agrega que con la entrada en vigencia de la Constitución de 1886, se expidió la Ley 153 de 1887, que en su artículo 15 abolió todas las leyes españolas existentes, entre las que se encontraban las relacionadas con el registro.

El 1887 se adoptó como Código Civil el que fuera sancionado el 26 de mayo de 1873 y que se encuentra vigente a la fecha. Dicho Código Civil define la tradición en el artículo 740 como el “modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales”<sup>27</sup>. Desde esta perspectiva, Velásquez Jaramillo<sup>28</sup> hace una crítica a esta definición, en el sentido, que al mencionar “la entrega que el dueño hace de ellas a otro”, está sacando de la definición la tradición de los inmuebles, la cual se realiza mediante la inscripción del título en el registro de instrumentos públicos.

#### 6.4. REQUISITOS DE LA TRADICIÓN

Peña Quiñones y Peña Rodríguez<sup>29</sup>, en su obra “Derecho de Bienes”, describen cuatro requisitos que debe tener la tradición, los cuales son: 1) la existencia y validez de un título anterior, 2) la existencia real y efectiva del derecho que se transmite, 3) facultad e intención de transferir el dominio en el tradente y 4) la capacidad e intención de adquirirlo del adquirente y que la tradición sea válida.

- **Existencia y validez de un título anterior.** Desarrollado en el artículo 745 del Código Civil Colombiano: “Para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc. Se requiere, además, que el título sea válido respecto de la persona a quien se confiere. Así el título de donación irrevocable no transfiere el dominio entre cónyuges”<sup>30</sup>.

Así las cosas, este primer requisito exige que exista un título traslativo de dominio que sirva para transmitir el derecho real de dominio que tiene una persona en favor de otra. Este título debe ser legal y eficaz, cumpliendo con los requisitos

---

<sup>26</sup> CAICEDO. Op. Cit., p. 168.

<sup>27</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 84. Op. Cit., art. 740.

<sup>28</sup> VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. Bienes. 2 ed. Bogotá: Editorial Comlibros, 2008, 609

p.  
<sup>29</sup> PEÑA QUIÑONES y PEÑA RODRÍGUEZ. Op. Cit., p. 680.

<sup>30</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 84. Op. Cit., art. 745.



generales establecidos en el artículo 1502 del Código Civil Colombiano<sup>31</sup> y no debe contener ninguna causal de anulación, como el de la donación entre cónyuges, tal y como lo menciona el artículo anterior.

También debe tenerse en cuenta que el título no adolezca de los errores previstos en el Código Civil colombiano en los artículos 742<sup>32</sup>, 746<sup>33</sup> y 747<sup>34</sup>, los cuales generarían una nulidad absoluta en cuanto a la tradición.

- **Existencia real y efectiva del derecho que se transmite.** Este segundo requisito exige que el derecho que se transmite se encuentre en cabeza de quien lo entrega, es decir, si la persona que entrega no es el propietario no puede transmitir el derecho real de dominio. Sin embargo, si este no entregó el derecho, lo adquiere posteriormente, se entenderá transmitido retroactivamente desde el momento de la tradición, este principio se encuentra desarrollado en el artículo 752<sup>35</sup> del Código Civil Colombiano: “Si el tradente no es el verdadero dueño de la cosa que se entrega por él o a su nombre, no se adquieren por medio de la tradición otros derechos que los transmisibles del mismo tradente sobre la cosa entregada. Pero si el tradente adquiere después el dominio, se entenderá haberse este transferido desde el momento de la tradición”<sup>36</sup>.

---

<sup>31</sup> Código Civil Colombiano. Artículo 1502: “Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario: 1o.) que sea legalmente capaz; 2o.) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio; 3o.) que recaiga sobre un objeto lícito; 4o.) que tenga una causa lícita. La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra”. COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 84. Op. Cit., art. 1502.

<sup>32</sup> “CONSENTIMIENTO DEL TRADENTE. Para que la tradición sea válida, deberá ser hecha voluntariamente por el tradente o por su representante. Una tradición que al principio fue inválida por haberse hecho sin voluntad del tradente o de su representante, se valida retroactivamente por la ratificación del que tiene facultad de enajenar la cosa como dueño o como representante del dueño”. COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 84. Op. Cit., art. 742.

<sup>33</sup> “AUSENCIA DE ERROR. Se requiere también para la validez de la tradición que no se padezca error en cuanto a la identidad de la especie que debe entregarse, o de la persona a quien se hace la entrega, ni en cuanto al título. Si se yerra en el nombre sólo, es válida la tradición”. Ibid., art. 746.

<sup>34</sup> “ERROR EN EL TITULO. El error en el título invalida la tradición, sea cuando una sola de las partes supone un título traslativo de dominio, como cuando por una parte se tiene el ánimo de entregar a título de comodato, y por otra se tiene el ánimo de recibir a título de donación, o sea cuando por las dos partes se suponen títulos traslativos de dominio, pero diferentes, como si por una parte se supone mutuo y por otra donación”. Ibid., art. 746.

<sup>35</sup> La venta de cosa ajena es autorizada por el código civil colombiano en el artículo 1871: “La venta de cosa ajena vale, sin perjuicios de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el lapso de tiempo”. Ibid. art. 1871.

<sup>36</sup> Ibid. art. 752.

- **Intención o voluntad de transferir el dominio y capacidad e intención de adquirirlo.** Es un requisito de la tradición que se ha desarrollado en los artículos 742, 743 y 744 del Código Civil Colombiano, en los cuales se proclama lo siguiente:

Artículo 742: “para que la tradición sea válida, deberá ser hecha voluntariamente por el tradente o por su representante. Una tradición que al principio fue inválida por haberse hecho sin voluntad del tradente o de su representante, se valida retroactivamente por la ratificación del que tiene facultad de enajenar la cosa como dueño o como representante del dueño”<sup>37</sup>.

Artículo 743: “La tradición para que sea válida requiere también el consentimiento del adquirente o de su representante. Pero la tradición que en su principio fue inválida, por haber faltado este consentimiento, se valida retroactivamente por la ratificación”<sup>38</sup>.

Artículo 744: “Para que sea válida la tradición en que intervienen mandatarios o representantes legales, se requiere además que estos obren dentro de los límites de su mandato o de su representación legal”<sup>39</sup>.

Este tercer requisito exige que tanto el que entrega como el que recibe tengan la intención de hacerlo<sup>40</sup>.

- **Que la tradición sea válida.** Esta exigencia se encuentra desarrollada, además de los artículos 742, 743, 746 y 747 ya mencionados, en los artículos 748 y 749 del Código Civil colombiano; con los cuales se consagró lo siguiente:

Artículo 748: “Si la tradición se hace por medio de mandatarios o representantes legales, el error de estos invalida la tradición”<sup>41</sup>.

Artículo 749: “Si la ley exige solemnidades especiales para la enajenación, no se transfiere el dominio sin ellas”<sup>42</sup>.

---

<sup>37</sup> Ibid. art. 742.

<sup>38</sup> Ibid. art. 743.

<sup>39</sup> Ibid. art. 744.

<sup>40</sup> “La tradición es un acto jurídico independiente del título o negocio que le dio vida, es decir, por el cual se produce, y como tal no basta la voluntad del tradente expresada en el título, sino que debe verificarse y manifestarse en el modo que es la misma entrega con intención de transferirlo”. PEÑA QUIÑONES y PEÑA RODRÍGUEZ. Op. Cit., 683.

<sup>41</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 84. Op. Cit., art. 748.

<sup>42</sup> Ibid. art. 749.

Este cuarto requisito exige que las anteriores transferencias de dominio cumplan con las solemnidades prescritas en la ley con manifestaciones de la voluntad exentas de errores.

## 6.5. LA TRADICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

En cuanto a la tradición de bienes inmuebles, el artículo 756 del Código Civil Colombiano establece lo siguiente: “Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos. De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca”<sup>43</sup>.

La característica principal en tradición del derecho de dominio en bienes inmuebles es la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al lugar de su ubicación física, es decir la publicidad<sup>44</sup> de ese derecho real sobre el inmueble.

Luego, la tradición a través de los tiempos, se ha enfocado siempre en la transmisión del derecho real de dominio y la posesión material del bien inmueble, bajo la figura jurídica de la entrega de la cosa enajenada; lo que implica entonces la transmisión del derecho real de dominio y la posesión material mediante un título adquisitivo válido, donde se plasme la voluntad del tradente y del adquirente, cumpliendo la solemnidad de registrar ese título adquisitivo en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que le corresponda, en el folio de matrícula inmobiliaria del predio.

Adicionalmente, en el territorio colombiano, la tradición ha tenido un desarrollo normativo relevante, mediante el cual se ha logrado normalizar el registro obligatorio y oportuno de las escrituras públicas de un inmueble, cuando este sufre alguna modificación en su naturaleza jurídica. A partir de estos preceptos, el legislador es enfático, en referenciar y aplicar los cuatros requisitos que deben

---

<sup>43</sup> *Ibíd.* art. 756.

<sup>44</sup> “La publicidad es un fin del registro de la propiedad inmueble. LACRUZ BERDEJO considera que la publicidad de un registro será jurídica en la medida que, al menos en algunos supuestos, la discordancia entre la realidad y los datos suministrados por el registro, se falle en favor de los últimos. SANZ FERNÁNDEZ considera que la publicidad proporcionada por el registro tiene dos notas características: a) es esencialmente formalista y auténtica; b) es el medio normal de publicidad aplicable a todos los derechos que no tienen en sí una fuerza superior que los haga públicos y notorios”. CAICEDO. *Op. cit.*, p. 24.

cumplir la tradición para que se haga efectiva, según las disposiciones normativas consagradas en Código Civil colombiano. Existe también una forma de transmitir el derecho real de dominio de manera incompleta, a esto se le llama falsa tradición debido a la limitación que tiene la persona en cuanto a la disposición del bien inmueble, tema que será desarrollado en el siguiente capítulo.

## 7. CAPÍTULO. LA FALSA TRADICIÓN

### 7.1. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con lo referenciado en el portal *Ámbito Jurídico*<sup>45</sup>, la falsa tradición es el nombre que se le da a la inscripción de una transferencia de dominio incompleto en el folio de matrícula inmobiliaria, debido a la limitación que tiene la persona en cuanto a la disposición del bien inmueble; puede ser, por tratarse de una compraventa de cosa ajena, una compraventa de derechos herenciales, la adquisición de una posesión, o la venta de un inmueble como cuerpo cierto, cuando realmente solo se tienen derechos de cuota de un común y proindiviso.

Anteriormente, y de acuerdo a lo estipulado por el Artículo 7 del Decreto 1250 de 1970, las falsas tradiciones se inscribían en la sexta columna<sup>46</sup> del folio de matrícula inmobiliaria; hoy en día, con el cambio de los folios de matrícula conforme a la Ley 1579 de 2012 en su artículo 8, las falsas tradiciones se inscriben en las anotaciones del folio como transferencia de dominio incompleto, siempre y cuando cuenten con un antecedente registral. Las posesiones, por no tener el derecho de dominio no son registrables, de acuerdo a lo establecido por el artículo 4 de la Ley 1579 de 2012.

En este sentido, antes de proceder con la explicación de los tres casos específicos con los cuales se evidencia la falsa tradición, es relevante clarificar algunos conceptos que son clave para comprender esta temática, a saber: tenencia, posesión, título y modo.

### 7.2. GENERALIDADES ACERCA DE LA TENENCIA Y LA POSESIÓN

A la luz del Código Civil colombiano<sup>47</sup>, la tenencia de los bienes, es aquella que ejerce un acreedor prendario, secuestre, usufructuario, un usuario o quien tiene

---

<sup>45</sup> *ÁMBITO JURÍDICO*. ¿En qué va el saneamiento de predios rurales con falsa tradición? [En línea]. Publicado 24 de abril de 2018. [consultado 22 de septiembre de 2019. Disponible en Internet: <<https://www.ambitojuridico.com/noticias/civil/civil-y-familia/en-que-va-el-saneamiento-de-predios-rurales-con-falsa-tradicion>>.

<sup>46</sup> *“En la sexta columna se inscribían cuatro actos, la venta de cosa ajena, la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, la posesión inscrita cuando existía antecedente registral y las mejoras realizadas en el suelo ajeno que accedieron al registro antes de la instrucción administrativa número 15 de 1994, o los relacionados con la declaración de mejoras que se afectan a vivienda familiar o patrimonio de familia”*. *Ibíd.* p. 299.

<sup>47</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 84. Op. Cit., art. 775.

derecho de habitación; pero no como dueño sobre una cosa, sino que actúa a nombre del dueño; por lo tanto, en este caso se reconoce un dominio ajeno sobre determinada cosa. Según puede observarse, la tenencia hace referencia a la posibilidad que tiene un individuo, sin ser propietario de un bien en particular, de beneficiarse del mismo, continuando con el dominio del bien, quien hace las veces de dueño. En la legislación colombiana, de acuerdo con los aportes de Neva Díaz<sup>48</sup>, se reconocen diversos títulos de tenencia, entre los cuales se encuentran:

- **Administración anticrética:** se trata de un contrato mediante el cual se hace entrega al acreedor una finca raíz, para se pague con sus frutos. Esta figura está regulada en el artículo 2458 del Código Civil y dada su naturaleza, no implica *per se*, un derecho real sobre la cosa entregada, ya que requiere el perfeccionamiento del contrato por la tradición del inmueble, como se preceptúa con el artículo 2460 de este mismo código.
- **Arrendamiento:** hace referencia al contrato celebrado por dos partes que adquieren obligaciones recíprocas; una parte concede la posibilidad del goce de una cosa y la otra parte, se compromete a pagar un determinado precio por este goce (artículo 1973 del Código Civil colombiano).
- **Comodato:** este se relaciona con un contrato mediante el cual una de las partes hace entrega a otra de forma gratuita, un bien para que haga uso del mismo con el compromiso de restituir el mismo bien al terminar su uso, de acuerdo con el artículo 2200 del Código civil.
- **El usufructo:** de conformidad con el artículo 826 del Código Civil, esta figura se define como el derecho real, por medio del cual un usufructuario adquiere el derecho de gozar temporalmente de una cosa, con la obligación de conservar la cosa ajena sin alterar su esencia y de restituirla a su dueño.

Por otra parte, doctrinalmente, la posesión es “una situación de hecho, que consiste en la tenencia material de una cosa, protegida por el derecho con independencia del derecho que se tenga sobre ella o las circunstancias que nos han llevado a dicha tenencia”<sup>49</sup>. Desde esta perspectiva, es posible plantear que la posesión implica un relativo poderío sobre una cosa que un determinado individuo

---

<sup>48</sup> NEVA DÍAZ, Nelson Javier. Bases conceptuales procesos de regularización de la propiedad rural y acceso a tierras. Bogotá: Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA), 2014. Disponible en Internet: <[https://www.upra.gov.co/documents/10184/11165/Bases\\_conceptuales\\_procesos\\_regula\\_propie\\_rural.pdf/c6f34b46-9887-4b87-8f33-aa9d7c8d953a](https://www.upra.gov.co/documents/10184/11165/Bases_conceptuales_procesos_regula_propie_rural.pdf/c6f34b46-9887-4b87-8f33-aa9d7c8d953a)>. [Consultado 14 de septiembre de 2019].

<sup>49</sup> BERNAND, Lucia; BUIGUES, Gabriel; ESPINOSA ISACH, José María y GÓMEZ ROYO, Enrique. Lecciones de Derecho Romano. Valencia, España: Universitat de València, 2011, p. 83.

tiene en su poder; aunque sin tener en cuenta si la misma persona tiene la condición de poseedor y la titularidad del dominio, por lo cual pueden presentar tres situaciones particulares, al respecto, que son: la propiedad con posesión, a propiedad sin posesión y la posesión sin propiedad.

