

INFORMACIÓN GENERAL

Fecha: 2021-08-02 20:12:28
Ciudadano: Sr. (a) NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE SANDONA
E-mail: unicasandona@supernotariado.gov.co
Dirección: Calle 7 No. 6-65 . Barrio San JosÁ©
Solicitud: SNR2021ER060399
Respuesta: SNR2021EE065593



RESPUESTA

Consulta de 2021 ante la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro

Señora:
MARIA CARLOTA DEL SOCORRO JARAMILLO LOZANO
NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE SANDONA
unicasandona@supernotariado.gov.co

Asunto: Actualización, aclaración, rectificación, e inclusión de área y/o linderos
Radicado: **SNR2021ER060399**
Código: CR-006- Folio de Matrícula Inmobiliaria- unificación, descripción- cabida y linderos

Respetada Notaria;

En atención a su escrito de consulta, en el cual se plantea el siguiente interrogante:

“Para efectos de realizar escrituras de ventas parciales; hemos encontrado en diferentes certificados de tradición en los que en la parte de DESCRIPCIÓN, CABIDA Y LINDEROS, no se indica el área en metros y centímetros cuadrados, sino que se establece que la extensión es de XXXXX metros de frente, por XXXXXX metros de fondo. (sic).

La Oficina de Planeación Municipal, establece en el Acto Administrativo de Permiso para venta parcial el área calculada por los ingenieros, tomando en cuenta el metraje establecido en la escritura o Certificado de Tradición, habiéndose rechazado inscripciones de escrituras por ese motivo

En el certificado de tradición como el que me permito anexar aparece en la Descripción: Cabida y Linderos , que el inmueble tiene una extensión de 8:30 metros de ancho o frente, por 17.70 metros de fondo , por lo que la Oficina de Planeación Municipal calculo el área del inmueble multiplicando el ancho o frente por el Fondo (8:30 X 17.70= 146.91 Mts cuadrados) , razón por la cual se solicitó por el usuario corrección del Folio la cual fue negada por la ORIPP , indicando que el trámite que debe hacerse es el de la Resolución 1101 de 2020 art. 1 1

Comendidamente solicito a ustedes concepto acerca del trámite que debe hacerse en el caso citado, ya que la norma citada por la ORIP se aplicaría si se tratara de predios en los que en el inmueble no aparece ninguna área”

Al respecto, esta Oficina Asesora Jurídica dará respuesta a su inquietud con base en el siguiente

Marco Jurídico

- Decreto 2723 de 2014
- Ley 1755 de 2015
- Ley 1579 de 2012
- Decreto 1711 de 1984
- Decreto 960 de 1970
- Decreto 2148 de 1983
- Decreto 1069 de 2015
- Decreto 1170 de 2015
- Decreto 148 de 2020
- Resolución Conjunta IGAC No. 1101 / SNR No. 11334 de 2020

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular es importante empezar por destacar que los pronunciamientos proferidos por esta Superintendencia se emiten en virtud de lo dispuesto por el artículo 14 del Decreto 2723 del 2014 y el 28 de la Ley 1755 de 2015, se ajustan a lo ya decantado por la jurisprudencia y la doctrina sobre la naturaleza de los conceptos, por lo que no son de naturaleza vinculante y constituyen una mera opinión, apreciación o juicio de la entidad manifestado en sentido general y sobre asuntos relacionados con la actividad notarial y registral y la organización, administración y sostenimiento de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país[1], así como respecto a determinadas situaciones que puedan surgir con ocasión de estos, pero siempre con la única finalidad de brindar alguna orientación sobre el tema consultado, la cual en ningún momento está destinada a ocuparse del caso concreto y específico en que se encuentre inmerso el consultante, ni tampoco a producir algún efecto o influencia sobre la

ejecutoriedad de la posición que asuma la autoridad correspondiente[2]. Por tanto, no es dable a la entidad, so pretexto de esta función, pasar a plasmar un pronunciamiento encaminado a intentar resolver o decidir un caso específico que sea objeto de posiciones jurídicas encontradas.

Habiendo dejado claro el alcance de la presente consulta se procederá a analizar los aspectos jurídicos que guardan relación con los hechos narrados, no sin antes precisar que las funciones de esta Superintendencia y de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos están debidamente determinadas en la Ley; de tal manera, que en aquellas situaciones jurídicas que no guardan relación con la función pública notarial y registral, no se efectuara pronunciamiento alguno, toda vez que estas deben ser debatidas ante las autoridades administrativas o judiciales respectivas.

