

**Consulta 3606 de 2014 ante la Oficina Asesora Jurídica  
De la Superintendencia de Notariado y Registro**

**Para:** Señor  
**José Adán Graciano Piedrahita**  
Carrera 7 No. 7ª-136  
Santa Fe de Antioquia

**Asunto:** Declaración de Parte Restante  
Escrito con radicado **SNR2014ER046457**  
CR-005 Inscripción

Señor Graciano:

En atención a su escrito radicado con el número de la referencia, por medio del cual eleva consulta a esta Superintendencia a efecto de que se le absuelva el siguiente interrogante:

¿En estos momentos mi Madre puede realizar el trámite de declaración de predio restante y que tipo de soporte se necesita para declarar los nuevos linderos y área restante?.

**Marco Jurídico**

- Ley 1579 de 2012
- Decreto 2148 de 1983

**Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:**

Sobre el particular, es necesario precisar que los conceptos emitidos por esta Oficina Jurídica, se ciñen a los parámetros establecidos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 18 de enero de 2011 (Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), esto es, no 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 registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público que consiste en anotar, en un folio de matrícula inmobiliaria, los datos más importantes de los actos, contratos o providencias sujetos a registro y de los que dispongan su cancelación, con el fin de que cualquier persona interesada conozca en todo momento el estado jurídico de los bienes inmuebles matriculados.

Como objetivos básicos del registro de la propiedad inmobiliaria están, el servir de **medio de tradición** del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; **dar publicidad** a los actos y contratos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones, poniendo al

alcance de todos el estado jurídico de la propiedad inmueble, única manera de que surtan efectos respecto de terceros; y **revestir de mérito probatorio** a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

La función que ejercen las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos es servir de medio de tradición y dar publicidad a los actos, se encuentra debidamente regulada por la Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, disposición que establece autonomía en el ejercicio de sus funciones a los Registradores, y se ejerce sobre el círculo registral asignado por la ley.

Por folio de matrícula inmobiliaria tenemos que es aquel que está destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4º de la Ley 1579 de 2012, 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. En el señala, 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, 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 consta la naturaleza jurídica de cada uno de los actos sometidos a registro, así: tradición (01), gravámenes (02), limitaciones y afectaciones (03), medidas cautelares (04), tenencia (05), falsa tradición (06), cancelaciones (07/08) y otros (09).<sup>1</sup>

La declaración de la parte restante, consiste en identificar la porción de terreno que le queda al lote que acaba de tener una desmembración, señalando su nueva área y por consiguiente sus linderos.

Aquellos actos de segregación o desmembración de una porción de terreno de uno de mayor extensión, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos procede a crear únicamente folio de matrícula inmobiliaria para la parte que se separa, y sobre el área que queda del bien de mayor extensión se procede a realizar la declaración de la "parte restante", dando cumplimiento a lo actualmente dispuesto por el parágrafo 1º del artículo 16 del Estatuto Registral, que señala:

**Artículo 16. Calificación.** Efectuado el reparto de los documentos se procederá a su análisis jurídico, examen y comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro.

**Parágrafo 1º.** No procederá la inscripción de documentos que transfieran el dominio u otro derecho real, sino está plenamente identificado el inmueble por su

<sup>1</sup> Artículo 8º de la Ley 1579 de 2012

*número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el Sistema Métrico Decimal y los intervinientes por su documento de identidad. En tratándose de segregaciones o de ventas parciales deberán identificarse el predio de mayor extensión así como el área restante, con excepción de las entidades públicas que manejan programas de titulación predial. También se verificará el pago de los emolumentos correspondientes por concepto de los derechos e impuesto de registro.(...)*". Subrayado y negrilla fuera de texto.

La declaración de la parte restante en actos de segregación, no corresponde a un señalamiento reciente en atención a que mediante Decreto 2148 de 1983, en su artículo 8º, modificado por el Decreto 2157 de 1995, se establece la obligación de identificar tanto los lotes que se segregan de uno de mayor extensión, como de la parte restante de este último, para lo cual me permito citar textualmente, así:

*"Artículo 18. Modificado por Decreto 2157/95, art. 8º. 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"*. Subrayado y negrilla fuera de texto.

Así las cosas, la necesidad de identificar y alinderar la parte restante del bien inmueble de mayor extensión, como producto de segregaciones o desmembraciones del mismo, corresponde a una obligatoriedad establecida desde el año de 1995, acogida en la Ley 1579 de 2012 con el propósito de incluirla directamente dentro del proceso de registro de Instrumentos Públicos, a efecto de garantizar el cumplimiento de publicitar la verdadera situación jurídica de los bienes inmuebles, pues como se indicó anteriormente, el folio de matrícula que identifica el predio en mayor extensión y que continuara identificando la parte restante después de la segregación, debe indicar que área y que linderos identifica en adelante.

Esta Oficina Asesora considera que la forma de proceder a realizar la identificación en cuanto a sus linderos del bien inmueble, es otorgando escritura pública de aclaración para corrección de linderos, esto teniendo en cuenta que el área siempre ha sido identificable, es decir que del área del predio en mayor extensión se descuenta el área de la parte desmembrada y como resultado nos da el aérea actual y real del bien (parte restante), por ello hablamos únicamente de descripción de linderos, ello en observancia de lo señalado en Instrucción Administrativa conjunta 01 y 11 de fecha 20 de mayo de 2010, entre el Instituto Geográfico "Agustin Codazzi" y la Superintendencia de Notariado y Registro, la cual puede ser consultada en nuestra página web [www.supernotariado.gov.co](http://www.supernotariado.gov.co).

Lo anterior teniendo en cuenta lo dispuesto en 49 y 50 del Decreto 2148 de 1983, que establecen:

*"ARTICULO 49. Cuando se trate de otorgamiento de escritura aclaratoria para corrección de errores en la nomenclatura, denominación o descripción de un inmueble, en la cita de su cédula o registro catastral, en la de sus títulos antecedentes y sus inscripciones en el registro, o en los nombres o apellidos*

EE033391

*de los otorgantes, podrá suscribirla el actual titular del derecho presentando los documentos con los cuales acredite tal calidad y el notario dejará constancia de ellos en la escritura.*

*El error en los linderos que no configure cambio en el objeto del contrato, se aclarará únicamente con fundamento en los comprobantes allegados a la escritura en que se cometió el error y en los títulos antecedentes en que apareciere él de manifiesto, mediante escritura que podrá ser suscrita por el actual titular del derecho. Si el error no apareciere de manifiesto, la escritura de aclaración debe ser suscrita por todos los otorgantes de la que se corrige.*

*ARTICULO 50. Los errores aritméticos cometidos en la escritura y advertidos después de expedidas las copias se corregirán en la forma establecida en el artículo 103 del Decreto-ley 0960 de 1970. En la copia el notario transcribirá la declaración de los otorgantes corrigiendo el error y las firmas respectivas.”.*

Por lo anterior espero que sus interrogantes hayan sido absueltos de la mejor manera y seguiremos atentos a cualquier inquietud.

Atentamente,

**MARCOS JAHER PARRA OVIEDO**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: María Esperanza Venegas Espitia/Profesional Universitario  
Revisó: Carlina Gomez Duran/Coordinadora Grupo apoyo Jurídico Registral  
18/11/2014