Aunado a lo anterior, el ordenamiento jurídico nacional define la posesión en el Código Civil, así como reza en su artículo 762: “La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”<sup>50</sup>. En este sentido, es relevante traer a colación los referentes teóricos de Caicedo<sup>51</sup>, quien explica que, del precitado texto, es posible determinar los dos elementos clave que componen la definición de posesión preceptuada en el Código Civil colombiano, a saber: el *corpus* y el *animus*. El primero, está relacionado con el carácter objetivo o material de la posesión, el cual se evidencia mediante la visibilidad y publicidad de la tenencia de una cosa, mediada por actos positivos<sup>52</sup> de uso, goce y transformación de la cosa en cuestión. Con respecto al *animus*, este elemento es subjetivo e intencional, revelado a través del ánimo de dueño y señor del individuo que tenga la tenencia de una determinada cosa.

Prosiguiendo con lo planteado en breve, en el Código Civil colombiano se consagran, además, dos tipos principales de posesión: 1) regular, es aquella que se deriva de justo título<sup>53</sup> y se ha adquirido de buena fe, aunque esta última no

---

<sup>50</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 84. Op. Cit., art. 762.

<sup>51</sup> CAICEDO, Op. Cit., p. 301, 302.

<sup>52</sup> El artículo 981 del Código Civil, brinda algunos ejemplos de actos positivos relacionados con la posesión de una cosa, entre los cuales menciona los siguientes: “*el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión*” COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 84. Op. Cit., art. 981. Al respecto, Serrano Gómez y Acevedo Prada, agregan que: “*Los ejemplos del artículo 981 del Código Civil son meramente ilustrativos, por eso, podrían considerarse actos de tipo jurídico, como sería el pago de impuestos, o la tramitación de acciones para la defensa de la posesión, entre otros. Lo esencial para considerar las actuaciones como “actos posesorios” es que hayan sido ejercidos con animus domini, elemento volitivo de la posesión, que puede traducirse en “no reconocer dominio ajeno” o actuar como si se fuera el propietario o el titular del derecho real*”. SERRANO GÓMEZ, Rocío y ACEVEDO PRADA, Milena. Aportes jurisprudenciales y doctrinales sobre la prescripción adquisitiva del dominio y el justo título en el derecho colombiano. En: Revista Entramado. Enero-junio, 2012. vol. 8, No. 1, p. 102. Disponible en Internet: <<http://www.scielo.org.co/pdf/entra/v8n1/v8n1a08.pdf>>. [Consultado 14 de septiembre de 2019].

<sup>53</sup> “*El justo título es constitutivo o traslativo de dominio. Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción. Son traslativos de dominio los que por su naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, la permuta, la donación entre vivos, (para lo cual también es necesaria la tradición). Pertenecen a esta clase las sentencias de adjudicación en juicios divisorios y los actos legales de partición. Las sentencias judiciales sobre derechos litigiosos no forman nuevo*

subsista después de adquirida la posesión; 2) posesión irregular, la cual en contraste con la anterior, se genera cuando un poseedor regular tiene mala fe o el poseedor de buena fe puede ser un poseedor irregular. Desde esta perspectiva, Caicedo<sup>54</sup>, agrega que la posesión con respecto al registro inmobiliario, no surte efecto alguno, cuando se pretende realizar la inscripción del hecho material de la posesión por la simple tenencia de la misma sin mediación de un acto o negocio jurídico previo o cuando el propósito es transferir una posesión sin antecedente en el registro mediante escritura pública.

Se deriva de esta premisa que el adquirente obtiene la posesión material del bien desde el momento mismo en que se celebra el contrato de compraventa, sin embargo, el derecho real sólo se consigue con el registro en la oficina de instrumentos públicos del acto jurídico que dio lugar a dicha posesión.

### **7.3. ADQUISICIÓN DE UN DERECHO REAL EN COLOMBIA: TÍTULO Y MODO**

En Colombia, el dominio de un bien, llamado también propiedad, está relacionado según el Código Civil, con “el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente <aparte tachado inexequible><sup>55</sup>, no siendo contra ley o contra derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad”<sup>56</sup>. *Grosso modo*, la propiedad de un bien es aquella figura que permite que uno o varios dueños de una determinada cosa, puedan beneficiarse con esta, incluso mediante la enajenación a otro adquirente, por medio de los mecanismos jurídicos existentes.

---

*título para legitimar la posesión. Las transacciones en cuanto se limitan a reconocer o declarar derechos preexistentes no forman un nuevo título; pero en cuanto transfieren la propiedad de un objeto no disputado constituyen un título nuevo”. COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 84. Op. Cit., art. 765.*

<sup>54</sup> CAICEDO, Op. Cit., p. 308.

<sup>55</sup> “De todo lo que anteriormente se ha expuesto se desprende con meridiana claridad que el concepto de propiedad que se consagra en la Constitución colombiana de 1991, y las consecuencias que de él hay que extraer (la doctrina de la Corte ejemplificada en las citas anteriores así lo confirma), es bien diferente del que se consignó en el Código Civil adoptado en 1887 y, por tanto, que el uso que allí se prescribe del concepto de propiedad, dista mucho de coincidir con el que ha propuesto el Constituyente del 91; por ende, se deduce que el contenido del art. 669 del Código Civil según el cual, el propietario puede ejercer las potestades implícitas en su derecho arbitrariamente, no da cuenta cabal de lo que es hoy la propiedad en Colombia”. COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-595/99. (18, agosto, 1999). Demanda de inconstitucionalidad contra un aparte del artículo 669 del Código Civil. Bogotá D.C., 1999, Expediente D-2292, p. 13, 14. Disponible en Internet: <<http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1999/C-595-99.htm>>.

<sup>56</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 84. Op. Cit., art. 673.



De acuerdo con esta definición, el ordenamiento jurídico nacional, específicamente, con el artículo 673 del Código Civil, se consideran estos modos de adquirir el dominio de un bien, a saber: “la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción. De conformidad del precitado texto, se identifican dos elementos clave para adquirir el derecho real de un bien, es decir, un título y un modo. En este sentido, Neva Díaz<sup>57</sup>, expone que el título hace referencia al contrato, bien bajo la figura de compraventa, usufructo o comodato, etc.; en virtud del cual, una persona consigue el derecho de transferencia de un derecho real sobre un bien. Por su parte, el modo se relaciona con la forma mediante la cual, el derecho obtenido previamente, llega a ser parte del patrimonio del adquirente, lo que se materializa a través de la prescripción, accesión, sucesión por causa de muerte, tradición y ocupación.

Conviene reiterar que la tradición se hace efectiva cuando se cumple la obligación de registrar el título translaticio de dominio en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, según como se estipula en la Ley 1579 de 2012<sup>58</sup>. Así mismo, Rivera Mejía<sup>59</sup>, explica que la prescripción es una institución jurídica mediante la cual se adquieren o se extinguen los derechos sobre un bien. La prescripción adquisitiva ordinaria, por regla general, se produce en el país a los tres años para muebles y cinco años para inmuebles; y la extraordinaria se origina

---

<sup>57</sup> NEVA DÍAZ. Op. Cit., p. 29.

<sup>58</sup> “El archivo de registro se compone de la matrícula inmobiliaria, los radicadores de documentos y certificados, los índices de inmuebles y propietarios, el archivo de documentos antecedentes, el libro de testamentos y el libro de actas de visita (art. 7) (...) La matrícula inmobiliaria Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4o, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando. Además, señalará, con cifras distintivas, la oficina de registro, el departamento y el municipio, corregimiento o vereda de la ubicación del bien inmueble y el número único de identificación predial en los municipios que lo tengan o la cédula catastral en aquellos municipios donde no se haya implementado ese identificador. Indicará también, si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número, nombre o dirección, respectivamente y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida, datos del acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación y demás elementos de identificación que puedan obtenerse. En la matrícula inmobiliaria constará la naturaleza jurídica de cada uno de los actos sometidos a registro, así: tradición, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, cancelaciones y otros (art. 8) (...) El proceso de registro de un título o documento se compone de la radicación, la calificación, la inscripción y la constancia de haberse ejecutado esta (art. 13)”. COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1579. Op. Cit., arts. 7, 8, 13.

<sup>59</sup> RIVERA MEJÍA, Santiago Alberto. Impacto de la ley 1561 de 2012 en la titulación de la pequeña propiedad agraria y el saneamiento de la falsa tradición. Trabajo de grado para optar por el título de Abogado. Manizales: Universidad de Manizales. Facultad de Derecho Jurídicas, 2017. p. 59, 60. Disponible en Internet: <[http://ridum.umanizales.edu.co:8080/xmlui/bitstream/handle/6789/3301/Rivera\\_Santiago\\_2017.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://ridum.umanizales.edu.co:8080/xmlui/bitstream/handle/6789/3301/Rivera_Santiago_2017.pdf?sequence=1&isAllowed=y)>. [Consultado 15 de septiembre de 2019].

a los 10 años para ambos tipos de bienes. Cuando un adquirente no ejerce sus derechos en los tiempos ya mencionados, se genera una prescripción extintiva.

Por otra parte, la accesión se comprende desde dos manifestaciones en particular, “una <accesión discreta> o <por producción>, que es el derecho del propietario de hacer suyos los productos de una cosa propia. Y otra <accesión continua> o <por incorporación>, que es el derecho del propietario de hacer suyas determinadas cosas ajenas que se unen a la suya<sup>60</sup>.

Adicionalmente, como su nombre lo indica, la sucesión por causa de muerte, de acuerdo con Echeverría Esquivel y Echeverría Acuña<sup>61</sup>, hace referencia al fenómeno jurídico que implica transferir el patrimonio (bienes, derechos y obligaciones) de una persona fallecida a otras vivas. Sumado a esto, la ocupación como un modo de adquirir el dominio de bienes, es definido en el Código Civil como aquel que se hace efectivo cuando “las cosas que no pertenecen a nadie, y cuya adquisición no es prohibida por las leyes o por el derecho internacional”<sup>62</sup>. En este sentido, del anterior concepto, se pueden delimitar los elementos más significativos de la ocupación para cumplir con el propósito de lograr la adquisición de dominio, a saber: “1) que se trate de un bien que carezca de dueño, 2) que se tenga la aprehensión material del bien con el ánimo de ejercer dominio sobre este”<sup>63</sup>.

A tenor de lo planteado, se identifica que, en el marco normativo colombiano, existen diversas formas para adquirir el dominio de un bien, cuya elección y consumación depende de los hechos fácticos que envuelven cada uno de los casos, sobre los cuales que pretenden obtener los derechos reales de dominio de un bien. Entre otros asuntos, es importante tener en cuenta, los límites del derecho en cuanto al uso de la propiedad, que la adquisición sea legal, identificar si le pertenece a algún sujeto, etc. Una vez comprendido los anteriores conceptos, se prosigue a continuación con los casos en que es aplicable la falsa tradición en el territorio nacional, es decir: 1) En la venta de cosa ajena, 2) En la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio y 3) En la venta de posesión con antecedente registral. Es preciso clarificar que la falta de título de dominio en

---

<sup>60</sup> ESPINOSA INFANTE, José Miguel. La accesión. En: Derechos reales. Contestaciones al Programa de Oposiciones a Notarias. Madrid: Editorial Dykinson, 2006. p. 277.

<sup>61</sup> ECHEVERRÍA ESQUIVEL, Mario y ECHEVERRÍA ACUÑA, Mario. Derecho sucesoral. Cartagena: Universidad Libre, 2011, p. 13.

<sup>62</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 84. Op. Cit., art. 685.

<sup>63</sup> ARANGO CASTRO, Camilo Daniel. Gestión inmobiliaria en los proyectos de infraestructura: enfoque al sector minero y petrolero. Bogotá D.C.: Editorial Universidad del Rosario, Escuela de Jurisprudencia, 2007, p. 39.

cualquier de los casos citados, impide al adquirente la posibilidad de hipotecar el bien, de englobarlo, segregarlo, limitarlo con servidumbres, usufructos, someterlo al régimen de propiedad horizontal, entre otros.

### **7.3.1. Venta de cosa ajena**

La venta de cosa ajena se produce cuando una persona vende lo que no le pertenece o no tiene el derecho real de dominio completo. Se encuentra regulada en el Código Civil colombiano en el artículo 752: “Si el tradente no es el verdadero dueño de la cosa que se entrega por él o a su nombre, no se adquieren por medio de la tradición otros derechos que los transmisibles del mismo tradente sobre la cosa entregada. Pero si el tradente adquiere después el dominio, se entenderá haberse este transferido desde el momento de la tradición”<sup>64</sup>. En concordancia con lo anterior, el artículo 1871, expone: “La venta de cosa ajena vale, sin perjuicios de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el lapso de tiempo”<sup>65</sup>.

Al respecto, Caicedo<sup>66</sup> explica que, en estos casos, el adquirente puede obtener el dominio de la propiedad empleando la usucapión ordinaria, ya que, si bien el vendedor no posee la propiedad sobre la cosa ajena, ello no impide que el contrato de compraventa celebrado para esto, se considere justo título, porque el mismo es fuente de obligaciones personales. Dadas las particularidades de esta figura, en el ordenamiento jurídico nacional, en el artículo 8 de la Ley 1579 de 2012<sup>67</sup>, numeral 6, parágrafo 2, se acepta la inscripción de los títulos que derivan en falsa tradición, cuando se trata de venta de cosa ajena, transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio y en los casos consagrados en el Código Civil.

### **7.3.2. Transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio.**

De conformidad con lo planteado por Caicedo<sup>68</sup>, esta figura se encuentra asociada con la transferencia de derechos herenciales o derechos y acciones en una sucesión. Así mismo, comprende la enajenación de derechos de gananciales por parte de la conyugue, antes de efectuarse la liquidación de la herencia; en todo

---

<sup>64</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 84. Op. Cit., art. 752.

<sup>65</sup> Ibid. art. 1871.

<sup>66</sup> CAICEDO, Op. Cit., p. 299.

<sup>67</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1579. Op Cit., art. 8.

<sup>68</sup> CAICEDO, Op. Cit., p. 300, 301.

caso, este tipo de venta se perfecciona ante la Ley, cuando se otorga la respectiva escritura pública, además, para la inscripción en el registro, dichos derechos deben estar coligados con un inmueble específico, del cual se deben suministrar todos los datos del registro; anotando en este caso, el acto en la sexta columna del folio. Lo anterior no procede cuando se trata de derechos a título universal, dado que los mismos no son inscribibles.

Con respecto a lo anterior, el Consejo de Estado mediante la intervención de la C.P. Dra. Olga Navarrete Barrero, y según lo dispuesto con el artículo 47 de la Ley 1579 de 2012, modificado a su vez con el artículo 44 del Decreto-Ley 1250 de 1970, establece que:

<Por regla general ningún título o instrumento sujeto a registro o inscripción surtirá efectos respecto a terceros, sino desde la fecha de aquél>, razón por la cual al no haberse nunca inscrito la Escritura 5802 de 1960 de la Notaría 2ª de Bogotá en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos no le quedaba a ésta alternativa distinta a la de colocar en la sexta columna de los folios de matrícula inmobiliaria derivados del supuesto registro de la Escritura 5802 de 1960, la anotación “FALSA TRADICIÓN, TRANSFERENCIA DE DERECHO INCOMPLETO O SIN ANTECEDENTE PROPIO. 1250/70<sup>69</sup>”.

Se confirma con el precitado texto, que la falsa tradición por derecho incompleto o sin antecedente propio, debe ser registrada bajo esa modalidad en la sexta columna del folio de matrícula, con la finalidad de darle publicidad a esa situación en particular.

### **7.3.3. En la venta de posesión con antecedente registral.**

Por su parte, este acto procede cuando un determinado bien ha sido inscrito jurídica y previamente, en la oficina de Registros de Instrumentos Públicos; inscripción que, con frecuencia, se inicia bajo la modalidad de falsa tradición. En este sentido, los actos sobre posesión de este tipo de bien deben provenir del poseedor o de sus causahabientes, no deben desconocerse y se deben seguir registrando en el folio correspondiente, es decir, en la sexta columna de dicho folio, bajo la denominación de falsa tradición.

