

INFORMACIÓN GENERAL

Fecha: 2021-05-27 13:35:55
Ciudadano: Sr. (a) JOSE MANUEL MONTERROSA COCHERO
E-mail: josman.95@hotmail.com
Dirección: CARRERA 6 # 6A-47, TORRE 1, APTO 304, Bogotá D.C.
Solicitud: SNR2021ER038491
Respuesta: SNR2021EE045658



RESPUESTA

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

Señor:

JOSE MANUEL MONTERROSA COCHERO

josman.95@hotmail.com

Asunto: División de pedio entre los comuneros sin actualizar área y/o linderos

Radicado: SNR2021ER038491

Código: CR-006- Folio de Matrícula Inmobiliaria- unificación, descripción - cabida y linderos

Respetado Señor Monterrosa:

En atención a su consulta radicada con el número descrito en el asunto, en la cual manifestó lo siguiente:

“(...) Si un bien inmueble rural se encuentra en comunidad entre los herederos de un causante, y dicho predio fue registrado en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos teniendo en cuenta linderos y áreas especificados de acuerdo con los sistemas de medición y levantamientos topográficos que existían para la época en que el causante lo adquirió, como se propuso en el ejemplo anterior, pero los copropietarios desean resolver de mutuo acuerdo la

comunidad que pesa sobre dicho inmueble rural, sin acudir a la autoridad judicial en un proceso divisorio y sin necesidad de corregir, aclarar, actualizar, rectificar linderos y/o área, etc.,

1. *¿Es necesario utilizar los parámetros y lineamientos definidos en la Resolución Conjunta 1732 del 21 de febrero de 2018 para efectos de realizar el trabajo de partición de mutuo acuerdo o basta con utilizar la información de área y linderos consignados en los antecedentes notariales y registrales del predio correspondiente, definidos de conforme a las herramientas de medición de la época, como en el ejemplo propuesto?*
2. *¿Podrían los notarios rehusarse a protocolizar el acuerdo de terminación de la comunidad y distribución de hijuelas entre los copropietarios, y los registradores de instrumentos públicos abstenerse de realizar el registro de la escritura correspondiente, si para la identificación del predio se utiliza la información de área y linderos consignados en los antecedentes notariales y registrales del predio correspondiente, definidos de acuerdo con las herramientas de medición de la época, como en el ejemplo propuesto?*
3. *¿Los lineamientos y parámetros definidos en la Resolución Conjunta 1732 del 21 de febrero de 2018 deben atenderse para cualquier acto jurídico notarial o de registro que recaiga sobre un bien inmueble rural, aunque dicho acto no tenga como finalidad corregir, aclarar, actualizar, rectificar linderos y/o área, sino terminar la comunidad que pesa sobre el predio y adjudicar las hijuelas respectivas entre los copropietarios?”*

Esta Oficina procederá a dar respuesta a la misma, teniendo en cuenta el siguiente:

Marco Jurídico

- Decreto 2723 de 2014
- Ley 1755 de 2015
- Ley 1579 de 2012
- Decreto 960 de 1970
- Ley 9 de 1989
- Ley 388 de 1997
- Ley 810 de 2003
- Decreto 1469 de 2010
- Decreto 1077 de 2015
- Decreto 2148 de 1983
- El Decreto 2157 de 1995
- 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 interrogantes planteados.

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 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 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 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”

Las normas precitadas determinan que los registradores de instrumentos públicos son los responsables de prestar el servicio público registral con plena autonomía e independencia en el ejercicio de sus funciones, de tal suerte que les compete según el caso, adelantar las actuaciones administrativas correspondientes para clarificar la situación jurídica registral de los bienes inmuebles sujetos a registro y conocer de los recursos que interpongan los usuarios del servicio de

conformidad con las normas que regulan la materia.

La primera actividad que debe realizar el Registrador de Instrumentos Públicos a todos los documentos sometidos a registro es el control de legalidad, porque este análisis permite inscribir solamente aquellos títulos y actos que reúnan los requisitos de procedibilidad que establece la ley.