De la Competencia Asignada a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos son dependencias de la Superintendencia de Notariado y Registro; pero autónomas en el ejercicio de la función registral, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2723 de 2014, en su artículo 22, el cual señala:

“Artículo 22. Función de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos. Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos prestarán el servicio público de registro de instrumentos públicos de conformidad con lo establecido en la Ley 1579 de 2012, las demás normas que le reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan.

(...)

3. Prestar el servicio de registro de instrumentos públicos de conformidad con lo establecido en la Ley 1579 de 2012 y en las normas que la reglamenten, modifiquen, adicionen y sustituyan, bajo los principios de celeridad, seguridad y eficiencia.

4. Inscribir los documentos de los actos sujetos al registro, así como absolver las consultas que los ciudadanos formulen, con fundamento en las disposiciones legales.

(...)

6. Expedir los actos administrativos, oficios y documentos relacionados con el registro de instrumentos públicos de conformidad con la ley.

(...).”

A su vez la Ley 1579 de 2012 en los siguientes artículos estatuye:

“Artículo 1. Naturaleza del registro. El registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público prestado por el Estado por funcionarios denominados Registradores de Instrumentos Públicos, en la forma aquí establecida y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes.

“Artículo 2°. Objetivos. El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:

a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil;

b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces;

c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción”.

(...).

Artículo 60. Recursos. Contra los actos de registro y los que niegan la inscripción proceden los recursos de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos y el de apelación, para ante el director del Registro o del funcionario que haga sus veces.”

(...).”

“Artículo 92. De la responsabilidad de los registradores. Los Registradores de Instrumentos Públicos son los responsables del funcionamiento técnico y administrativo de las respectivas Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos”

La Jurisprudencia ha sostenido de forma reiterada que el registro por sí sólo no confiere derechos ni modifica situaciones jurídicas, ellas nacen de los actos celebrados por los particulares o las decisiones tomadas por las autoridades judiciales, administrativas o arbitrales; ni aún la tradición de inmuebles o la constitución de derechos reales mediante el registro son estrictamente dependientes del acto del registrador, sino que emanan de la Ley que ha consagrado esos efectos.

Es pertinente precisar que al momento de calificar un documento el registrador realiza el control de legalidad del acto que se pretende registrar, teniendo en cuenta su contenido, los soportes probatorios aportados con el mismo, y la cadena traditicia o los actos anteriores reflejados en el folio de matrícula inmobiliaria; de tal suerte que, si no se reúnen los requisitos legales que exige la Ley y normas especiales no es procedente inscribir el acto respectivo.

Efectuada la anterior precisión, se analizará los presupuestos que regulan la procedencia o no, de la inscripción en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos de los actos jurídicos que contengan

actualización de área y linderos de los bienes inmuebles.

El Decreto 1711 de 1984 en el artículo 5 estatuye:

“Si el certificado catastral contiene los linderos del inmueble, los bienes objeto de transferencia, constitución o limitación del dominio se identificarán en la escritura en la forma señalada en aquél. En caso de que los linderos descritos en la escritura no coincidan con los del certificado catastral, el registrador de instrumentos públicos no la inscribirá.”

Ley 1579 de 2012 recogió y modificó el precitado precepto en el artículo 66 determinando lo siguiente:

“Artículo 66. Números catastrales. Las autoridades catastrales informarán a las de Registro la asignación de los números catastrales correspondientes a los predios que generan una nueva ficha predial. Asimismo, cuando exista, enviarán el plano del respectivo inmueble con destino al archivo del registro.

Si el certificado catastral contiene los linderos del inmueble objeto de transferencia, constitución o limitación del derecho real de dominio, estos se identificarán en la escritura en la forma señalada en aquel. En caso de que los linderos descritos en la escritura no coincidan con los del certificado catastral expedido para tal fin de conformidad con la normatividad que lo regule o reglamente, el Registrador de Instrumentos Públicos, no la inscribirá.

En adelante en todos los folios de matrícula deberán consignarse los datos relativos a la descripción, cabida y linderos del predio de que se trate, los cuales se transcribirán en su totalidad a excepción de los inmuebles derivados del régimen de propiedad horizontal donde bastará la cita de la escritura pública que los contenga.” (Negrilla fuera del texto original).

Las anteriores disposiciones fijan lineamientos en cuanto a la determinación de cabida y linderos, los cuales deberán consignarse en todo folio de matrícula inmobiliaria; Luego, los notarios y los registradores de Instrumentos Públicos deben efectuar el control de legalidad a estos presupuestos jurídicos y a los demás que por mandato legal se requieran para que proceda la autorización e inscripción de la escritura pública que contiene el acto respectivo.