---

<sup>69</sup> COLOMBIA. CONSEJO DE ESTADO. SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA. Sentencia del 31 de enero de 2003. No. Radicado 6551. C.P. Dr. Olga Navarrete Barrero

De acuerdo con el Superintendencia de Notariado y Registro<sup>70</sup> mediante la Resolución 1695 de 2001, se definieron los diversos tipos de falsa tradición inscritos en el registro de instrumentos públicos en Colombia, relacionados con este caso en específico con sus respectivos códigos de identificación, tales como: compraventa de cuerpo cierto, teniendo solo derechos de cuota con antecedente registral (0605), compraventa posesión con antecedente registral (0608), compraventa mejoras en suelo ajeno con antecedente registral (código 0616, adicionado por el art. 1 de la Resolución 2708 de 2001), y transferencia de posesión con antecedente registral (código 0618, creado por la Resolución 0625 de 2002).

Ahora bien, es posible señalar que para obtener el saneamiento de la falsa tradición y cambiar el certificado de libertad y tradición, se requiere la adquisición del pleno dominio de la propiedad, lo cual es posible, en los siguientes hechos: que el vendedor adquiriera el dominio pleno, que el dueño ratifique la venta del bien, que se vendió bajo la modalidad de cosa ajena, o que, por el transcurso del tiempo, se adquiriera la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio.

Se tiene entonces que en el marco jurídico nacional, era admisible, en la sexta columna del folio de matrícula inmobiliaria<sup>71</sup> y actualmente regulada por la Ley 1579 de 2012, la inscripción en el registro de aquellos bienes sobre los cuales el tradente no tiene el dominio y derecho real; aquel que se cumple con dos elementos en particular, que son: el título y el modo. En este orden de ideas, la falsa tradición, según las leyes colombianas, se origina por alguno de los casos aceptados por la normativa, a saber: venta de cosa ajena, transferencia del derecho incompleto o sin antecedente propio y la enajenación con antecedente registral.

Estas tres figuras tienen en común el hecho que, ante la falta del registro inmobiliario, no se tiene el dominio real de la propiedad, por lo cual es necesario realizar alguno de los procedimientos consagrados en la ley para que se haga efectivo, tales como: prescripción ordinaria, accesión, ocupación y sucesión por causa de muerte, etc.

---

<sup>70</sup> COLOMBIA. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. Resolución 1695. (7, junio, 2001). Por la cual se adoptan los códigos para cada uno de los actos o negocios jurídicos objeto de inscripción en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país. Diario Oficial. Bogotá D.C., 2001, No. 44.448. Disponible en Internet: <[https://www.cancilleria.gov.co/sites/default/files/Normograma/docs/resolucion\\_superregistro\\_1695\\_2001.htm](https://www.cancilleria.gov.co/sites/default/files/Normograma/docs/resolucion_superregistro_1695_2001.htm)>. [Consulta 16 de septiembre de 2019].

<sup>71</sup> Artículo 7 del Decreto 1250 de 1970 derogado por el artículo 104 de la Ley 1579 de 2012.

## 8. CAPÍTULO. APARICIÓN DE LA SUCESIÓN ILÍQUIDA

### 8.1. INTRODUCCIÓN

Durante la elaboración de este capítulo desarrollaremos y analizaremos, primeramente la sucesión ilíquida como tal, su significado, su clasificación, someramente hablaremos de ella y explicaremos la figura de los Albaceas, el tema de los herederos, para luego abordar aquellos referentes asociados con el modelo jurídico de la sucesión ilíquida, su evolución, su normatividad, su origen, cada uno de los subtemas que se derivan de aquella figura, como lo son: la renta, el impuesto, la liquidación de herencia, la venta de derechos herenciales, los activos del patrimonio del causante, el procedimiento de la sucesión ilíquida, etc.

### 8.2. LA SUCESIÓN ILÍQUIDA COMO FIGURA TRIBUTARIA

La sucesión ilíquida como figura tributaria es muy común a nivel nacional, toda vez que se le atribuyen requisitos y condiciones para que finalmente, la *Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales* (DIAN) cobre el correspondiente impuesto del patrimonio, el cual hace parte de la masa sucesoral del causante, es por ello, que “la sucesión ilíquida” doctrinariamente, “hace referencia a los bienes y obligaciones de una persona natural fallecida, que no han sido distribuidos entre sus herederos ya sea cónyuge, legitimarios y/o legatarios”<sup>72</sup>. Por otra parte, en el Decreto 624 de 1989, denominado el Estatuto Tributario Nacional, se da una aproximación conceptual, en su artículo 7, el cual recita: “la sucesión es ilíquida entre la fecha de la muerte del causante y aquella en la cual se ejecutorie la sentencia aprobatoria de la partición o se autorice la escritura pública, cuando se opte por lo establecido en el Decreto extraordinario 902 de 1988”<sup>73</sup>.

De conformidad con lo anterior, es posible señalar que la sucesión ilíquida es una figura interdisciplinaria ya que su contexto es tratado por diversos conceptos emitidos por la DIAN y que, a su vez, además de estar contextualizada con el derecho administrativo, también se refleja en el derecho civil, e incluso en el derecho comercial en el procedimiento de la presente figura.

---

<sup>72</sup> ACTUALÍCESE. Definición de sucesión ilíquida. [En línea]. [publicado el 10 de julio de 2014], párr. 1. Disponible en internet: <<https://actualicese.com/definicion-de-sucesion-iliquida/>>.

<sup>73</sup> COLOMBIA. PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA. Decreto 624. (30, marzo, 1989). Por el cual se expide el Estatuto Tributario de los Impuestos Administrados por la Dirección General de Impuestos Nacionales. Diario Oficial. Bogotá D.C., 1989, No. 38.756, art. 7. Disponible en Internet: <[http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/estatuto\\_tributario.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/estatuto_tributario.html)>.

La sucesión ilíquida ha sido centro de disputa en varias jurisprudencias, más no es definida, sino que es desarrollada jurisprudencialmente, tal caso, es en la sentencia 2012-00612 de 10 de agosto de 2017 del Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, también en la sentencia 5702 del 23 de septiembre de 1994 del Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo; sentencias que trae a colación la relevancia que tiene esta figura frente a la distinción entre la persona natural y sucesión ilíquida. Aunque en estas también se establece de manera muy somera que la persona humana es aquella que adquiere derechos y obligaciones donde su existencia termina con la muerte, esto, según el artículo 94 del Código Civil Colombiano; lo cual es diferente con respecto a la sucesión ilíquida, en cuanto al sujeto pasivo consagrado en su artículo 7 y en artículo 299 del Estatuto Tributario, porque una vez fallecida la persona esta subsiste como contribuyente de la sucesión ilíquida desde su muerte hasta la adjudicación de su patrimonio, bienes que fueron objeto de renta y posterior a ello, la persona nunca pagó impuestos. En este caso, la DIAN entra a través de una figura llamada ganancia ocasional que es todo ingreso que perciba el contribuyente de manera ocasional, esporádica no siendo parte de los negocios de cada persona. A través de la ganancia ocasional entra a cobrar mediante la declaración de renta. En este sentido la DIAN de manera obligatoria tiene que cobrar impuesto.

Sin embargo, al ser una figura de carácter fiscal, las personas causantes en su calidad de contribuyentes y/o como sucesión ilíquida, están obligadas a pagar impuesto porque la persona al morir continúa subsistiendo como contribuyente, es decir, sigue generando impuestos hasta que es adjudicado su patrimonio. En este sentido se comprende que el fenecido en vida tuvo una propiedad, la cual le generó ingresos, mismos que son fiscalizados por la DIAN y si esta entidad revisa y encuentra falencias en su adquisición, como lo es que la persona no cuente con Registro Único Tributario (RUT) documento esencial en este tipo de procedimientos, el RUT no corresponda con la actividad comercial de la persona y no haya declarado renta. La DIAN manda un oficio al abogado que está tramitando la sucesión del causante para el pago del impuesto, aquel que se haya causado en su calidad de sujeto pasivo, es decir, desde el fallecimiento de la persona hasta la adjudicación de su patrimonio. Consecuencialmente por los pasivos dejados por el fenecido serán responsables los herederos.

### 8.3. DERECHO SUCESORAL

Con el propósito de llegar al fondo de lo que comprende la “Sucesión Ilíquida” y seguidamente desarrollarla, es necesario tomar a cabalidad su concepto, lo que implica y la complejidad del derecho sucesoral. De conformidad con el artículo 94<sup>74</sup> del Código Civil colombiano, el derecho sucesoral es definido como aquel que se origina por causa de la muerte de una persona.

Por su parte, el artículo 1012<sup>75</sup> del Código Civil colombiano trae implícita “la apertura de la sucesión” la cual se da desde el fallecimiento de una persona, es decir, que después del fallecimiento de una persona, los herederos podrán reclamar su parte o cuota. De igual manera, podrán hacer uso de la llamada “*acción de petición de herencia*”, la cual se hace efectiva cuando los herederos la solicitan ante una notaría o juzgado y se inicia el respectivo trámite sucesoral, aquel que prescribe a los 10 años contados, desde el momento en que se ejerce esta acción de petición.

Por lo anterior, la sucesión es un acto dispositivo con facultad a los herederos de reclamar la totalidad de la herencia o la parte que le corresponde a cada uno. La herencia es el patrimonio del causante, por lo tanto, de manera general se clasifica en activos y pasivos, los cuales se distribuyen para la herencia y la sociedad conyugal; es decir, 50% para los hijos en calidad de herederos y 50% para la/el cónyuge o compañero (a) permanente.

Desde el punto de vista del patrimonio del causante, se puede obtener una herencia con beneficio de inventario o sin beneficio de inventario. La primera consiste en que los herederos tendrán la obligación de pagar las deudas del causante con el patrimonio de la herencia sin que se afecten los bienes propios de los herederos. Y la segunda consiste en pagar con la parte que le tocó de la herencia al heredero y con bienes propios, la totalidad de lo que debe el causante. La diferencia radica en que al aceptar la herencia sin beneficio de inventario se está aceptando pagar todas las deudas que haya dejado el causante pagándolas con bienes de la herencia y con bienes propios. El propósito con la figura del “beneficio de inventario”, según el artículo 1304 del Código Civil colombiano, es evitar que los herederos tengan que pagar con su patrimonio, aquellos pasivos que conforman la herencia.

En virtud de lo planteado en breve, Herrera López, señala que “la apertura de la sucesión provoca la delación de la herencia, la cual transforma en sucesor a la

---

<sup>74</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 84. Op. Cit., art. 94.

<sup>75</sup> Ibid. art. 1012.



persona llamada por ley o por el testamento (siempre y cuando ella tenga capacidad para suceder al causante)”<sup>76</sup>. De acuerdo con el precitado texto, se evidencia la importancia que tiene el heredero, al momento de reclamar los derechos del causante, dado que se le permite al heredero aceptar o repudiar o rechazar la herencia, por lo tanto, estos herederos pueden ser determinados o indeterminados, según el artículo 1013<sup>77</sup> del Código Civil Colombiano.

Con base en ello, es menester saber que el repudio es no querer la herencia, por eso para lograr una mejor comprensión al respecto, lo explicaremos en un caso hipotético: RODRIGO y MARISELA contraen matrimonio y al cabo de varios años tienen dos hijos: CARLOS y SANDRA quien contrae matrimonio con ALFREDO y tuvieron un hijo llamado FELIPE, en este caso si Sandra como heredera directa repudia la herencia puede reclamar Felipe. Por otro lado, hay que tener en cuenta que una herencia no se renuncia, se repudia, ya que se renuncia es a gananciales, a través de poder especial. En este sentido, el Congreso de la República<sup>78</sup>, a través del artículo 1289 del Código Civil Colombiano, prescribe la declaración de aceptación o repudio de herencia y con el artículo 1837 de este mismo Código, establece la renuncia a gananciales y en caso de tratarse de un ser incapaz, se hará por poder especial ante notaria. Esto se plantea para aclarar que en ninguna parte del Código Civil Colombiano se instituye una renuncia a la herencia, si en algún momento fuere dicho así, se estaría ante un error, por lo descrito anteriormente en los artículos aludidos.

#### **8.4. LA SUCESIÓN Y LOS TESTAMENTOS**

El artículo 1009 del Código Civil Colombiano habla de la sucesión testada o intestada (abintestato) y el artículo 1055 de este mismo cuerpo normativo, establece que el testamento es aquel acto que realiza en vida el causante,

---

<sup>76</sup> HERRERA LÓPEZ, Francisco. Derecho de Sucesiones Tomo 2. 4 ed. Caracas: Universidad Católica Andrés Bello (UCAB), 2008, p. 21.

<sup>77</sup> “La delación de una asignación es el actual llamamiento de la ley a aceptarla o repudiarla. La herencia o legado se defiere al heredero o legatario en el momento de fallecer la persona de cuya sucesión se trata, si el heredero o legatario no es llamado condicionalmente; o en el momento de cumplirse la condición, si el llamamiento es condicional. Salvo si la condición es de no hacer algo que dependa de la sola voluntad del asignatario; pues en este caso la asignación se defiere en el momento de la muerte del testador, dándose por el asignatario caución suficiente de restituir la cosa asignada con sus accesiones y frutos, en caso de contravenirse a la condición. Lo cual, sin embargo, no tendrá lugar cuando el testador hubiere dispuesto que mientras penda la condición de no hacer algo, pertenezca a otro asignatario la cosa asignada”. COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 84. Op. Cit., art. 1013.

<sup>78</sup> *Ibid.*, arts. 1289, 1837.

mediante el cual deja estipulada su última voluntad, acto que es considerado más o menos solemne porque exige ciertas solemnidades, regladas por la Ley. Se trata de un acto jurídico unilateral porque solo refleja una voluntad, esto para decir que los bienes que tiene la persona en vida a su disposición, es el patrimonio que tendrá efectos después de su muerte, es decir, los herederos harán cumplir la última voluntad del causante.

Al hablarse que el testamento es un acto más o menos solemne también existe la posibilidad de aplicar otros actos más solemnes considerados, a saber: testamento abierto y testamento cerrado. Según el artículo 1068 del Código Civil, en el caso del testamento abierto, se requieren tres testigos para su otorgamiento, uno de ellos tendrá que saber leer y escribir, y los otros deben estar domiciliados donde se otorga el testamento. Por otro lado, el testamento cerrado es aquel que se debe otorgar con la presencia de cinco testigos, donde dos de ellos, tienen que saber leer y escribir. El testamento cerrado, como su nombre lo indica, es un documento que se conserva en un sobre cerrado, “en una cubierta cerrada debidamente lacrada, en lo posible con los sellos especiales del notario o en su defecto con monedas de pequeña denominación”<sup>79</sup>; donde el mismo testador, es quien el respectivo escrito, lo firma, lo introduce en un sobre y lo sella, en este sobre se debe escribir la expresión “testamento”. Se escribe también el nombre del testador, de los (5) testigos que debe llevar ante la notaria y la firma del notario. A partir de ese momento, el notario interroga a los testigos y esta información, se eleva a escritura pública con la firma de los (7) participantes y los datos preceptuados en el artículo 1 de la Ley 36 de 1931<sup>80</sup>.

También en este rango hay otros actos solemnes, como son: el testamento verbal, militar y marítimo. Quienes reclaman por testamento, deben ser plenamente capaces, según el artículo 1061 del Código Civil Colombiano. Cuando se trata de una sucesión testada, Uribe Arango<sup>81</sup> plantea que se presenta la sustitución<sup>82</sup> y el

---

<sup>79</sup> URIBE ARANGO, Jairo. Sucesiones. Medellín: Universidad Autónoma Latinoamericana (UNAULA), 2013, p. 29.

<sup>80</sup> “(...) según el artículo 1080 del Código Civil, se deberá extender una escritura pública en que conste el lugar, día, mes y año de la constitución del testamento cerrado; el nombre y apellido del Notario; el nombre y apellido, domicilio y vecindad del testador y cada uno de los testigos; la edad del otorgante, la circunstancia de hallarse éste en su entero y cabal juicio, el lugar de su nacimiento y la nación a que pertenece”. COLOMBIA, CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 36. (31, marzo, 1931). "Sobre Reformas Civiles y Judiciales". Diario Oficial. Bogotá D.C., 1931, No. 21.633, art. 1. Disponible en Internet: <[https://www.icbf.gov.co/cargues/avance/docs/ley\\_0036\\_1931.htm](https://www.icbf.gov.co/cargues/avance/docs/ley_0036_1931.htm)>.