Es preciso anotar que la voluntad de la administración por medio de los Registradores de Instrumentos Públicos en ejercicio de sus funciones, se expresa con la aceptación o inadmisión del acto sujeto a registro, no obstante y a pesar de la autonomía que la misma Carta Magna y la Ley han conferido a los registradores en el ejercicio de sus funciones, la actuación registral, específicamente la decisión que puede ser positiva o negativa frente la inscripción de un documento, debe estar cimentada en el ordenamiento jurídico.

Ahora bien, 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 además, 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.

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.

De la Competencia Asignada a la Superintendencia de Notariado y Registro.

El Decreto 2723 de 20141 especifica en su artículo 4 el objetivo de la Superintendencia de Notariado y Registro, de la siguiente manera:

"Artículo 4. Objetivo. La Superintendencia de Notariado y Registro tendrá como objetivo la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos, la organización, administración, sostenimiento, vigilancia y control de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, con el fin de garantizar la guarda de la fe pública, la seguridad jurídica y administración del servicio público registral inmobiliario, para que estos servicios se desarrollen conforme a la ley y bajo los principios de eficiencia, eficacia y efectividad".

Así, tenemos que las funciones de la Superintendencia de Notariado y Registro fueron establecidas en el artículo 11 del citado decreto, en congruencia con el objetivo de orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos, la orientación, administración, sostenimiento, vigilancia y control de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos con los fines previstos y dentro del marco legalmente establecido.

Se hace énfasis en la normatividad citada, la cual establece que a la Superintendencia de Notariado y Registro le compete la inspección y vigilancia en la prestación de los servicios públicos de registro y de notariado; así como la segunda instancia ante la subdirección de Apoyo Jurídico Registral respecto de los actos administrativos expedidos por los Registradores de Instrumentos Públicos.

Así las cosas, esta Superintendencia dentro sus funciones tiene la de orientar y fijar lineamientos que deben aplicar los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos para una prestación del servicio eficaz y eficiente, mas no, la de prestar el servicio público notarial y registral, ni la de conocer en primera instancia de los recursos relacionados con este servicio, de tal suerte que por disposición legal le compete a los notarios y registradores prestar el servicio público notarial y registral respectivamente bajo su propia autonomía sin injerencia de esta Entidad, salvo en aquellos casos en los cuales se interpongan los recursos contra los actos proferidos por los Registradores de Instrumentos Públicos de conformidad con la Ley donde a través de un estudio y valoración pueden ser confirmados, aclarados, modificados, adicionados o revocados; luego, sólo en estos eventos y bajo las competencias legalmente conferidas se actúa sobre el trámite de registro.

Hecho el anterior razonamiento, esta Entidad no emite pronunciamientos encaminados a si procede o no el registro de un acto, contrato o providencia judicial, ni ordena su inscripción en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria; salvo en aquellos eventos en los que en ejercicio de las facultades que le otorga la ley, puede aclarar, modificar, adicionar o revocar los actos administrativos de no inscripción (notas devolutivas) y actuaciones administrativas cuando se desatan los recursos de reposición, apelación y/o de revocatoria directa a debidamente impetrados o, en los procesos de

intervención administrativa a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, toda vez que en virtud de lo expuesto en la parte precedente los señores registradores son autónomos en el ejercicio de la función registral y responsables conforme a la Ley.

Es pertinente indicar que, de acuerdo a las competencias antes referidas, no le compete a esta Superintendencia realizar el estudio jurídico de calificación de los documentos sujetos a inscripción, ni ordenar su registro toda vez que dicha función por disposición legal está en cabeza de los Registradores de Instrumentos Públicos, cuyos actos son susceptibles de los recursos y del control de legalidad ante la jurisdicción respectiva.