El Decreto 1170 de 2015 en el artículo siguiente establece:

“Artículo 2.2.2.2.16. Procedimientos catastrales con efectos registrales. Se considerará como procedimientos catastrales con efectos registrales los siguientes: actualización de linderos, rectificación de área por imprecisa determinación, actualización masiva y puntual de linderos y áreas, rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, e inclusión de área y/o linderos. Estos procedimientos serán acatados por los gestores catastrales, las notarías, las oficinas de registro de instrumentos públicos del país y podrán ser aplicados durante los procesos de formación, actualización y conservación catastral. (...).”

En consonancia con la anterior disposición la Resolución Conjunta IGAC No. 1101 / SNR No. 11334 del 31 de diciembre de 2020, prescribe lo siguiente:

“ARTÍCULO 2. OBJETO. Establecer los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales a que se refiere el artículo 2.2.2.2.16 del Decreto 1170 de 2015, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias.

ARTÍCULO 3. ÁMBITO DE APLICACIÓN. Los lineamientos establecidos en la presente resolución deben ser acatados por la autoridad catastral, los Gestores Catastrales, las notarías y las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, en el ámbito de sus competencias y por los propietarios de los predios.

(...)

ARTÍCULO 6. PROCEDIMIENTOS CATASTRALES CON EFECTOS REGISTRALES. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.2.16 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, adicionado por el Decreto 148 del 4 de febrero de 2020, se consideran como procedimientos catastrales con efectos registrales, los siguientes: actualización de linderos, rectificación de área por imprecisa determinación, rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, inclusión de área y/o linderos, y actualización masiva y puntual de linderos y áreas.

PARÁGRAFO. Las verificaciones técnicas realizadas por los Gestores Catastrales en el marco de los procedimientos con efectos registrales serán realizadas mediante métodos directos y/o indirectos o la combinación de los métodos de recolección de información definidos en el Decreto 148 de 2020 o, las normas que lo modifiquen o sustituyan, salvo en los casos en los que en la presente resolución se determine lo contrario. (Negrilla fuera de texto).

ARTÍCULO 6.1. ACTUALIZACIÓN DE LINDEROS CON EFECTOS REGISTRALES. La actualización de linderos de bienes inmuebles procede cuando estos sean verificables sin variación, o cuando la variación o diferencia entre la realidad física y la descripción existente en el folio de matrícula inmobiliaria o en los títulos de propiedad registrados en el folio de matrícula inmobiliaria, permita determinar que el área está dentro de los márgenes de tolerancia establecidos por la máxima autoridad catastral. La descripción técnica de los linderos llevará a la certeza del área.

A efectos de llevar a cabo la actualización, el Gestor Catastral emitirá el acto administrativo sujeto a registro que resuelva la actualización de linderos, incluida la actualización del área, si a ello hubiere lugar. El procedimiento de actualización de linderos no es excluyente con el procedimiento dispuesto para la rectificación de linderos por acuerdo entre las partes respecto de un mismo inmueble.

(...)

PARÁGRAFO. *Este procedimiento no aplicará cuando la definición de linderos se haya dado en el marco de un proceso de deslinde y amojonamiento, o de restitución de tierras.*

(...)." " (Negrilla fuera de texto).

De las normas transcritas se colige que existen dos procedimientos generales para la actualización de áreas y/o linderos, rectificación de área por imprecisa determinación e inclusión de área y/o linderos. Estos son: un procedimiento por vía administrativa y un procedimiento por vía judicial de deslinde y amojonamiento, los cuales son autónomos e independientes y tienen su propia regulación; luego, no se puede confundir el uno con el otro, es decir, si el interesado en actualizar, aclarar, rectificar o incluir el área y/o linderos de su propiedad inicia uno de estos procedimientos debe cumplir con todas las formalidades y requisitos legales que rigen cada procedimiento.

Aunado a lo anterior, se precisa que, dentro del proceso administrativo existen unos procedimientos catastrales con efectos registrales, considerándose como tales, la actualización de linderos, rectificación de área por imprecisa determinación, rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, e inclusión de área y/o linderos, y actualización masiva y puntual de linderos y áreas, los cuales se tramitan ante las autoridades catastrales y gestores catastrales[3] quienes debe cumplir con lo dispuesto en la Resolución Conjunta aludida, así como los notarios, registradores de instrumentos públicos y los propietarios de los inmuebles interesados en el proceso. El acto administrativo que resuelva cualquiera de estos procedimientos, es el documento que debe registrarse en el folio de matrícula inmobiliaria.