<sup>81</sup> URIBE ARANGO. Op. Cit., p. 19.

<sup>82</sup> “En la sucesión la sustitución consiste en nombrar un asignatario para que ocupe el lugar de otro, que no acepte, o que antes de ser diferida la asignación, falte por fallecimiento o que por cualquier causa se extinga su derecho, a esta clase de sustitución se le denomina sustitución

acrecimiento<sup>83</sup> (también se dan en la sucesión mixta) y las asignaciones forzosas<sup>84</sup>, las cuales por regla general se dan en la testada.

En lo concerniente con la sucesión intestada o por abintestato, esta se refiere a que la persona fallecida no dejó testamento, es un aspecto supletivo de la ley frente a la distribución de los bienes del causante, en este tipo de sucesión da lugar a la Representación<sup>85</sup> y la Transmisión<sup>86</sup>, esta última también puede estar presente en la testada. Esto quiere decir, que por ley los herederos son llamados a reclamar su parte, aunque también tiene la posibilidad de repudiar la herencia.

## 8.5. ALBACEA

Para adentrarme a la sucesión ilíquida hay que definir la figura del albacea para así empezar a desarrollarla. Conforme con el artículo 1327 y siguientes del Código Civil colombiano, el Albacea es un ejecutor testamentario, es decir, es aquella persona natural que el testador deja para que le administre los bienes. Por tanto, el albacea al ser administrador, debe rendir cuentas; esta figura solo se da por testamento y si se otorgó testamento y no se dejó albacea, los herederos, en común acuerdo, pueden nombrar un administrador quien también rendirá cuentas.

---

*vulgar*". ZAMBRANO MUTIS, Ángela María. ¿En qué consisten las sustituciones en la sucesión? [En línea]. [Publicado el 11 de mayo de 2012], párr. 1. Disponible en Internet: <<https://www.gerencie.com/en-que-consisten-las-sustituciones-en-la-sucesion.html>>.

<sup>83</sup> El acrecimiento, consiste en que *"la porción hereditaria que, en principio, queda sin destinatario pasa a engrosar la cuota de otro de los herederos o legatarios llamados a suceder"*. CASAJUANA ESPINOSA, José Luis. El derecho de acrecer en la sucesión testada e intestada. Entre herederos forzosos, entre legatarios y usufructuarios. [En línea]. [Consultado el 14 de mayo de 2019], párr. 5. Disponible en Internet: <<https://www.economistjurist.es/articulos-juridicos-destacados/%E2%80%A2el-derecho-de-acrecer-en-la-sucesion-testada-e-intestada-entre-herederos-forzosos-entre-legatarios-y-usufructuarios/>>.

<sup>84</sup> *"Son las que el testador está obligado a hacer, y que se suplen cuando no las ha hecho, aún con perjuicio de sus disposiciones testamentarias expresas. Asignaciones forzosas son: 1. Los alimentos que se deben por la ley a ciertas personas; 2. la porción conyugal; 3. las legítimas y mejoras"*. COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 84. Op. Cit., art. 1226.

<sup>85</sup> *"es otra forma de reclamar herencia, cuando no quisiese o pudiese aceptarla un heredero, tiene como características que se ocupa directamente el puesto del representado por ley, solo hay una sucesión. Se puede representar a quien a su vez también es representante de otra persona (art.1041 del C. C.). En todos los casos de representación se sucede por estirpes, es decir, que cualquiera que sea el número de los hijos del padre o de la madre que no pudiese o no queriese suceder, entre todos toman por partes iguales la porción que le hubiese correspondido a él o a ella"*. ECHEVERRÍA ESQUIVEL, Mario y ECHEVERRÍA ACUÑA, Mario. Op. Cit., p.175.

<sup>86</sup> *Consiste en que "si llega a morir un heredero sin haber aceptado o repudiado la herencia, permite (trasmite) a sus asignatarios puedan en su reemplazo decidir por su padre fallecido"*. *Ibíd.* p. 173.

## 8.6. LA SUCESIÓN ILÍQUIDA EN EL ESTATUTO TRIBUTARIO

El Decreto 624 de 1989, denominado Estatuto Tributario (en adelante E.T.) regula la sucesión ilíquida, aquella que, según Fonseca Ariza, Herreño Pardo, Pardo Másmela y Avellaneda<sup>87</sup>, aplica para las personas que fallecen y dejan un patrimonio, por el cual, quienes reclaman el mismo, están obligados a declarar renta, ya que son derechos y obligaciones por los que en vida del causante, se causaron sus respectivos impuestos, los cuales continúa vigente hasta la adjudicación de los bienes, aunque no haya declarado renta; es por ello, que se desarrollará la evolución del impuesto y del cómo se llegó a exteriorizar la sucesión ilíquida.

Es importante entender que lo que se maneja en el E.T. son las llamadas reformas mas no una adición, esto, para traer a colación la Ley 1739 de 2014, que implantó la figura del “impuesto a la riqueza”, vigente para los años comprendidos entre 2015-2018, los que desencadenó una serie de reformas a este cuerpo normativo. En este sentido, con el artículo 1, se adicionó el artículo 292-2 del E.T., con el cual se definieron los sujetos pasivos que tenían a su cargo el mencionado impuesto; entre los cuales, están: “las personas naturales, las sucesiones ilíquidas, las personas jurídicas y sociedades de hecho, contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios”<sup>88</sup>.

El propósito con el precitado texto, es enfatizar en el hecho de que en el E.T. se hace una significativa distinción con respecto a los contribuyentes, por una parte, están las personas naturales y personas asimiladas y, por otro lado, se encuentran las sociedades comerciales y sociedades comerciales asimiladas. Desde esta perspectiva se tiene, que las personas naturales son las que adquieren derechos, obligaciones y pagan impuestos, cada vez que perciben unos ingresos y las personas asimiladas, se relacionan con la sucesión ilíquida porque hay un patrimonio de por medio del cual no se pagó impuesto ni tampoco se hizo declaración de renta. Las sociedades asimiladas son aquellas, sujeto de renta, donde no ha sido creada conforme a las normas comerciales, sino que es creada

---

<sup>87</sup> FONSECA ARIZA, Ronald Hernando; HERREÑO PARDO, Vilma Vila; PARDO MÁSMELA, Yhonathan Wenrney y AVELLANEDA, Campo Alcides. Impacto del impuesto a la riqueza en la economía colombiana. En: Innovando en la U. 2017. vol. 8. No. 9, p. 1-21. Disponible en Internet: <<https://revistas.unilivre.edu.co/index.php/innovando/article/view/3897/3275>>.

<sup>88</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1739. (23, diciembre, 2014). Por medio de la cual se modifica el Estatuto Tributario, la Ley 1607 de 2012, se crean mecanismos de lucha contra la evasión y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial. Bogotá D.C., 2014, No. 49.374, art. 1, num. 1. Disponible en Internet: <[http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_1739\\_2014.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1739_2014.html)>.

a título personal y nunca declaró renta, por lo tanto, el Congreso de la República<sup>89</sup> determinó que la DIAN, en este caso, debe realizar el respectivo cobro del impuesto de renta, correspondiente al 33% anual para el año gravable 2019; tarifa general consagrada con el inciso primero del artículo 240 del Estatuto Tributario, Ley 1739 de 2014 y modificado posteriormente, por el artículo 80 de la ley 1943 del 28 de diciembre de 2018. Prosiguiendo con las reformas del E.T., con la Ley 1739 de 2014 y de acuerdo lo consagrado por el Congreso de la República<sup>90</sup>, cabe enlistar los principales artículos adicionados al E.T. con esta Ley y que guardan relación con la presente monografía, a saber:

- Artículo 293-2, con el que se determinaron “los no contribuyente del impuesto de la riqueza” (art. 3).
- Artículo 294-2 establece “el hecho generador al impuesto” (art. 3).
- Artículo 295-2, en el que establece la base gravable, es decir el patrimonio bruto tanto de las personas jurídicas y naturales como de las sucesiones ilíquidas (art. 4).
- Artículo 296-2 en el que se establece la tarifa del impuesto a la riqueza (art. 5).
- Artículo 297-2 en el que establece la causación para el impuesto (art. 6).

Los cinco anteriores artículos junto con el primero, referenciado en líneas previas, fueron sujetos de reforma para ser aplicados desde del 2015 al 2018 dentro del ámbito de las sucesiones ilíquidas y personas naturales. Hoy en día, el estatuto tributario que lleva a cabo toda la reglamentación de la sucesión ilíquida en materia tributaria es el Decreto Único Reglamentario, Decreto 1625 de 2016 en concordancia con el Decreto 2442 del 27 de diciembre de 2018 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, normas que hacen que la sucesión ilíquida tenga efectos en cuanto al patrimonio del causante o fallecido.

De acuerdo con los aportes de Parra Benítez y López Escobar<sup>91</sup>, la sucesión es ilíquida desde la fecha de la muerte del causante y la fecha en la cual queda ejecutoriada la sentencia probatoria de la partición o aquella en que se autorice la escritura pública, esto cuando se opte por el trámite notarial establecido en el decreto 902 de 1988. Esto en concordancia con el artículo 7 inciso 2 del E.T., decreto 624 de 1989, es decir, que el causante deberá liquidar su patrimonio en

---

<sup>89</sup> COLOMBIA. PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA. Decreto 624. (30, marzo, 1989). Por el cual se expide el Estatuto Tributario de los Impuestos Administrados por la Dirección General de Impuestos Nacionales. Diario Oficial. Bogotá D.C., 1989, No. 38.756, art. 240. Disponible en Internet: <[http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/estatuto\\_tributario.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/estatuto_tributario.html)>.

<sup>90</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1739. Op. Cit., art. 1-6.

<sup>91</sup> PARRA BENÍTEZ, Jorge y LÓPEZ ESCOBAR, Leonardo David. Derecho de Sucesiones. 2 ed. Medellín: Sello Editorial Universidad de Medellín, 2015, 340 p.

vida para que los herederos al reclamar la herencia o su parte no tengan que declarar renta o pagar impuesto respecto de esos bienes relictos, es decir, es la partición y liquidación que se hace del acervo sucesoral. Pero ello, no quiere decir que no tengan que declarar renta al haberse liquidado, ya que el E.T. reglamentó unos límites, por tanto, si los respectivos ingresos del causante fueron inferiores a 1400 UVT (Unidad de Valor Tributario) y el patrimonio bruto del último año no excedió el valor de 4500 (UVT) no tendrán que declarar renta.

Si en un proceso de liquidación, la propietaria de un patrimonio fallece, la calidad de pasivo tributario entendiéndose que los pasivos tributarios son los que se mencionan en el artículo 1 de la Ley 1607 de 2012 que posteriormente fue reformado en el decreto 624 de 1989 en su artículo 7, sujetos pasivos que anteriormente se mencionaron y se vuelven a retomar toda vez que son el centro del tema que se está desarrollando, entre ellos están las sucesiones ilíquidas, las personas naturales, las sociedades de hecho, etc. Por ende, esa calidad de sujeto pasivo la tendrá la sucesión ilíquida más no los herederos y por ello se origine en la sucesión ilíquida impuestos de renta y demás. Es importante mencionar que tampoco podrán declarar renta las sucesiones ilíquidas que no sean responsables del impuesto a las ventas y mantengan un ingreso facturado del 80%.

La figura de los albaceas hace referencia a aquellos que administran los bienes del causante a petición de este, por lo tanto, en esta clase de sucesiones ellos deberán declarar renta; a falta de este, serán los herederos quienes administren los bienes del causante y, si faltare tanto el albacea como los herederos, será el curador de la herencia yacente (artículo 572 E.T), quien administre los bienes del causante.

En la sucesión en general se ha venido hablando del patrimonio, éste comprendido en activos y pasivos, entre ellos se evidencia los bienes sociales que son aquellos percibidos durante la sociedad conyugal. Esto influye en la sucesión ilíquida al momento en que se adquirió cualquier bien perteneciente al patrimonio y empezó a recibir ingresos, los cuales fueron objeto de fiscalización de la DIAN y se fueron acumulando hasta que la Entidad se enteró de los ingresos pese a que no cumplió con los requisitos es contribuyente en la sucesión ilíquida desde el momento del fallecimiento hasta la adjudicación de los bienes y que posteriormente, de acuerdo a la reglamentación del E.T., pueden declarar renta, es por ello que, cada uno de estos intervalos entran en sucesión para luego ser adjudicados a los respectivos herederos, de ahí se reconoce la importancia de los cónyuges o compañeros permanentes a la hora de tener bienes sociales, por tanto, al estar en vida, el sujeto pasivo del impuesto recae en cada uno de los

cónyuges y a la hora de su muerte, se abre un proceso de sucesión ilíquida por la DIAN, siendo en este caso, el sujeto pasivo, la sucesión ilíquida.

Pero esto no es del todo bueno, ya que, según Parra Benítez Jorge, López Escobar<sup>92</sup>, explica que el artículo 793 literal A del Estatuto Tributario señala que los herederos tendrán responsabilidad solidaria frente a los pasivos del causante, es decir, frente al impuesto tributario adeudado. El artículo 70 de 1986 suprimió el impuesto sucesoral. Pero, aun así, la sucesión ilíquida sigue siendo sujeto pasivo del impuesto, es decir, que así haya fallecido la persona, continúa generando impuesto. Aunque el pasivo del impuesto es el cónyuge o compañero permanente; en este caso, al haber herencia no solo el patrimonio del causante está sometido a renta, sino que también la porción conyugal está sometida a otro tipo de renta como lo es la ganancia ocasional.

Entendiéndose con lo anterior que existen “tres clases de renta: impuesto de renta; el impuesto patrimonial y la ganancia ocasional”<sup>93</sup>. Retomando los aportes de Parra Benítez Jorge, López Escobar<sup>94</sup>, estos autores expresan que el impuesto de renta es el que se paga por la renta líquida gravable; el impuesto patrimonial es una figura doctrinaria, la cual abarca los bienes del causante, bienes que están sujetos al impuesto y a declarar renta, por haberse percibido un ingreso durante la vida de la persona y que al momento de sus fallecimiento, la DIAN ofició para efectos de pagar el impuesto es decir, las llamadas “deudas obras”. En este caso al ser una obligación no indivisible, los herederos responderán de manera solidaria por la deuda del fallecido; otro caso sería cuando yo como heredero(a) hipoteco un bien propio para pagar la deuda de mi papá (obligación ajena): yo tengo acción solo frente al deudor, en este caso no se divide frente a los herederos porque el causante no era deudor; las ganancias ocasionales es otro tipo de renta donde los ingresos no son considerados como renta, impuesto o valor agregado (IVA).

Es por ello que la ganancia ocasional comprende todo lo relacionado con la porción conyugal, las asignaciones, legados o donaciones (artículo 302 E.T) que haga el fallecido por medio del testamento, a través de un albacea o, en su caso, los herederos directos. Por tanto, en este ámbito no cabe la figura de los gananciales (artículo 47 E.T), los cuales surgen de la sociedad conyugal.

Replanteando la figura de la sucesión ilíquida, esta es considerada como una situación asociada con la masa sucesoral dejada por el causante como tal, ya que la sucesión ilíquida se da a partir del fallecimiento de una persona que dejó bienes

---

<sup>92</sup> *Ibíd.*, p. 324-326.

<sup>93</sup> *Ibíd.*, p. 327.