Ahora bien, el Decreto Ley 960 de 1970 en concordancia con el Decreto 1069 de 2015 establece:

“ARTICULO 3o. . Compete a los Notarios:

1. Recibir, extender y autorizar las declaraciones que conforme a las Leyes requieran escritura pública y aquellas a las cuales los interesados quieran revestir de esta solemnidad.

(...)

ARTICULO 4o. . Los Notarios sólo procederán a ejercer sus funciones a solicitud de los interesados, quienes tienen el derecho de elegir libremente el Notario ante quien deseen acudir.

(...)

*ARTICULO 6o. . Corresponde al Notario la redacción de los instrumentos en que se consignent las declaraciones emitidas ante él, sin perjuicio de que los interesados las presenten redactadas por ellos o sus asesores. En todo caso, **el Notario velará por la legalidad de tales declaraciones y pondrá de presente las irregularidades que advierta, sin negar la autorización del instrumento en caso de insistencia de los interesados**, salvo lo prevenido para la nulidad absoluta, dejando siempre en él constancia de lo ocurrido.*

ARTICULO 7o. . El Notario está al servicio del derecho y no de ninguna de las partes, prestará su asesoría y consejo a todos los otorgantes en actitud conciliatoria.

ARTICULO 8o. . Los Notarios son autónomos en el ejercicio de sus funciones, y responsables conforme a la Ley.

ARTICULO 9o. . Los Notarios responden de la regularidad formal de los instrumentos que autorizan, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados; tampoco responden de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo.”

(Negrilla fuera del texto).

El Decreto 1069 de 2015 compilatorio del Decreto 2148 de 1983 en los artículos siguientes preceptúa:

“Artículo 2.2.6.1.6.1.1. Autonomía en el ejercicio del cargo. *La autonomía del notario en el ejercicio de su función implica que dentro del marco de sus atribuciones interpreta la ley de acuerdo con las reglas establecidas en el Código Civil y no depende de un superior jerárquico que le revise sus actuaciones para reformarlas, confirmarlas o revocarlas, sino que actúa bajo su personal responsabilidad.*

Artículo 2.2.6.1.6.2.1. Responsabilidad del notario. *El notario ejercerá su función con la cumplida dignidad de quien sirve un encargo público. En consecuencia, responderá de todas las conductas que atentan contra el cumplimiento de la función y la calidad del servicio”.*

De las nomas transcritas se colige que le compete al notario entre otras funciones, el recibir, extender y autorizar las declaraciones que por ley o por solicitud de los interesados requieran de escritura pública, cumpliendo con todas las normas que regulan la materia y los principios que orientan este servicio, entre otros, el de rogación, autonomía, legalidad, intermediación etcétera.

Efectuada la anterior precisión, se analizará los presupuestos jurídicos atinentes al tema objeto de la consulta.

En relación con la división material de un bien inmueble la Ley 9 de 1989 en su artículo 63 estableció que para tales efectos se requería un permiso o licencia expedido por los municipios, áreas metropolitanas, Distrito Especial de Bogotá o de la Intendencia de San Andrés y Providencia.

La Ley 388 de 1997 introdujo modificaciones y adiciones a las normas contenidas en la Ley 9 de 1989 y en el Decreto Ley 2150 de 1995 en materia de licencias urbanísticas; en su artículo 99 estableció que para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere licencia expedida por los municipios, los distritos especiales, el Distrito Capital, el departamento especial de San Andrés y Providencia o los curadores urbanos, según sea del caso. Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

Con la expedición de la Ley 810[3] de 2003, se impuso la obligación a los notarios y registradores de instrumentos públicos de exigir y protocolizar en la escritura de división material la

correspondiente licencia urbanística, determinando que estos servidores públicos respectivamente no procederán a autorizar ni a inscribir ninguna escritura de división de terrenos o parcelación de lotes, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la respectiva licencia urbanística, salvo los casos de cumplimiento de una sentencia judicial. De tal suerte que si se autoriza esta clase de actos y se registran sin que se haya presentado y protocolizado esta licencia, el instrumento público y la anotación en el folio de matrícula inmobiliaria carecen de legalidad por faltar un requisito que la Ley exige para su otorgamiento e inscripción.

