

SNR2013EE027895

Consulta No. 3770 ante la Oficina Asesora Jurídica  
Superintendencia de Notariado y Registro

Para: Doctora  
**MARTHA MARÍN LONDOÑO**  
E-mail marb48@gmail.com

Asunto: Cumplimiento promesa de compraventa, extranjero fallecido, CN -  
01, radicación ER 046614 de fecha 25 de septiembre de 2013.

Fecha: 07 de octubre de 2013

Doctora Martha Marín:

En el asunto descrito, informa que un extranjero domiciliado y residente en Estados Unidos, compró un bien inmueble en Cartagena, pero la Constructora Marbella S.A. cuyo proyecto estaba administrado por la Fiduciaria Banco de Bogotá, por múltiples inconvenientes no le ha realizado la escritura pública, pese a que él pagó de contado.

El señor falleció y una de las co-albaceas, hermana del fallecido le otorgó poder para que la Constructora realizara la escritura pública de compraventa a nombre de ella. La Constructora lo exige un proceso de sucesión.

Por lo anterior, consulta el procedimiento a seguir.

**Marco Jurídico:**

Código Civil



Hoja No 2  
Dra. Maritza Marin Londoño

### Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, inicialmente es importante precisar, que los conceptos emitidos por esta Oficina Asesora Jurídica, se ciñen a los parámetros establecidos en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 -, esto es, no comprometen la responsabilidad de esta Superintendencia, ni son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país. Aquellos, simplemente reflejan el criterio que sobre una materia en particular pueda tener esta Entidad y se profieren en desarrollo de las funciones asignadas por el decreto 2163 de 2011.

Esta Superintendencia a través de la Oficina Asesora Jurídica, tiene como funciones entre otras, la de emitir conceptos en el campo notarial y registral, y el concepto por usted solicitado tiene que ver con muchos aspectos del campo de las sucesiones, por lo tanto, compete a usted como profesional del derecho el dirimirlo, por cuanto es conocedora de la situación real de los bienes y documentación que le anexen. Igualmente le informo que los conceptos en materia notarial que emita esta entidad, se darán en forma general y no para casos particulares y concretos.

El heredero adquiere la herencia de pleno derecho al deferirsele, por razón del llamamiento legal; ello plantea para éste la opción de aceptarla o repudiarla.

El derecho de herencia es un derecho real sobre una universalidad de bienes, con la expectativa de concretarse, mediante la partición, en el dominio de uno o más bienes de los que constituyen la comunidad universal llamada herencia. Cedido este derecho, le corresponden al cesionario los mismos derechos y obligaciones que al cedente.

El artículo 757 del C.C. expresa: " En el momento de deferirse la herencia, la posesión de ella se confiere por ministerio de la ley al heredero; pero esta posesión legal no lo habilita para disponer en manera alguna de un inmueble, mientras no proceda:

- 1). El decreto judicial que da la posesión efectiva, y
- 2). El registro del mismo decreto judicial y de los títulos que confieren el dominio."

Tenemos entonces que, el artículo precitado distingue entre la posesión meramente legal, que es la que adquiere el heredero desde que se le defiere la herencia, y la efectiva que le da el juez en el respectivo decreto o con la escritura pública mediante la cual se perfecciona y solemniza la partición o adjudicación de la herencia.



Hoja No. 3  
Dña. Maritza Marin Londoño

A falta de testamento la ley crea vocación hereditaria en favor de ciertas personas mediante los denominados órdenes hereditarios, los cuales son excluyentes así, en primer lugar a los hijos (legítimos, extramatrimoniales y adoptivos); en segundo lugar, a los ascendientes del grado más próximos, con ellos concurre el cónyuge; en tercer orden, los hermanos y el cónyuge; cuarto orden, los hijos de los hermanos, es decir los sobrinos del causante; y quinto, el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar.

El albacea es un interesado de la sucesión. El artículo 1327 del C.C. los define como aquellas personas a quienes el testador les encarga el hacer ejecutar sus disposiciones.

Este encargo no lo ejerce en forma independiente de la voluntad de los herederos. El artículo 1352 de la misma codificación establece que "el albacea no podrá parecer en juicio en calidad de tal, sino para defender la validez del testamento, o cuando le fuere necesario para llevar a efecto las disposiciones testamentarias que le incumban; y en todo caso lo hará con intervención de los herederos presentes o del curador de la herencia vacante." (subrayo).

"El albacea o ejecutor testamentario es la persona a quien el testador encarga de asegurar la ejecución de su última voluntad, y tiene, con respecto al testador, el carácter de un mandatario póstumo, que en ciertos y determinados casos, como por ejemplo en los del inc. 1° del art. 1347, puede sustituirse a los herederos para ejecutar la voluntad de aquél; pero no es mandatario ni representante legal de los herederos". (aparte de los autos, 28 de julio y 14 de diciembre de 1950).

Así las cosas, como el extranjero falleció, para hacer efectiva la promesa de venta en Colombia, se requiere de un proceso de sucesión o el trámite que se adelante en Estados Unidos al fallecer una persona, ya que el occiso con la simple promesa de venta no se constituya en propietario del inmueble, toda vez que en Colombia se requiere de escritura pública y que ésta se encuentre registrada.

Cordialmente,

**Marcos Jaher Parra Oviedo**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: Gladys E. Vargas B.  
07-10-13 / Revista: Janeth C. Díaz C.