<sup>94</sup> *Ibíd.*, p. 327.

relictos, que son sujetos a impuesto de renta y que además, es un proceso que lleva la DIAN y es ilíquida hasta el momento de su ejecutoria, es decir, hasta el momento de la adjudicación de los bienes a los herederos correspondientes, esto es, de la masa sucesoral del fenecido. Ambas sucesiones establecen un régimen distinto, toda vez que la sucesión ilíquida está reglamentada por el E.T. como situación fiscal y el procedimiento lo establece el Decreto 902 de 1988 y está a cargo de la DIAN; por otro lado, en la sucesión los activos y pasivos del causante es considerada como masa sucesoral esta es muy compleja, ya que está originada y reglamentada por el Código Civil colombiano ley 57 de 1887 en concordancia con las leyes 45 de 36 y 1934 de 2018. Así como se dijo anteriormente, esta sucesión general puede ser testada e intestada; diferente a la sucesión ilíquida, la cual se da por testamento donde ya existe un albacea y este solo actúa por vía testamentaria.

La sucesión ilíquida está sometida al procedimiento fiscal direccionado por la DIAN, es decir, al hablarse del contribuyente y/o sujeto pasivo se ve inmerso el impuesto predial, la renta, la tarifa, las ganancias ocasionales, las transferencias que se hagan por medio de la cuenta del causante en consideración de estos pilares como pagos obligatorios que tienen que hacer los sujetos pasivos. Es por ello que es menester enfatizar y hacer una relación en lo que establece el E.T. con relación al contribuyente y al responsable, a sabiendas que el contribuyente es aquella persona que fallece y los responsables son, en su caso, el albacea o los herederos directos.

Para entender cuáles son los responsables, Oundjian Barros y Angulo Jiménez<sup>95</sup>, indican que el E.T. establece dos clases de responsables: responsable solidario y responsable subsidiario; el responsable solidario, como se dijo anteriormente, son los herederos y los legatarios, quienes son los responsables de pagar el tributo del causante y de la sucesión ilíquida, así como lo establece el artículo 793 literal A del E.T; por otro lado, la responsabilidad subsidiaria es aquella que se da ante el incumplimiento de los deberes formales, como es el caso de los herederos llamados a responder ante un tercero y, si estos incumplen, responderán subsidiariamente, esto conforme con el artículo 798 de E.T.

En cuanto a la capacidad de los contribuyentes, de acuerdo con los preceptos del Derecho Tributario, es planteada como responsabilidad solidaria frente al tercero y

---

<sup>95</sup> OUNDJIAN BARROS, Aleksan y ANGULO JIMÉNEZ, Ana María. La Subjetividad Pasiva Tributaria: Responsabilidad tributaria en la ley y la jurisprudencia colombiana. En: Revista del Instituto Colombiano de Derecho Tributario. 07/2001-06/2002. No. 52, p. 233-273. Disponible en Internet: <[https://revistaicdt.icdt.co/wp-content/Revista%2052/PUB\\_ICDT\\_Revista%20ICDT%2052\\_Bogota\\_02.pdf](https://revistaicdt.icdt.co/wp-content/Revista%2052/PUB_ICDT_Revista%20ICDT%2052_Bogota_02.pdf)>.



no es limitada, si es una persona jurídica. Por otro lado, cuando una persona adquiere la calidad de heredero universal de los bienes del causante, este se convierte en el titular de los derechos y obligaciones que surgen del patrimonio del causante, es decir, el heredero será responsable del pasivo dejado por el causante, el cual es el impuesto o la renta con la correspondiente tarifa que dejó de pagar la persona fallecida y que aun así después de la muerte del causante, en vigencia del proceso de sucesión ilíquida sigue siendo sujeto contribuyente hasta tanto no se le adjudique los bienes, es por ello que la responsabilidad de los herederos es limitada al estar en calidad de beneficiarios.

La declaración de renta en la sucesión ilíquida es una figura de carácter fiscal, mediante la cual, una persona que fallece adquiere la calidad de contribuyente y de sujeto pasivo del impuesto tributario, pago que se deberá hacer ante la DIAN por parte de los herederos responsables. El causante está obligado a declarar renta, siempre y cuando no supere los topes tributarios establecidos, por ello se debe tener en cuenta la fecha del fallecimiento del contribuyente. Además, si en el transcurso previo de la muerte de la persona, no se han pagado impuestos y al momento de su muerte se descubrió que se debía pagar, en este caso, los herederos deberán declarar renta, pero si falleció antes de la fecha de presentación de dicha declaración, se abre un proceso de sucesión ilíquida donde el contribuyente pasa a tener dentro de este proceso, la calidad de persona asimilada determinada como sujeto pasivo del tributo por el Estatuto Tributario.

En el E.T. y algunos conceptos emitidos por la DIAN<sup>96</sup> y a su vez, en ciertas resoluciones, que más adelante se traen a colación; se identifican las llamadas sucesiones ilíquidas residentes y sucesiones ilíquidas del causante no residente. Al respecto, mediante la resolución de la DIAN<sup>97</sup> No.000016 del 7 de marzo de 2019, en sus artículos 1 y ss., se establece, de manera implícita, el procedimiento de la declaración de renta para los dos tipos de sucesiones ilíquidas mencionadas al inicio de este apartado. De igual manera, en el artículo 4 de esta misma resolución, se da el concepto de cada una de las rentas cedulares que se manejan

---

<sup>96</sup> Cfr. Conceptos de la DIAN acerca de las sucesiones ilíquidas causadas por residentes y no residentes. Concepto no. 0915 del 23 de julio de 2018 modificación al concepto general unificado no. 0912 del-19 de julio de 2018 impuesto sobre la renta de las personas naturales. Concepto general unificado no. 0912 del-19 de julio de 2018: impuesto sobre la renta de las personas naturales. Concepto 1855 del 17 de octubre de 2018: Dirección De Impuestos y Aduanas Nacionales.

<sup>97</sup> COLOMBIA. DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES (DIAN). Resolución 000016. (07, marzo, 2019). Por la cual se prescriben unos formularios para el cumplimiento de las obligaciones tributarias en el año 2019 y se modifica parcialmente la resolución 0052 del 30 de octubre de 2018. Diario Oficial. Bogotá. 2019. No. 50894, art. 1-4. Disponible en Internet: <<https://www.cijuf.org.co/normatividad/resolucion/2019/resolucion-000016.html>>.

a la hora de pagar un impuesto ante la DIAN. Estas personas asimiladas en el derecho tributario tienen sus limitaciones toda vez que las personas residentes causante son las que tienen nacionalidad colombiana y el causante no residente es aquella persona que muere en un país extranjero y posteriormente, le abren sucesión ilíquida, caso en el cual el E.T. en su artículo 254, permite que a esta persona se le descuenta del impuesto de renta del país origen, el impuesto que pagó en el país extranjero.

Para más claridad La sucesión ilíquida residente va a estar encaminada para aquella persona de nacionalidad colombiana que está sometida a renta y a ganancias ocasionales conforme al estatuto tributario, aun si estuvieren en el extranjero deberán llenar las cedulares que se relaciona en la anterior resolución ya mencionada (No.000016 del 19 de marzo de 2019). Esto, de igual manera, lo será para las sucesiones ilíquidas de causantes no residentes, agregando el artículo 26 del E.T, con respecto a los ingresos en base a la renta líquida, la cual es una renta gravable que comprende la suma de todos los ingresos ordinarios y extraordinarios realizados en el periodo o año gravable para después contribuir en el patrimonio neto, así como se menciona en el presente artículo.

La DIAN<sup>98</sup> revela que la base gravable de impuestos en la sucesión ilíquida consiste en el valor de los bienes patrimonio del causante y por tanto al ser heredero se debe tener en cuenta las ganancias ocasionales respecto a ese patrimonio, es decir, si el heredero recibe por legado, por donación o es heredero directo, de conformidad con el artículo 302, el cual preceptúa, lo siguiente: “ARTICULO 302. ORIGEN. Se consideran ganancias ocasionales para los contribuyentes sometidos a este impuesto. Las provenientes de herencias, legados, donaciones, o cualquier otro acto jurídico celebrado inter vivos a título gratuito, y lo percibido como porción conyugal”<sup>99</sup>.

Retomando el tema de la responsabilidad en el caso de los herederos, esta proviene de la causa que se genera de los ingresos percibidos por el causante y que constituyeron impuesto, por ende, para identificar el valor de esos bienes patrimonio del causante/contribuyente se debe mirar a través de su denominación dependiendo si es una suma de dinero, un inmueble o en su caso un bien mueble, que como lo distingue el artículo 303 del E.T., artículo modificado por el artículo

---

<sup>98</sup> COLOMBIA. DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES (DIAN). Concepto 33.637. Radicado 100065768 (20, noviembre, 2018). Impuesto sobre la renta y complementarios. Bogotá. 2018. Disponible en Internet: <[https://cijuf.org.co/sites/cijuf.org.co/files/normatividad/2019/ConDIAN33637\\_18.pdf](https://cijuf.org.co/sites/cijuf.org.co/files/normatividad/2019/ConDIAN33637_18.pdf)>. [Consulta 25 de agosto de 2019].

<sup>99</sup> COLOMBIA. PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA. Decreto 624. Op. Cit., art. 302.

103 de la ley 1607 de 2012, la suma de dinero será por el valor nominal; por valor de oro o metales preciosos será por el valor comercial de los bienes; si es un vehículo automotor será el avalúo comercial que fije el ministerio de transporte; sin son acciones, aportes o derechos en una sociedad será el valor fiscal fijado por inflación (artículo 272 del E.T.); según el artículo 270 del E.T., el cual recita lo siguiente que el valor de los bienes y créditos en monedas extranjeras será su valor comercial expresado en moneda nacional es por ello que si es un crédito, será el valor nominal.; conforme artículo 271 del E.T. que recita que el costo de la adquisición más los descuentos o rendimientos causados y no cobrados hasta el último día del periodo gravable, quiere decir que el periodo gravable constituye el valor de los títulos, bonos, certificados y otros documentos negociables que generen intereses y rendimiento financiero; según el artículo 271-1 del E.T el valor de los derechos fiduciarios será el 80% del valor determinado.

Para los bienes inmuebles, los contribuyentes están obligados a llevar libros de contabilidad de esos inmuebles, el cual será por el costo fiscal, y, los no obligados, a llevar libros de contabilidad, según el artículo 277 del E.T serán los valores computados entre el costo de la adquisición, el costo fiscal y el avalúo catastral actualizado. Todas estas son reglas que trae el artículo 303 del E.T. para los contribuyentes y herederos a la hora de transmitir la sucesión ilíquida al hacer parte de las ganancias ocasionales, figura tributaria impuesta por la DIAN que consiste en las ganancias “provenientes de la enajenación de bienes de cualquier naturaleza, que hayan hecho parte del activo fijo del contribuyente por un término de dos años o más. Su cuantía se determina por la diferencia entre el precio de enajenación y el costo fiscal del activo enajenado”<sup>100</sup>.

La cuestión que surge en el presente suceso es analizar si existe posibilidad de que los herederos perciban ingresos de la base gravable y si es así, a que correspondería: a un patrimonio bruto o a un patrimonio líquido. Para ello es necesario hacer una interpretación del patrimonio bruto y el patrimonio líquido, donde el primero corresponde “al total de los bienes y derechos apreciables en dinero poseídos por el contribuyente en el último día del año o periodo gravable”, según el artículo 261 del E.T, y, con respecto al patrimonio líquido gravable, este “se determina restando del patrimonio bruto poseído por el contribuyente en el último día del año o período gravable el monto de las deudas a cargo del mismo, vigentes en esa fecha”<sup>101</sup>. Así mismo, y en función de lo establecido en el artículo 282 del E.T., es posible determinar que una sucesión ilíquida adquiere la calidad de contribuyente, después de la muerte del causante persona, dejando herederos

---

<sup>100</sup> Ibid. art. 301.

<sup>101</sup> Ibid. art. 282.

que están llamados posteriormente a reclamar herencia. Se determina que los ingresos atribuidos por el causante son ganancias ocasionales fruto de la liquidación de la herencia y que por ello tanto la DIAN como los herederos tienen derecho a su parte, pero los herederos como sujeto pasivo en la denominación de la sucesión ilíquida tendrán que declarar renta e impuesto, ya que, las obligaciones y derechos que dejó el causante se le atribuirán a los herederos los cuales deben llevar acabo cada una de las reglas que establece el artículo 303 del E.T. artículo ya analizado.

Los ingresos percibidos por el causante corresponden tanto al patrimonio bruto como al patrimonio líquido que serán objeto de herencia una vez fallezca la persona donde del patrimonio bruto se genera el patrimonio líquido, es decir, que mientras el uno corresponde al total del patrimonio dado por herencia, el segundo se computa en la herencia como pasivos(deudas) del causante.

En cuanto a la renta por la venta de derechos herenciales a título singular, la DIAN<sup>102</sup> expone que esta figura hace referencia a una cesión de derechos herenciales, que se hace efectiva cuando se genera la liquidación de la sociedad y el heredero vende o cede a título oneroso; lo cual se perfecciona con la ejecutoria de la partición o al momento en que se autoriza la escritura pública.

En el caso que la persona que tenga la calidad de heredero, venda su derecho de herencia que tenga sobre un inmueble, este se convierte en vendedor y responsable, y el comprador, no es específicamente un propietario del inmueble si no solo de lo relacionado con este derecho. De conformidad con los artículos 1967 y 1968 del Código Civil colombiano, solo se ha consagrado un modo para que el comprador según la situación anterior, se convierta en propietario del inmueble, el cual consiste en que se efectuó el trámite de la sucesión y se compruebe la participación del comprador de los derechos de herencia.

Con respecto a la venta de derechos herenciales a título universal, para efectos de renta, se debe analizar la distinción, entre la venta de derechos herenciales y venta de los activos del causante.

Para efectos de la renta por causa de la sucesión ilíquida, por ser un proceso independiente que se realiza después de la partición de la herencia; el heredero solo puede vender su derecho herencial, una vez se haya hecho dicha partición.

---

<sup>102</sup> DIAN. Op. Cit., Disponible en Internet: <[https://cijuf.org.co/sites/cijuf.org.co/files/normatividad/2019/ConDIAN33637\\_18.pdf](https://cijuf.org.co/sites/cijuf.org.co/files/normatividad/2019/ConDIAN33637_18.pdf)>. [Consulta 25 de agosto de 2019].

No es posible llevar a cabo la venta de activos del causante en una sucesión ilíquida, toda vez que el propietario se encuentra fallecido y no se ha adjudicado la propiedad a nadie más.

La venta de derechos herenciales se convierte en un ingreso constitutivo de renta, por este motivo, si un heredero lleva a cabo el trámite de la venta del derecho herencial, aun sin haberse liquidado ni hecho la partición del patrimonio; el heredero, según lo establecido en las reglas del artículo 303 E.T., empezaría a obtener ingreso solo de la venta de ese derecho herencial, una vez se haya adjudicado la herencia del causante.

En la sucesión ilíquida se efectúan dos procesos: uno, la venta de derecho sucesoral, reconocido normativamente como una enajenación de cosas intangibles conforme con los artículos 653, 1967 y 1968 del Código Civil Colombiano y otro, la liquidación de la sociedad.

La sucesión ilíquida es definida por la DIAN mediante el Concepto No. 016542 de febrero 19 de 2008 de la siguiente manera: “la sucesión ilíquida es sujeto pasivo del impuesto sobre la renta y complementarios y en consecuencia está obligada al cumplimiento de las obligaciones tributarias sustanciales y procedimentales, por efecto de la asimilación o sustitución que la ley hace de la persona natural causante, respecto de sus bienes y rentas que deja y que se califica de ilíquida en tanto no sean adjudicados a sus herederos”<sup>103</sup>.

En la sucesión ilíquida, solo se es responsable hasta que se extinga la obligación que dejó el fallecido. La obligación se extingue cuando se adjudique el patrimonio de la sucesión. Por tanto, el procedimiento de la sucesión ilíquida según el artículo 844 del E.T. se adelanta, ya sea en Notaria o en Juzgado, para lo cual se debe tener en cuenta la cuantía cuando es superior a 700 UVT y a su vez, se debe actualizar el respectivo avalúo catastral de los bienes al momento de la partición de la herencia del fallecido. Posterior a ello, el Notario o el Juez informará a la DIAN para que esta entidad fiscal, haga parte del proceso sucesoral; donde esta evaluará el monto de la renta teniendo en cuenta el período que duró sin declarar por encontrarse en sucesión ilíquida.