De otra parte, es menester precisar que conforme a lo preceptuado en el artículo 14[4] de la Resolución Conjunta IGAC No. 1101 / SNR No. 11334 de 2020, se puede otorgar escritura aclaratoria de área y/o linderos cuando se trate de corregir inconsistencias de digitación, mecanográfica, ortográfica y las puramente aritméticas que afecten los linderos y el área del predio, y que no configuren cambios en el objeto del contrato, con el fin de garantizar la congruencia en los títulos antecedentes, es decir, que en los demás casos no es procedente suscribir dicha escritura, de tal suerte que el interesado debe adelantar el procedimiento administrativo catastral con efectos registrales o el judicial de deslinde y amojonamiento.

Ahora bien, si los actos jurídicos fueron realizados antes de entrar en vigencia la precitada Resolución, todo el trámite de actualización, aclaración, rectificación, e inclusión de área y/o linderos hubo de efectuarse bajo las normas de la Resolución conjunta SNR No. 1732 / IGAC No. 221 del 21 febrero de 2018, modificada por la Resolución conjunta No. 5204 y 479 del 23 de abril de 2019, la cual en artículo 4 establecía los mismos presupuestos jurídicos que la actual Resolución Conjunta prescribe en el artículo 14 para poder otorgar escritura aclaratoria. Luego, si se pretendía realizar una actualización o rectificación de áreas y/o linderos por medio de instrumento público, no era procedente, toda vez que esta norma en concordancia con el Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 2148 de 1983 compilado en el Decreto 1069 de 2015 consagraba en que eventos específicos procedía la escritura aclaratoria.

En lo concerniente al caso sub examine, se hace necesario precisar que el artículo 11 de la Resolución Conjunta IGAC No. 1101 / SNR No. 11334 de 2020 establece que la inclusión de área y/o linderos procede en los casos donde los folios de matrícula inmobiliaria no hayan contado con la información de área y/o linderos, es decir, hay eventos en que no hay información en el campo de cabida y linderos de ninguno de los dos presupuestos jurídicos, o falta la de uno de ellos; en ambos casos debe incluirse la información completa (área y linderos) proveniente de la autoridad Catastral.

Finalmente, es pertinente indicar que lo establecido en el artículo 5 del Decreto 1711 de 1984, fue recogido y adicionado en el artículo 66 de la Ley 1579 de 2012, el cual debe aplicarse en armonía con el artículo 2.2.2.2.15 y subsiguientes del Decreto 1170 de 2015, Decreto 148 de 2020 y la Resolución conjunta IGAC No. 1101 / SNR No. 11334 de 2020.

En los anteriores términos se da respuesta a sus interrogantes quedando atentos a cualquier inquietud.

Cordialmente,

[1]Decreto 2723 de 2014, “por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Notariado y Registro y se determinan las funciones de sus dependencias”: “Artículo 3. Objetivo. La Superintendencia de Notariado y Registro ejercerá la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos; atenderá la organización, administración y sostenimiento de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, asesorará al Gobierno Nacional en la construcción de las políticas y el establecimiento de los programas y planes referidos a los servicios públicos notarial y registral”.

[2]1.Corte Const. Sent. C- 542 de 2005. MP: Humberto Antonio Sierra Porto.

2. Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Secc. Primera Sentencia del 22 de abril de 2010. Rad. Núm. 11001 0324 000 2007 00050 01. CP. Rafael E. Ostau. De la Font Pianeta.

[3][3] **ARTÍCULO 16. INICIO Y TRÁMITE DE LOS PROCEDIMIENTOS CATASTRALES CON EFECTOS REGISTRALES Y OTROS PROCEDIMIENTOS.** Los procedimientos catastrales con efectos registrales podrán iniciarse de oficio por el Gestor Catastral competente o a solicitud de parte por los titulares del derecho de dominio.

(...)

Los procedimientos catastrales con efectos registrales se tramitarán ante el Gestor Catastral que tenga a cargo la prestación del servicio público catastral en el lugar en donde se encuentre ubicado el inmueble.

(...)

[4]“**ARTÍCULO 14. CORRECCIÓN DE ÁREA Y/O LINDEROS MEDIANTE ESCRITURAS ACLARATORIAS.** Podrán otorgarse escrituras para la aclaración de área y/o linderos en los términos de los artículos 2.2.6.1.3.2.2 y 2.2.6.1.3.2.3 del Decreto 1069 de 2015, cuando se trate de corregir inconsistencias de digitación, mecanográficas, ortográficas y las puramente aritméticas que afecten los linderos y el área del predio, y que no configuren cambios en el objeto del contrato, con el fin de garantizar la congruencia en los títulos antecedentes.”

SHIRLEY PAOLA VILLAREJO PULIDO
Jefe - Oficina Asesora jurídica
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

Proyecto
Juan Veintitres Amado Chamorro
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO