



Superintendencia de Notariado y Registro
Ministerio de Justicia y del Derecho
República de Colombia

Prosperidad
países

SNR2013EE024248

Consulta No. 3286 ante la Oficina Asesora Jurídica
Superintendencia de Notariado y Registro

Para: **Doctora**
ADRIANA MARÍA VILLEGAS CARDONA
Notaria única del Circulo
Cisneros, Antioquia

Asunto: **Derechos Notariales por División Material- CN – 02, radicación ER**
040409 de fecha 22 de agosto de 2013

Fecha: **02 de septiembre de 2013**

Doctora Adriana María:

En el asunto descrito solicita concepto en el sentido de determinar cómo se debe realizar una escritura pública de liquidación de la comunidad en común y proindiviso, y cómo se cobran los derechos notariales.

Usted considera que primero se debe realizar un acto de loteo y como segundo acto la liquidación de la comunidad y éste acto se liquidará por el valor del avalúo catastral o el valor que los comuneros determinen.

Marco Jurídico:

Código Civil

Decreto 0188 de 2013

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, inicialmente es importante precisar, que los conceptos emitidos por esta Oficina Asesora Jurídica, se cifien a los parámetros establecidos en el artículo 28 de la Ley 1437



Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 - PBX (1)328-21-21 -
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.sunemotariado.gov.co>

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la ley pública



Superintendencia de Notariado y Registro
Ministerio de Justicia y del Derecho
República de Colombia

Prosperidad
para todos

Hoja No. 2
Dra. Adriana María Vilegas Cardona

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.

El artículo 1° del Decreto 1469 de 2010, expresa: Licencia urbanística. Es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.

La expedición de la licencia urbanística implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo.

Parágrafo. Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones....

Al efectuar una escritura de división material, se debe tener en cuenta lo dispuesto por el artículo 8° del Decreto 2157 de 1997 que a la letra reza: " El artículo 18 del Decreto Reglamentario 2148 de 1983 quedará así: Cuando en una escritura se segreguen una o más porciones de un inmueble, se identificarán y alinderarán los predios segregados y el de la parte restante. Si se expresa la cabida se indicará la de cada unidad por el sistema métrico decimal.

La división material es un acto de disposición por medio del cual el titular o titulares de derecho de dominio no desean vivir más en comunidad y deciden dividir el predio en dos o más unidades para que tengan identidad registral.

El artículo 2340 del C.C. señala: " La comunidad termina: (...) 3. Por la división del haber común".

Tenemos entonces que toda escritura pública de liquidación de la comunidad conlleva una división material, y ésta debe reunir los requisitos como para cualquier escritura y además se deberá aportar la licencia de subdivisión de predios.

9



Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 - PBX (1) 328 21-21 -
Bogotá D.C. - Colombia

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIAO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



Hoja No. 3
Dra. Adriana Maria Villegas Cardona

La escritura de liquidación de la comunidad, no requiere de loteo, sino simplemente el efectuar la división.

El artículo 36 del Decreto 188 de 2013, expresa: "Actos sin cuantía. Constituyen actos sin cuantía para efectos de la liquidación de derechos notariales, entre otros:

- a) La reconstrucción de una escritura pública; el poder general otorgado por escritura pública; el reglamento de propiedad horizontal elevado a escritura pública; la cancelación, resolución y rescisión contractual; la escritura de englobe, desenglobe, loteo o reloteo; la cancelación de la administración anticrética; la cancelación de la condición resolutoria expresa; las escrituras que versen sobre aclaración de nomenclatura, linderos, área, cédula o registro catastral, nombres o apellidos de los otorgantes, matrícula inmobiliaria; la afectación a vivienda familiar; el otorgamiento de testamento y la escritura pública de corrección de errores aritméticos (artículos 103 y 104 del Decreto-ley 960 de 1970 y 49 del Decreto número 2143 de 1983)..."

En el caso en consulta, los derechos notariales que causa la liquidación de la comunidad, son actos sin cuantía.

En la minuta aportada, debe efectuar el control de legalidad, ya que en ésta se está dividiendo mayor área de la del predio de mayor extensión.

Cordialmente,

Marcos Jaher Parra Oviedo
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto Linderos - Cargos 0
0211
Revisó: Janeth C. Char C.