---

<sup>103</sup> COLOMBIA. DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES (DIAN). Oficio Tributario 016542. (19, febrero, 2008). Procedimiento Tributario: Intervención de la Administración de Impuestos en procesos de sucesión. Bogotá D.C., 2008, p. 1. Disponible en Internet: <[http://www.nuevalegislacion.com/files/susc/cdj/doct/dian\\_16542\\_08.doc](http://www.nuevalegislacion.com/files/susc/cdj/doct/dian_16542_08.doc)>. [Consulta 26 de agosto de 2019].

Es importante aclarar que, de acuerdo con los conceptos de la DIAN<sup>104</sup>, el período fiscal de la sucesión ilíquida, se presenta desde la fecha del fallecimiento de la persona contribuyente, hasta la ejecutoria de la sentencia de partición o la expedición de la escritura pública, según lo establecido por el decreto extraordinario 902 de 1988. En este sentido y conforme con el artículo 572 del E.T., los representantes del causante deben cumplir los deberes formales y obligaciones del contribuyente, como obligación de pasivos dejada por el causante, esto remitido por el concepto No. 045989 de junio 12 de 1998.

Si una vez liquidada la sucesión, se detectan nuevos bienes, se da un trámite adicional establecido en el artículo 3 del decreto 902 de 1988<sup>105</sup>, con el que se reglamentó la posibilidad de una liquidación adicional, procedimiento que se adelantará, ya sea por notaría o juzgado y, se podrá hacer con la misma documentación al respecto.

Este tipo de trámite también se daría, cuando en la escritura no se incluyan todos los bienes del causante, caso en el cual, se realizará una adición a la sucesión.

Por tanto, una vez liquidada la sucesión, se incluirán en la escritura, los ingresos y pasivos que le correspondan a cada uno de los herederos, motivado en esta adición para que declaren renta. De igual manera, el heredero queda sometido a retención de fuente a título de ganancia ocasional, caso en el cual se tendrá en cuenta lo relacionado con el artículo 307 del E.T., el cual hace referencia a las ganancias ocasionales exentas del impuesto.

La sucesión ilíquida, es entonces, un proceso independiente que produce efectos, una vez fallecida la persona denominada contribuyente, es un proceso de carácter fiscal, porque es llevado a cabo, por una entidad fiscal llamada DIAN. Es una figura reglamentaria regida por el E.T., que comprende el pago del impuesto y la declaración de renta, además, es un trámite que le genera responsabilidad a los herederos, cuando fallece el causante y que se extingue con la liquidación de la herencia, una vez se haga la partición o adjudicación. Por tanto, los llamados a empezar la presente sucesión ilíquida, son los Albaceas, a falta de estos, serán

---

<sup>104</sup> COLOMBIA. DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES (DIAN). Oficio Tributario 016425. (22, JUNIO, 2017). Impuesto sobre la Renta y Complementarios: Descriptores Sucesiones ilíquidas. Bogotá D.C. 2017, p. 2. Disponible en Internet: <<https://cijuf.org.co/normatividad/oficio/2017/oficio-016425.html>>. [Consultado 27 de agosto de 2019].

<sup>105</sup> COLOMBIA. PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA. Decreto 902. (10, mayo, 1988). Por el cual se autoriza la liquidación de herencias y sociedades conyugales vinculadas a ellas ante notario público y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial. Bogotá D.C. 1988. No. 38.333, art. 3. Disponible en Internet: <<http://suin.gov.co/viewDocument.asp?id=1187399>>.

los herederos directos. La sucesión ilíquida es un modo coactivo por parte de la DIAN encaminado a imponerle a las personas, un impuesto obligatorio, por tanto si la persona no tiene conocimiento será más grave la situación, ya que, a medida que perciba ingresos y no se realice la declaración de renta, se irán acumulando como ganancia ocasional para, posteriormente, ser cobrado el respectivo impuesto por la DIAN; esto quiere decir, que la DIAN recomienda estar revisando cada año, si declara renta o no, para evitar de esta manera, deudas o pasivos para los descendientes y de igual manera lograr un mejor balance económico en los impuestos. Pese a que las personas son ignorantes frente a esta situación, es importante informarnos a través de las circulares o resoluciones o en su caso, conceptos emitidos por la DIAN, al ser ésta una entidad fiscal bajo la dirección del derecho tributario, donde su administración de fiscalización lo conlleva a distintas facultades conforme al artículo 684 del estatuto tributario. Facultades que deben ser muy bien direccionadas porque van de la mano con la investigación.

## **9. AFECTACIONES JURÍDICAS PARA EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN POR LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS EN FALSA TRADICIÓN DE SUCESIONES ILÍQUIDAS PARA EL PROYECTO HIDROELÉCTRICO GUATAPÉ**

A tenor de los objetivos formulados con la presente investigación, a continuación, se exponen los resultados obtenidos con respecto a los mismos, teniendo en cuenta los predios a los que no se ha realizado su saneamiento y que fueron adquiridos por Empresas Públicas de Medellín (EPM) para el proyecto hidroeléctrico Guatapé, describiendo las respectivas afectaciones jurídicas para EPM y enunciando las posibles soluciones para lograr el saneamiento de la falsa tradición de los aquellos predios.

### **9.1. PREDIOS ADQUIRIDOS EN FALSA TRADICIÓN DE SUCESIONES ILÍQUIDAS POR EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN PARA EL PROYECTO HIDROELÉCTRICO GUATAPÉ Y SIN SANEAMIENTO EN LA ACTUALIDAD**

La organización Empresas Públicas de Medellín, creada desde el año 1955 se ha encargado de la prestación de los servicios en electricidad, aguas, gas domiciliario y telefonía. El crecimiento y desarrollo perdurable en el tiempo de EPM, ha estado impregnado con la construcción y ejecución de numerosos proyectos de gran envergadura, aquellos con los cuales, en términos generales, se ha podido mejorar la calidad de vida de sus usuarios y los habitantes en las zonas de influencias donde ha efectuados dichos proyectos.

Uno de estos, es el proyecto hidroeléctrico de Guatapé-Peñol, una obra que de acuerdo con López D.<sup>106</sup>, es considerado el más grande del país con 1.250 millones de metros cúbicos, significó para la población antioqueña el mejoramiento de su calidad de vida, la consolidación de EPM como una empresa pública comprometida con el desarrollo de las comunidades y para los habitantes de Guatapé y El Peñol representó un antes y un después debido a la inundación de la tercera parte de la zona rural del municipio de Guatapé, la inundación total del

---

<sup>106</sup> LÓPEZ D., Juan Carlos. El atardecer de la modernización: La historia del megaproyecto hídrico GUATAPÉ- PEÑOL en el noroccidente colombiano, años 1960/1970. En: Ecos de Economía. 2009. Vol. 13, No. 28, p. 75-108. Disponible en Internet: <<http://www.redalyc.org/pdf/3290/329027278003.pdf>>.



municipio de El Peñol y el respectivo traslado hacia una nueva cabecera municipal.

De igual forma, según se ha reseñado a través de esta investigación, las consecuencias de este megaproyecto no solo han sido las mencionadas previamente, sino que, además, EPM también se ha visto afectado por una serie de predios adquiridos durante el desarrollo del mismo y que se encuentran en situación de falsa tradición en sucesiones ilíquidas que generaría ciertas afectaciones jurídicas para la organización, al finalizar la vida útil del proyecto hidroeléctrico Guatapé. Por lo tanto, para efectos de esta monografía, en las siguientes líneas se describen la situación jurídica de diez predios que se encuentran en las condiciones indicadas y que fueron adquiridos por EPM.<sup>107</sup>

#### **9.1.1. Inmueble # 1. Folio de Matrícula Inmobiliaria: 018-37171**

EPM adquiere derechos herenciales por compra a SALAZAR CARLOS ERNESTO, SALAZAR ROSANA, SALAZAR VITALINA, SALAZAR ONESIMO, SALAZAR ERNESTO ANTONIO, SALAZAR MARIA GENIVA, SALAZAR JUDITH, SALAZAR LEONCIO y SALAZAR JESÚS EDUARDO, mediante escritura pública No. 319 del 17 de octubre de 1974 de la Notaría Única de El Peñol.

En este caso, EPM adquiere unos derechos herenciales, sin embargo, sobre el predio se realizó proceso de sucesión, adjudicándole en hijuela única al señor Héctor Hernando Monsalve Rivera. Lo anterior quiere decir que EPM perdió la oportunidad procesal para subrogarse como heredero en dicha sucesión y, por ende, la oportunidad de sanear la falsa tradición que tenía por adquirir los derechos herenciales. Así las cosas, a EPM le prescribió el término para reclamar la herencia porque la reclamó primero el señor Héctor Hernando Monsalve Rivera.

#### **9.1.2. Inmueble # 2. Folio de Matrícula Inmobiliaria: 018-10807**

EPM adquiere derechos herenciales por compra a GONZÁLEZ ROSA ELENA, GARCÍA AMPARO, GARCÍA ELVIA, GARCÍA ERMILDA INÉS, GARCÍA GABRIEL, GARCÍA EUGENIO, mediante escritura pública No. 351 del 30 de

---

<sup>107</sup> Esta información fue obtenida de la base de datos geográfica catastral rural del municipio de Guatapé, descargada de la página web <https://catastro.antioquia.gov.co/web/guest/inicio>, apoyados en los registros 1 y 2 de catastro departamental. Los folios de matrícula encontrados a nombre de EPM en las bases de datos catastrales y registrales, fueron consultados en la ventanilla única de registro –VUR- [www.vur.gov.co](http://www.vur.gov.co), el día 19 de septiembre de 2019, apoyados en los registros 1 y 2 de catastro departamental, de los que se escogieron los que estaban afectados con falsa tradición de compraventa de derechos herenciales.

marzo de 1978 de la Notaría Única de El Peñol. Luego EPM adquiere derechos herenciales por compra a GARCÍA GONZÁLEZ PEDRO CLAVER y GARCÍA GONZÁLEZ HÉCTOR IVÁN. En este caso el predio continúa en posesión de EPM, pero con la falsa tradición vigente.

#### **9.1.3. Inmueble # 3. Folio de matrícula inmobiliaria: 018-2440**

EPM adquiere derechos herenciales por compra a ARBELÁEZ V. DE GIRALDO MARÍA EDELMIRA, GIRALDO ARBELÁEZ CONRADO DE JESÚS, GIRALDO ARBELÁEZ ESTHER SOFÍA, GIRALDO ARBELÁEZ BERTHA NELLY, GIRALDO ARBELÁEZ JAIRO IVÁN, GIRALDO ARBELÁEZ MARGARITA, GIRALDO ARBELÁEZ HÉCTOR FABIO y GIRALDO ARBELÁEZ GLORIA MARÍA mediante escritura pública No. 238 del 26 de abril de 1979 de la Notaría Única de El Peñol.

Luego EPM adquiere derechos herenciales por compra a GIRALDO ARBELÁEZ MARÍA MARGARITA mediante escritura pública No. 35 del 20 de enero de 1984 de la Notaría Única de El Peñol. Posteriormente, EPM adquiere derechos herenciales por compra a GIRALDO ARBELÁEZ HÉCTOR FABIO mediante escritura pública No. 467 del 10 de noviembre de 1984 de la Notaría Única de El Peñol. Así mismo, el 02 de septiembre de 1992 mediante escritura pública No. 393 de la Notaría Única de El Peñol, EPM adquiere derechos herenciales por compra a GIRALDO ARBELÁEZ GLORIA MARÍA.

En este caso, el predio presenta un perturbador identificado como OSCAR RAMIRO CHAVERRA CARDONA, quien presentó demanda en proceso de pertenencia y la inscribió con el Oficio 0249 del 11 de julio de 2019 del Juzgado Promiscuo Municipal de Guatapé. Es muy probable que EPM sea vencido en juicio y le otorguen la usucapión al particular debido a que EPM no presenta la propiedad completa del inmueble al encontrarse en falsa tradición. Si EPM tuviera la propiedad completa no sería posible que un particular le adquiriera por prescripción adquisitiva de dominio por ser propiedad de una entidad pública.

#### **9.1.4. Inmueble # 4. Folio de matrícula inmobiliaria: 018-39446**

EPM adquiere derechos herenciales por compra a VDA DE RAMÍREZ MARÍA LAURENTINA, RAMÍREZ CLAVIJO HÉCTOR DE JESÚS, RAMÍREZ CLAVIJO HERNANDO DE JESÚS, RAMÍREZ CLAVIJO MARÍA FABIOLA, RAMÍREZ CLAVIJO JUAN MANUEL y RAMÍREZ CLAVIJO GENARO mediante escritura pública No. 1016 del 23 de octubre de 1978 de la Notaría Única de El Peñol. En este caso el predio continúa en posesión de EPM, pero con la falsa tradición vigente.

#### **9.1.5. Inmueble # 5. Folio de matrícula inmobiliaria: 018-1273**

EPM adquiere derechos herenciales por compra a PARRA HINCAPIÉ ABELARDO, PARRA HINCAPIÉ ARGEMIRO, PARRA HINCAPIÉ LUIS ALFONSO, PARRA HINCAPIÉ BERTHA INÉS, PARRA HINCAPIÉ EUMELIA, PARRA HINCAPIÉ DÉBORA, PARRA HINCAPIÉ OCTAVIO DE JESÚS, PARRA HINCAPIÉ GILMA, PARRA HINCAPIÉ ROSALBA, PARRA HINCAPIÉ MARÍA RUTH, HINCAPIÉ VDA DE PARRA MARÍA NOHEMY mediante escritura pública No. 132 del 14 de abril de 1979 de la Notaría Única de El Peñol.

Luego, EPM adquiere 1/22 parte por permuta de derechos herenciales con PARRA HINCAPIÉ MAXIMILIANO. En este caso el predio continúa en posesión de EPM, pero con la falsa tradición vigente.

#### **9.1.6. Inmueble # 6. Folio de matrícula inmobiliaria: 018-2022**

EPM adquiere derechos herenciales por compra a OSPINA VALENCIA JOSÉ MARÍA mediante escritura pública No. 99 del 10 de febrero de 1994 de la Notaría Única de El Peñol.

En este caso EPM no es el único que tiene derechos herenciales sobre el inmueble, aún en el año 2014 se realizó transacción de venta de derechos herenciales. Lo anterior implica que EPM no tiene a completitud todos los derechos herenciales del predio, lo que indica que en el momento de adelantar una sucesión solamente tendría una porción del predio en común y proindiviso con los particulares que tengan el resto. Existe una posibilidad de adquirir el 100% de titularidad del inmueble y es adelantando un proceso de prescripción adquisitiva de dominio.

#### **9.1.7. Inmueble # 7. Folio de matrícula inmobiliaria: 018-3669**

EPM adquiere derechos herenciales por permuta a GONZÁLEZ BARRENECHE LUIS y CADAVID PALACIO IGNACIO mediante escritura pública No. 1796 del 26 de diciembre de 1986 de la Notaría Única de El Peñol. En este caso el predio continúa en posesión de EPM, pero con la falsa tradición vigente.

#### **9.1.8. Inmueble # 8. Folio de matrícula inmobiliaria: 018-5843**

EPM adquiere derechos herenciales por compra a CIRO RÍOS SIGIFREDO, CIRO RÍOS JULIA ROSA, CIRO RÍOS SORCELINA, CIRO RÍOS CELESTINO, CIRO RÍOS MARÍA DEL CARMEN y CIRO BURÍTICA MIGUEL ÁNGEL mediante

escritura pública No. 28 de mayo de 1978 de la Notaría Única de El Peñol. En este caso el predio continúa en posesión de EPM, pero con la falsa tradición vigente.

