

JURÍDICA SUPERNOTARIADO

LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE ACUERDO CON LOS PROYECTOS GUBERNAMENTALES DE AMPLIACIÓN Y AHONDAMIENTO DE LA DEMOCRACIA, DE MAYORES OPORTUNIDADES DE COHOCIMIENTO, SABER E INFORMACIONES PARA LOS CIUDADANOS, QUIERE PONER AL ALCANCE DE TODOS ESTE CONJUNTO, DE PERIÓDICA ACTUALIZACIÓN, DE CONCEPTOS SOBRE TEMAS CERCANOS A LA VIDA Y NECESIDADES DE LAS PERSONAS Y CIUDADANOS.

LUNES, AGOSTO 28, 2006

Licencia de subdivisión.

Consulta No 1893 ante la Oficina Asesora Jurídica
Superintendencia de Notariado y Registro

Señor doctor
Luis Fernando López Sánchez
Cra 6ª No 14-112
Ipiales, Nariño

Asunto: Licencia de subdivisión
Código: CR 003
Radicación: 2006ER25023

Fecha: 10 de agosto de 2006.

Apreciado doctor:

Ilustra en el oficio del asunto que:

q El día 29 de marzo de 2006, solicite ante la subsecretaria de urbanismo Licencia para división de predio de propiedad de mi apoderada Maria Carmen Guerrero Inchuchala.

q Un funcionario de esta dependencia me informo que no obra licencia para división en este caso, puesto que el predio esta

desenglobado en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con área y linderos especiales, por lo que le abrieron ficha predial aparte, además en el certificado de tradición aparece inscrita el área del lote que adquirió la interesada y finalmente en la cartografía del municipio el predio esta totalmente independiente.

q Por está razón, solicité por escrito, la certificación de existencia del predio como tal, independientemente, para lo cual me expidieron fotocopia de la Carta Catastral, comprobándose que el predio a desenglobar, cuenta con ficha predial individual.

q La entidad en cuestión, me informa que aplican lo estipulado en el Decreto 564 de febrero 24 de 2006, capítulo 1 artículo 6, parágrafo 5, del que anexo fotocopia, donde normatiza el caso que expongo, determinando que el inmueble no requiere de licencia para división de predio.

q El mismo predio aparece inscrito en el folio de matrícula No 244-47278 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ipiales, presentado falsa tradición.

q Dados los hechos, se presento el trabajo de sucesión a una de las Notarías de esta ciudad, siendo rechazado por carencia de licencia para división de predio, pese a que en éste menciona, que no se necesita la licencia de conformidad al Decreto 564 de febrero 24 de 2006, capítulo 1, artículo 6

Consulta:

1. Con lo expuesto pretendo que usted de su concepto, si mi apoderada necesita o no tramitar y presentar la licencia de división de predio a la Notaría para liquidar la sucesión, con el fin de abrir matrícula inmobiliaria en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos únicamente , ya que en las demás entidades, como lo manifesté, el predio esta dividido y fue adquirido con anterioridad a la ley 810 de 2003, como lo reglamenta le Decreto 564 de 2006.

2. ¿ Se debe hacer caso omiso al Decreto 564 de 2006 y aplicar lo ordenado en la ley 810 de 2003?

Marco jurídico

q Ley 810 de 2003

q Decreto 564 de 2006

q Instrucción Administrativa 16 de 2002

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica

El artículo 6 Decreto 564 de 2006, al consagrar las diferentes acciones o actividades que requieren de licencia urbanística, ya sea sobre suelo urbano o rural, establece que:

"Licencia de subdivisión y sus modalidades. Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.

Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.

Son modalidades de la licencia de subdivisión:

En suelo rural y de expansión urbana:

1. Subdivisión rural. Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.

En suelo urbano:

2. Subdivisión urbana. Es la autorización para dividir materialmente uno o varios predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano, de conformidad con las normas que para el efecto establezcan el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

3. Reloteo. Es la autorización para dividir, redistribuir o modificar el loteo de uno o más predios previamente urbanizados, de conformidad con las normas que para el efecto establezcan el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

Parágrafo 1°. Ninguna de las modalidades de la licencia de subdivisión de que trata este artículo autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción, ni la delimitación de espacios públicos o privados.

Parágrafo 2°. Para efecto de lo dispuesto en el artículo 108 de la Ley 812 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, la licencia de subdivisión en las modalidades de subdivisión rural y de subdivisión urbana a que se refieren los numerales 1 y 2 del presente artículo hará las veces del Certificado de Conformidad con las Normas Urbanísticas y deberá protocolizarse con la escritura de división material del predio.

Parágrafo 3°. Las subdivisiones en suelo urbano de que tratan los numerales 2 y 3 del presente artículo, se sujetarán al cumplimiento de las dimensiones de áreas y frentes mínimos establecidos en los actos administrativos correspondientes. Los predios resultantes de la subdivisión y/o el reloteo deberán contar con frente sobre vía pública vehicular o peatonal y no podrán accederse por zonas verdes y/o comunales.

Parágrafo 4°. No se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública.

Parágrafo 5°. Las subdivisiones de predios protocolizadas mediante escritura pública debidamente inscrita en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con anterioridad a la expedición de la Ley 810 de 2003, no requerirán de licencia de subdivisión en ninguna de sus modalidades para ser incorporadas en la cartografía oficial de los municipios y distritos.

La incorporación cartográfica de tales subdivisiones no implica autorización alguna para urbanizar, parcelar o construir sobre los

lotes resultantes, para cuyo efecto, el interesado, en todos los casos, deberá adelantar el trámite de solicitud de licencia de parcelación, urbanización o construcción ante el curador urbano o la autoridad competente en los términos de que trata el presente decreto y demás normas concordantes.

La ley 810 de 2003, en su artículo 7 estipula que:

"Los notarios y registradores de instrumentos públicos no procederán a autorizar ni a inscribir respectivamente, ninguna escritura de división de terrenos o parcelación de lotes, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la respectiva licencia urbanística, que deberá protocolizarse con la escritura pública correspondiente, salvo los casos de cumplimiento de una sentencia judicial. También se abstendrán de autorizar o inscribir, respectivamente cualquier escritura de aclaración de linderos sobre cualquier inmueble que linde con zonas de bajamar, parques naturales o cualquier bien de uso público sin contar con la autorización expresa de la autoridad competente"(...).

A su vez, esta Superintendencia, mediante Instrucción Administrativa 16 de 2002, indicó que los notarios y registradores debían exigir la licencia "en todos los casos de segregación, división material, loteo y parcelación de suelos".

El parágrafo 4 del artículo 6 del decreto 1600 del 20 de mayo de 2005 establece que: "No se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública".

Del marco jurídico expuesto, se deduce entonces, que si el predio requiere división, deberá expedirse la correspondiente licencia.

Ahora bien, es necesario aclarar que los conceptos emitidos por esta Oficina Jurídica, se ciñen a los parámetros establecidos por el artículo 25 inciso 3 del Código Contencioso Administrativo, 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 302 de 2004.

Atento Saludo,

Roberto Burgos Cantor
Jefe Oficina Asesora Jurídica

VSP/ 11-08-2006
REVISO: ARES