#### **9.1.9. Inmueble # 9. Folio de matrícula inmobiliaria: 018-3667**

EPM adquiere derechos herenciales por permuta a GONZÁLEZ BARRENECHE LUIS y CADAVID PALACIO IGNACIO mediante escritura pública No. 1796 del 26 de diciembre de 1986 de la Notaría Única de El Peñol. En este caso el predio continúa en posesión de EPM, pero con la falsa tradición vigente.

#### **9.1.10. Inmueble # 10. Folio De Matrícula Inmobiliaria: 018-33919**

EPM adquiere derechos herenciales por compra a HERNÁNDEZ GARCÍA JORGE, HERNÁNDEZ BERNARDO, HERNÁNDEZ GARCÍA MARIO, HERNÁNDEZ GARCÍA SAMUEL, HERNÁNDEZ GARCÍA ARGEMIRO, HERNÁNDEZ GARCÍA ALONSO, HERNÁNDEZ GARCÍA BERTHA, HERNÁNDEZ GARCÍA NOHEMÍ y HERNÁNDEZ GARCÍA MARIELA mediante escritura pública No. 4866 del 17 de octubre de 1977 de la Notaría Cuarta de Medellín.

En este caso EPM realizó la venta de los derechos herenciales adquiridos, por lo que no se encuentra en posesión de este predio.

*Grosso modo* es posible establecer que, de acuerdo con los predios identificados en breve, se visualiza que en algunos casos persisten la situación de falsa tradición, aunque en otros casos, los procesos de sucesión inherentes con estos inmuebles han prescrito para EPM o dicha organización puede ser vencida por un perturbador e incluso, se evidencia la existencia de un predio que ya no se encuentra en su posesión, por lo cual es importante tener claridad al respecto, para actuar de forma debida en su momento.

### **9.2. AFECTACIONES JURÍDICAS PARA EPM AL MOMENTO DE ENAJENAR LOS PREDIOS, UNA VEZ FINALICE LA VIDA ÚTIL DEL EMBALSE DE GUATAPÉ.**

En capítulos previos se abordaron los referentes teóricos y normativos asociados con la tradición, la falsa tradición y las sucesiones ilíquidas, información a partir de la cual se identificaron las afectaciones jurídicas para EPM, en caso de enajenar

los predios que tiene en situación de falsa tradición por sucesiones ilíquidas, al finalizar la vida útil del embalse de Guatapé; afectaciones que se explican a continuación.

### **9.2.1. Compraventa Derechos y Acciones – 0607.**

Este tipo de compraventa “se conoce también con el nombre de derechos hereditarios. Su enajenación es la que hace el heredero antes de producirse la partición judicial de los bienes del causante”<sup>108</sup>. Adicionalmente, según el artículo 1377<sup>109</sup> del Código Civil, la venta de estos derechos y acciones no es venta de inmueble y si se radica en un determinado bien raíz es con el fin de facilitar su inscripción en el folio de matrícula respectivo para efectos de publicidad ante terceros. (Art. 1377 del C.C.).

### **9.2.2. No se adquiere el derecho real de dominio sobre el inmueble.**

Al ser imposible realizar la enajenación del inmueble por parte del propietario por encontrarse fallecido, sus posibles herederos tienen solamente una expectativa de propiedad, por así decirlo, porque el carácter de propiedad, propiamente dicha, solo se determina al momento de realizar la partición y la adjudicación de la sucesión del causante.

### **9.2.3. No se transmite el derecho real de dominio sobre el inmueble**

Al adquirir derechos hereditarios, mientras estos no sean resueltos y adjudicados en un proceso de sucesión, simplemente existe una mera expectativa de propiedad. Tales derechos hereditarios continuarán vigentes mientras el inmueble no sea adquirido por otra persona.

---

<sup>108</sup> COLOMBIA. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. Glosario de Codificación: Actas y Negocios sujetos a Registro. [En línea]. [Consultado el 20 de septiembre de 2019]. p. 55. Disponible en Internet: <<https://www.supernotariado.gov.co/portalsnr/images/archivosupernotariado/registro/codigos/glosario-1.doc>>.

<sup>109</sup> ARTICULO 1377. <DERECHO DE PARTICIÓN DEL COMPRADOR O CESIONARIO DE CUOTA>. Si un coasignatario vende o cede su cuota a un extraño, tendrá éste igual derecho que el vendedor o cedente para pedir la partición e intervenir en ella.

#### **9.2.4. Es susceptible de perder la compra de los derechos hereditarios**

De acuerdo a lo escrito por Echeverría Esquivel y Echeverría Acuña<sup>110</sup> en su libro “Compendio de Derecho Sucesoral”, el derecho de herencia existe y se perpetúa mientras subsista el objeto sobre el cual recae. Si el predio es adquirido por prescripción adquisitiva de dominio o se adelanta la sucesión por otra persona, esa compra de los derechos hereditarios se pierde.

Según se evidencia, en determinados casos las afectaciones jurídicas para EPM que se derivan de los predios adquiridos en situación de falsa tradición en sucesiones ilíquidas, puede generar para esta organización la pérdida de los derechos hereditarios comprados en su momento con ciertos inmuebles, así como, la no transmisión y adquisición del dominio real del predio y la posibilidad de hacer efectiva la enajenación de sus derechos y acciones, antes de la respectiva partición de los bienes.

### **9.3. SOLUCIONES PARA SANEAR LA FALSA TRADICIÓN DE LOS PREDIOS ADQUIRIDOS POR EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN PARA EL PROYECTO HIDROELÉCTRICO GUATAPÉ**

De conformidad con las afectaciones descritas en líneas anteriores, es posible señalar que, el marco normativo nacional, ha dispuesto de algunas alternativas jurídicas para sanear la falsa tradición, incluso aquellas que presenta EPM con respecto a ciertos predios que hacen parte del proyecto hidroeléctrico Guatapé, soluciones que se explican a continuación.

#### **9.3.1. Prescripción adquisitiva de dominio.**

A tenor de la planteado con el artículo 375 del Código General del Proceso, EPM tiene la posibilidad de adelantar un proceso judicial para adquirir el dominio de los bienes, mediante la prescripción adquisitiva de dominio, lo cual implica demostrar la posesión alegada, a partir de los siguientes supuestos axiológicos: “i. Posesión material actual en el prescribiente, ii) Que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley en forma pública, pacífica e ininterrumpida, iii) Identidad de la cosa a usucapir y vi) Que esta sea susceptible de adquirirse por

---

<sup>110</sup> ECHEVERRÍA ESQUIVEL y ECHEVERRÍA ACUÑA. Op. Cit., p. 135-139.

pertenencia”<sup>111</sup>. Sumado a esto se deben tener en cuenta las demás, disposiciones normadas en el artículo 375 del Código General del Proceso, con el cual se establece, que:

**ARTÍCULO 375. DECLARACIÓN DE PERTENENCIA.** En las demandas sobre declaración de pertenencia de bienes privados, salvo norma especial, se aplicarán las siguientes reglas:

1. La declaración de pertenencia podrá ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción.
2. Los acreedores podrán hacer valer la prescripción adquisitiva a favor de su deudor, a pesar de la renuencia o de la renuncia de este.
3. La declaración de pertenencia también podrá pedirla el comunero que, con exclusión de los otros condueños y por el término de la prescripción extraordinaria, hubiere poseído materialmente el bien común o parte de él, siempre que su explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad.
4. La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público.

El juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público. Las providencias a que se refiere este inciso deberán estar debidamente motivadas y contra ellas procede el recurso de apelación.

5. A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a este. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella. Cuando el bien esté gravado con hipoteca o prenda\* deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario. El registrador de instrumentos públicos deberá

---

<sup>111</sup> ÁMBITO JURÍDICO. ¿Qué se requiere para que prospere la pretensión de pertenencia sobre un inmueble? [En línea]. Publicado el 27 de noviembre de 2017. [Consultado 21 de septiembre de 2019]. párr. 2-5. Disponible en Internet: <<https://www.ambitojuridico.com/noticias/civil/civil-y-familia/que-se-requiere-para-que-prospere-la-pretension-de-pertenencia-sobre>>.

responder a la petición del certificado requerido en el inciso anterior, dentro del término de quince (15) días.

6. En el auto admisorio se ordenará, cuando fuere pertinente, la inscripción de la demanda. Igualmente se ordenará el emplazamiento de las personas que se crean con derechos sobre el respectivo bien, en la forma establecida en el numeral siguiente.

En el caso de inmuebles, en el auto admisorio se ordenará informar de la existencia del proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, al Instituto Colombiano para el Desarrollo Rural (Incoder), a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) para que, si lo consideran pertinente, hagan las manifestaciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones.

7. El demandante procederá al emplazamiento en los términos previstos en este código y deberá instalar una valla de dimensión no inferior a un metro cuadrado, en lugar visible del predio objeto del proceso, junto a la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite. La valla deberá contener los siguientes datos:

- a) La denominación del juzgado que adelanta el proceso;
- b) El nombre del demandante;
- c) El nombre del demandado;
- d) El número de radicación del proceso;
- e) La indicación de que se trata de un proceso de pertenencia;
- f) El emplazamiento de todas las personas que crean tener derechos sobre el inmueble, para que concurran al proceso;
- g) La identificación del predio.

Tales datos deberán estar escritos en letra de tamaño no inferior a siete (7) centímetros de alto por cinco (5) centímetros de ancho.

Cuando se trate de inmuebles sometidos a propiedad horizontal, a cambio de la valla se fijará un aviso en lugar visible de la entrada al inmueble.

Instalada la valla o el aviso, el demandante deberá aportar fotografías del inmueble en las que se observe el contenido de ellos.



La valla o el aviso deberán permanecer instalados hasta la audiencia de instrucción y juzgamiento.

Inscrita la demanda y aportadas las fotografías por el demandante, el juez ordenará la inclusión del contenido de la valla o del aviso en el Registro Nacional de Procesos de Pertenencia que llevará el Consejo Superior de la Judicatura, por el término de un (1) mes, dentro del cual podrán contestar la demanda las personas emplazadas; quienes concurren después tomarán el proceso en el estado en que se encuentre.

8. El juez designará curador *ad litem* que represente a los indeterminados y a los demandados ciertos cuya dirección se ignore.

9. El juez deberá practicar personalmente inspección judicial sobre el inmueble para verificar los hechos relacionados en la demanda y constitutivos de la posesión alegada y la instalación adecuada de la valla o del aviso. En la diligencia el juez podrá practicar las pruebas que considere pertinentes. Al acta de la inspección judicial se anexarán fotografías actuales del inmueble en las que se observe el contenido de la valla instalada o del aviso fijado.

Si el juez lo considera pertinente, adelantará en una sola audiencia en el inmueble, además de la inspección judicial, las actuaciones previstas en los artículos 372 y 373, y dictará sentencia inmediatamente, si le fuere posible.

10. La sentencia que declara la pertenencia producirá efectos *erga omnes* y se inscribirá en el registro respectivo. Una vez inscrita nadie podrá demandar sobre la propiedad o posesión del bien por causa anterior a la sentencia.

En ningún caso, las sentencias de declaración de pertenencia serán oponibles al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder) respecto de los procesos de su competencia.

**PARÁGRAFO 1o.** Cuando la prescripción adquisitiva se alegue por vía de excepción, el demandado deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en los numerales 5, 6 y 7. Si el demandado no aporta con la contestación de la demanda el certificado del registrador o si pasados treinta (30) días desde el vencimiento del término de traslado de la demanda no ha cumplido con lo dispuesto en los numerales 6 y 7, el proceso seguirá su curso, pero en la sentencia no podrá declararse la pertenencia.

**PARÁGRAFO 2o.** El Registro Nacional de Procesos de Pertenencia deberá estar disponible en la página web del Consejo Superior de la Judicatura<sup>112</sup>.

De acuerdo precitado texto, se evidencia que el legislador ha efectuado un esfuerzo relevante para regular de forma precisa el procedimiento para la declaración de pertenencia, mediante la comprobación ejecutada con determinados hechos fácticos al respecto; todo ello con el propósito de evitar toda fluctuación o inequívocidad, incertidumbre o vacilación acerca de la decisión dictada por los jueces civil competente para conocer este tipo de procesos.

### **9.3.2. Saneamiento de la falsa tradición conforme con lo establecido por la ley 1561 de 2012.**

Con las disposiciones de la Ley 1561 de 2012, el legislador y el Estado colombiano, determinaron un proceso verbal especial no superior a seis meses en primera instancia ni tres meses para segunda instancia, con la finalidad de otorgar el título de propiedad de algunos predios con ciertas afectaciones jurídicas, como se planteó con el saneamiento de los inmuebles que conlleven falsa tradición, aplicable en los siguientes casos: enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, de conformidad con lo dispuesto en la ley registral. Con este cuerpo normativo, se definieron a los jueces civiles municipales, los competentes para conocer y adelantar dicho proceso especial. Los requisitos principales de la demanda, son:

- a) El bien sometido a este proceso no se encuentra en las circunstancias de exclusión previstas en los numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7 Y 8 del artículo 6° de la presente ley;
- b) La existencia o no, de vínculo matrimonial con sociedad conyugal vigente o de unión marital de hecho, con sociedad patrimonial legalmente declarada o reconocida. De existir alguna de las anteriores situaciones, se deberá allegar prueba del estado civil del demandante, la identificación completa y datos de ubicación del cónyuge o compañero(a) permanente, para que el juez de aplicación al parágrafo del artículo 2° de esta ley.

---

<sup>112</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1564. (12, julio, 2012). Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial. Bogotá D.C. 2012, No. 48.489, art. 375. Disponible en Internet: <[http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_1564\\_2012.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1564_2012.html)>.

Las declaraciones hechas por el demandante de los literales a) y b) de este artículo se entenderán realizadas bajo la gravedad de juramento<sup>113</sup>.

Adicional a los requisitos mencionados, con la Ley 1561 de 2012<sup>114</sup> se determina que también se deben adjuntar una serie de documentos al respecto, tales como: Certificado de Tradición y Libertad del Inmueble en donde consten las personas inscritas como titulares de derechos reales principales sujetos a registro, los medios probatorios con que pretenda probar la posesión o la falsa tradición, plano certificado por la autoridad catastral competente y prueba del estado civil conforme a lo dispuesto en el literal b) del artículo 10 de esta ley. Sumado a esto, una vez el juez dicte sentencia y se reconozcan los predios al demandante, se procede con el saneamiento de la falsa tradición mediante la inscripción en el respectivo folio de matrícula inmobiliario, u ordenará la asignación de un nuevo folio, según el caso.

### **9.3.3. Subrogarse como heredero adelantando juicio de sucesión intestada.**

Este tipo de acción jurídica, se efectúa sin la exigencia previa de un testamento por parte del causante, a la cual podría ingresar EPM subrogando a otro en alguna cosa que ha adquirido de él por compra de venta, donación, permuta o legado. Cabe mencionar que el juez ante el cual se puede acudir, es el siguiente:

- **Juzgado de familia:** Conoce de las sucesiones cuyos bienes exceden los 150 salarios mínimos legales mensuales vigentes.
- **Juzgado civil municipal:** Conoce de las sucesiones cuyos bienes no superen los 150 salarios mínimos legales mensuales vigentes.
- **Juzgado de pequeñas causas:** Cando sean sucesiones que no superen los 40 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

---

<sup>113</sup> COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 1561. (11, julio, 2012). Por la cual se establece un proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, sanear la falsa tradición y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial. Bogotá D.C. 2012, No. 48.488, art. 10. Disponible en Internet: <<http://wsp.presidencia.gov.co/Normativa/Leyes/Documents/ley156111072012.pdf>>.

<sup>114</sup> Ibid., art. 11.

## 10. CONCLUSIONES

El ordenamiento jurídico colombiano reconoce la tradición como una figura importante en la trasmisión del derecho real de dominio y la posesión material del bien inmueble, bajo la figura jurídica de la entrega de la cosa enajenada y que se cumple con la posesión material mediante un título adquisitivo válido, donde se plasme la voluntad del tradente y del adquirente; lo que en conjunto puede hacerse efectivo, mediante el cumplimiento a cabalidad de cuatro requisitos, que son: 1) existencia y validez de un título anterior, 2) existencia real y efectiva del derecho que se transmite, 3) intención o voluntad de transferir el dominio y capacidad e intención de adquirirlo y 4) que la tradición sea válida.

Por su parte, la falsa tradición hace referencia a la inscripción en el folio de matrícula de una transferencia de dominio incompleta, anotación que se efectuaba en la columna sexta del registro. Se trata de una figura jurídica que se manifiesta a través de tres casos específicos, a saber: venta de cosa ajena, transferencia del derecho incompleto o sin antecedente propio y la enajenación con antecedente registral. Desde esta perspectiva, con la Ley 1561 de 2012, se definió un proceso verbal especial para proceder con la respectiva adjudicación de los predios que se encuentran en dicha situación jurídica, demostrando su calidad de propietario mediante una serie de requisitos y documentos.

La sucesión ilíquida es una figura jurídica de carácter fiscal, debido a que sobre el conjunto de bienes que tenía el causante se continuará declarando renta ante la DIAN, siendo los herederos los directamente responsables del pago de impuestos y declaraciones ante dicha entidad hasta que se ejecute la respectiva liquidación de la herencia.

En la actualidad, EPM presenta 10 predios en situación de falsa tradición en sucesión ilíquida, algunos con aquella condición vigente y otros que están afectados por perturbadores o presenta la oportunidad de adquirir el 100% de la titularidad del inmueble, adelantando un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, entre otros. Por otra parte, las afectaciones jurídicas están relacionadas con la compraventa Derechos y Acciones, ausencia de la adquisición y trasmisión del dominio real e incluso, es susceptible de perder la compra de derechos hereditarios en manos de terceros. Con respecto a las soluciones, está la prescripción adquisitiva de dominio, saneamiento de la falsa tradición según la Ley 1561 de 2012 y Subrogándose como heredero adelantando juicio de sucesión intestada.

## 11. BIBLIOGRAFÍA

ACTUALÍCESE. Definición de sucesión ilíquida. [En línea]. [Publicado el 10 de julio de 2014]. Disponible en internet: <<https://actualicese.com/definicion-de-sucesion-iliquida/>>.

ÁMBITO JURÍDICO. ¿En qué va el saneamiento de predios rurales con falsa tradición? [En línea]. Publicado 24 de abril de 2018. [consultado 22 de septiembre de 2019]. Disponible en Internet: <<https://www.ambitojuridico.com/noticias/civil/civil-y-familia/en-que-va-el-saneamiento-de-predios-rurales-con-falsa-tradicion>>.

ÁMBITO JURÍDICO. ¿Qué se requiere para que prospere la pretensión de pertenencia sobre un inmueble? [En línea]. Publicado el 27 de noviembre de 2017. [Consultado 21 de septiembre de 2019]. párr. 2-5. Disponible en Internet: <<https://www.ambitojuridico.com/noticias/civil/civil-y-familia/que-se-requiere-para-que-prospere-la-pretension-de-pertenencia-sobre>>.

ARANGO CASTRO, Camilo Daniel. Gestión inmobiliaria en los proyectos de infraestructura: enfoque al sector minero y petrolero. Bogotá D.C.: Editorial Universidad del Rosario, Escuela de Jurisprudencia, 2007, 325 p.

BERNAND, Lucia; BUIGUES, Gabriel; ESPINOSA ISACH, José María y GÓMEZ ROYO, Enrique. Lecciones de Derecho Romano. Valencia, España: Universitat de València, 2011, 267 p.

CAICEDO, Eduardo. Derecho inmobiliario Registral. 2 ed. Bogotá: Editorial Temis, 2001. 472 p.

CASAJUANA ESPINOSA, José Luis. El derecho de acrecer en la sucesión testada e intestada. Entre herederos forzosos, entre legatarios y usufructuarios. [En línea]. [Consultado el 14 de mayo de 2019], párr. 5. Disponible en Internet: <<https://www.economistjurist.es/articulos-juridicos-destacados/%E2%80%A2el-derecho-de-acrecer-en-la-sucesion-testada-e-intestada-entre-herederos-forzosos-entre-legatarios-y-usufructuarios/>>.

COLOMBIA, CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 36. (31, marzo, 1931). "Sobre Reformas Civiles y Judiciales". Diario Oficial. Bogotá D.C., 1931, No. 21.633, art. 1. Disponible en Internet: <[https://www.icbf.gov.co/cargues/avance/docs/ley\\_0036\\_1931.htm](https://www.icbf.gov.co/cargues/avance/docs/ley_0036_1931.htm)>.

COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 84. (31, mayo, 1873). Por la cual se crea el Código Civil colombiano. Diario Oficial. Bogotá D.C., 1873, No. 2.867, art. 740. Disponible en Internet: <[http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/codigo\\_civil.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_civil.html)>.

COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley 1561. (11, julio, 2012). Por la cual se establece un proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, sanear la falsa tradición y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial. Bogotá D.C. 2012, No. 48.488, art. 10. Disponible en Internet: <<http://wsp.presidencia.gov.co/Normativa/Leyes/Documents/ley156111072012.pdf>>.

COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1564. (12, julio, 2012). Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial. Bogotá D.C. 2012, No. 48.489, art. 375. Disponible en Internet: <[http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_1564\\_2012.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1564_2012.html)>.

COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1579. (01, octubre, 2012). Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial. Bogotá D.C., 2012, No. 48.570, art. 8. Disponible en internet: <<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=49731>>.

COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Ley 1739. (23, diciembre, 2014). Por medio de la cual se modifica el Estatuto Tributario, la Ley 1607 de 2012, se crean mecanismos de lucha contra la evasión y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial. Bogotá D.C., 2014, No. 49.374, art. 1, num. 1. Disponible en Internet: <[http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_1739\\_2014.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1739_2014.html)>.

COLOMBIA. CORTE CONSTITUCIONAL. Sentencia C-595/99. (18, agosto, 1999). Demanda de inconstitucionalidad contra un aparte del artículo 669 del Código Civil. Bogotá D.C., 1999, Expediente D-2292, 16 p. Disponible en Internet: <<http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1999/C-595-99.htm>>.

COLOMBIA. CONSEJO DE ESTADO. SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA. Sentencia del 31 de enero de 2003. No. Radicado 6551. C.P. Dr. Olga Navarrete Barrero.

COLOMBIA. DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES (DIAN). Concepto 33.637. Radicado 100065768 (20, noviembre, 2018). Impuesto sobre la renta y complementarios. Bogotá. 2018. Disponible en Internet: <[https://cijuf.org.co/sites/cijuf.org.co/files/normatividad/2019/ConDIAN33637\\_18.pdf](https://cijuf.org.co/sites/cijuf.org.co/files/normatividad/2019/ConDIAN33637_18.pdf)>. [Consulta 25 de agosto de 2019].

COLOMBIA. DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES (DIAN). Oficio Tributario 016425. (22, JUNIO, 2017). Impuesto sobre la Renta y Complementarios: Descriptores Sucesiones ilíquidas. Bogotá D.C. 2017, p. 2. Disponible en Internet: <<https://cijuf.org.co/normatividad/oficio/2017/oficio-016425.html>>. [Consultado 27 de agosto de 2019].

COLOMBIA. DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES (DIAN). Oficio Tributario 016542. (19, febrero, 2008). Procedimiento Tributario: Intervención de la Administración de Impuestos en procesos de sucesión. Bogotá D.C., 2008, p. 1. Disponible en Internet: <[http://www.nuevalegislacion.com/files/susc/cdj/doct/dian\\_16542\\_08.doc](http://www.nuevalegislacion.com/files/susc/cdj/doct/dian_16542_08.doc)>. [Consulta 26 de agosto de 2019].

COLOMBIA. DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES (DIAN). Resolución 000016. (07, marzo, 2019). Por la cual se prescriben unos formularios para el cumplimiento de las obligaciones tributarias en el año 2019 y se modifica parcialmente la resolución 0052 del 30 de octubre de 2018. Diario Oficial. Bogotá. 2019. No. 50894, art. 1-4. Disponible en Internet: <<https://www.cijuf.org.co/normatividad/resolucion/2019/resolucion-000016.html>>.

COLOMBIA. PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA. Decreto 624. (30, marzo, 1989). Por el cual se expide el Estatuto Tributario de los Impuestos Administrados por la Dirección General de Impuestos Nacionales. Diario Oficial. Bogotá D.C., 1989, No. 38.756, art. 240. Disponible en Internet: <[http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/estatuto\\_tributario.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/estatuto_tributario.html)>.

COLOMBIA. PRESIDENTE DE LA REPUBLICA. Decreto 1250. (4, septiembre, 1970). Por el cual se expide el estatuto del registro de instrumentos públicos. Diario Oficial. Bogotá D.C., 1970, No. 33.139, art. 7. Disponible en Internet: <[http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/decreto\\_1250\\_1970.html](http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/decreto_1250_1970.html)>.

COLOMBIA. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. Glosario de Codificación: Actas y Negocios sujetos a Registro. [En línea]. [Consultado el 20 de septiembre de 2019]. p. 55. Disponible en Internet: <<https://www.supernotariado.gov.co/portalsnr/images/archivosupernotariado/registro/codigos/glosario-1.doc>>.

COLOMBIA. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. Resolución 1695. (7, junio, 2001). Por la cual se adoptan los códigos para cada uno de los actos o negocios jurídicos objeto de inscripción en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país. Diario Oficial. Bogotá D.C., 2001, No. 44.448. Disponible en Internet: <[https://www.cancilleria.gov.co/sites/default/files/Normograma/docs/resolucion\\_su\\_perregistro\\_1695\\_2001.htm](https://www.cancilleria.gov.co/sites/default/files/Normograma/docs/resolucion_su_perregistro_1695_2001.htm)>. [Consulta 16 de septiembre de 2019].

COLOMBIA. CONSEJO DE ESTADO. SALA PLENA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. Sentencia de fecha 31 de julio de 1985, expediente 11090. C.P. Aydée Anzola Linares, p. 24. Disponible en internet: <[https://www.redjurista.com/Document.aspx?ajcode=ce-sp-exp1985-n11090#/>](https://www.redjurista.com/Document.aspx?ajcode=ce-sp-exp1985-n11090#/).

CONSTRUDATA. Central Hidroeléctrica de Guatapé: obra de ingeniería del siglo XX. [en línea]. [Consultado el 20 de febrero de 2019]. Disponible en Internet: <<http://www.construdata.com/BancoConocimiento/G/guatapepremio/guatapepremio.asp>>.

ECHEVERRÍA ESQUIVEL, Mario y ECHEVERRÍA ACUÑA, Mario. Derecho sucesoral. Cartagena: Universidad Libre, 2011, 536 p.

ESPINOSA INFANTE, José Miguel. La accesión. En: Derechos reales. Contestaciones al Programa de Oposiciones a Notarias. Madrid: Editorial Dykinson, 2006. p. 277-293.

FONSECA ARIZA, Ronald Hernando; HERREÑO PARDO, Vilma Vila; PARDO MÁSMELA, Yhonathan Wenrney y AVELLANEDA, Campo Alcides. Impacto del impuesto a la riqueza en la economía colombiana. En: Innovando en la U. 2017. vol. 8. No. 9, p. 1-21. Disponible en Internet: <<https://revistas.unilibre.edu.co/index.php/innovando/article/view/3897/3275>>.

GUZMÁN BRITO, Alejandro. La tradición como modo de adquirir el dominio en el derecho romano, en el común y en el iusnaturalismo su destino en los derechos patrios de la América Española. En: Revista Chilena de Derecho. 2015. vol. 42. No. 1, p. 329-344. Disponible en Internet: <<https://scielo.conicyt.cl/pdf/rchilder/v42n1/art13.pdf>>.

HERRERA LÓPEZ, Francisco. Derecho de Sucesiones Tomo 2. 4 ed. Caracas: *Universidad Católica Andrés Bello (UCAB)*, 2008. 425 p.



LÓPEZ D., Juan Carlos. El atardecer de la modernización: La historia del megaproyecto hídrico GUATAPÉ- PEÑOL en el noroccidente colombiano, años 1960/1970. En: Ecos de Economía. 2009. Vol. 13, No. 28, p. 75-108. Disponible en Internet: <<http://www.redalyc.org/pdf/3290/329027278003.pdf>>.

NEVA DÍAZ, Nelson Javier. Bases conceptuales procesos de regularización de la propiedad rural y acceso a tierras. Bogotá: Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA), 2014. Disponible en Internet: <[https://www.upra.gov.co/documents/10184/11165/Bases\\_conceptuales\\_procesos\\_regula\\_propie\\_rural.pdf/c6f34b46-9887-4b87-8f33-aa9d7c8d953a](https://www.upra.gov.co/documents/10184/11165/Bases_conceptuales_procesos_regula_propie_rural.pdf/c6f34b46-9887-4b87-8f33-aa9d7c8d953a)>. [Consultado 14 de septiembre de 2019].

OUNDJIAN BARROS, Aleksan y ANGULO JIMÉNEZ, Ana María. La Subjetividad Pasiva Tributaria: Responsabilidad tributaria en la ley y la jurisprudencia colombiana. En: Revista del Instituto Colombiano de Derecho Tributario. 07/2001-06/2002. No. 52, p. 233-273. Disponible en Internet: <[https://revistaicdt.icdt.co/wp-content/Revista%2052/PUB\\_ICDT\\_Revista%20ICDT%2052\\_Bogota\\_02.pdf](https://revistaicdt.icdt.co/wp-content/Revista%2052/PUB_ICDT_Revista%20ICDT%2052_Bogota_02.pdf)>.

PARRA BENÍTEZ, Jorge y LÓPEZ ESCOBAR, Leonardo David. Derecho de Sucesiones. 2 ed. Medellín: Sello Editorial Universidad de Medellín, 2015, 340 p.

PEÑA QUIÑONES, Ernesto y PEÑA RODRÍGUEZ, Gabriel. Derecho de Bienes. Bogotá: Editorial Legis, 2008, 800 p.

RIVERA MEJÍA, Santiago Alberto. Impacto de la ley 1561 de 2012 en la titulación de la pequeña propiedad agraria y el saneamiento de la falsa tradición. Trabajo de grado para optar por el título de Abogado. Manizales: Universidad de Manizales. Facultad de Derecho Jurídicas, 2017. 102 p. Disponible en Internet: <[http://ridum.umanizales.edu.co:8080/xmlui/bitstream/handle/6789/3301/Rivera\\_Santiago\\_2017.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://ridum.umanizales.edu.co:8080/xmlui/bitstream/handle/6789/3301/Rivera_Santiago_2017.pdf?sequence=1&isAllowed=y)>.

SERRANO GÓMEZ, Rocío y ACEVEDO PRADA, Milena. Aportes jurisprudenciales y doctrinales sobre la prescripción adquisitiva del dominio y el justo título en el derecho colombiano. En: Revista Entramado. Enero-junio, 2012. vol. 8, No. 1, p. 100-125. Disponible en Internet: <<http://www.scielo.org.co/pdf/entra/v8n1/v8n1a08.pdf>>. [Consultado 14 de septiembre de 2019].

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. Consulta 2038 de 2013. [En línea]. [Consultado el 25 de febrero de 2019]. Disponible en Internet: <[https://www.redjurista.com/Document.aspx?ajcode=cto\\_snr\\_0002038\\_2013#](https://www.redjurista.com/Document.aspx?ajcode=cto_snr_0002038_2013#/)>.

URIBE ARANGO, Jairo. Sucesiones. Medellín: Universidad Autónoma Latinoamericana (UNAUCLA), 2013, p. 29.

VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. Bienes. 2 ed. Bogotá: Editorial Comlibros, 2008, 609 p.

ZAMBRANO MUTIS, Ángela María. ¿En qué consisten las sustituciones en la sucesión? [En línea]. [Publicado el 11 de mayo de 2012], párr. 1. Disponible en Internet: <<https://www.gerencie.com/en-que-consisten-las-sustituciones-en-la-sucesion.html>>.