Conforme al artículo 99 de la Ley 388 de 1987 modificado por el artículo 35 de la Ley 1796 de 2016, las licencias se otorgarán con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales y normas urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y su reglamentación.

Atinente a lo anterior, el Decreto 1069 de 2010 compilado en el Decreto 1077 de 2015 en el artículo 47[4] dispuso que las licencias de subdivisión tendrían una vigencia improrrogable de seis (6) meses contados a partir de la fecha en la que quede en firme el acto administrativo que otorga la respectiva licencia, para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refieren los artículos 7° de la Ley 810 de 2003 y 108 de la Ley 812 de 2003 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de estas subdivisiones en la cartografía oficial de los municipios.

En este sentido, si transcurrieron los seis (6) meses sin que se hubiese suscrito escritura de acto respectivo, debe solicitarse una nueva licencia por vencimiento del plazo[5], de igual manera sucede cuando se autoriza el instrumento en dicho tiempo pero este no se inscribe en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente dentro del término referido, luego si el notario advierte tal irregularidad no autoriza la escritura, lo mismo hará el registrador de instrumentos públicos negando su inscripción.

Ahora bien, además de lo anterior en la división material de un bien inmueble se debe tener en cuenta lo siguiente:

El Decreto Ley 960 de 1970 en consonancia con el Decreto 1069 de 2015 en el artículo 31 establece:

“ARTICULO 31. Los inmuebles que sean objeto de enajenación, gravamen o limitación se identificarán por su cédula o registro catastral si lo tuvieren; por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados, y por sus linderos. Siempre que se exprese la cabida se empleará el sistema métrico decimal.”

El Decreto 2148 de 1983 compilado el Decreto 1069 de 2015 a su vez estatuye:

*“ARTICULO 18.- Cuando en una escritura se segreguen una o más porciones de un inmueble, se identificarán y alinderarán el predio de mayor extensión, **los predios segregados y el predio restante**. Si se expresa **la cabida** se indicará **la de cada unidad por el sistema métrico decimal.**”*
(Negrilla fuera de texto).

El decreto 2157 de 1995 prescribe:

“Artículo 1o. En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 31 del Decreto Ley 960 de 1970, para efectos de identificar los inmuebles por sus linderos, se podrá acudir al plano definitivo expedido por la autoridad catastral correspondiente resultante de los procesos de formación, actualización y conservación catastral, el cual se protocolizará con la escritura pública respectiva.

En este evento no será necesario transcribir textualmente los linderos literales del inmueble.

PARÁGRAFO 1. Sin perjuicio de los demás requisitos legales, si se opta por este sistema, en la escritura pública se deberá consignar el número del plano, la nomenclatura cuando fuere el caso, el paraje o localidad donde está ubicado, el área del terreno y el número catastral o predial. (...)

Artículo 2. En los casos previstos en este Decreto cuando se segreguen una o más porciones de un inmueble, se protocolizará con la escritura tanto el plano resultante de los procesos de formación, actualización y conservación catastral del lote de mayor extensión, como el plano de las unidades segregadas y el correspondiente a la parte restante, estos últimos elaborados con base en el plano catastral por autoridad catastral o por un agrimensor, topógrafo o ingeniero con matrícula profesional vigente.

Sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 86 del Decreto 1250 de 1970, cuando no exista el plano catastral del predio de mayor extensión, de la escritura pública se transcribirán los linderos literales de éste; y los linderos de las nuevas unidades resultantes podrán identificarse mediante la referencia al plano elaborado por la autoridad catastral o por un topógrafo, agrimensor o ingeniero con matrícula profesional vigente, plano que se protocolizará con la escritura pública respectiva

Parágrafo: Cuando para los fines previstos en éste artículo, la autoridad catastral, un topógrafo, un ingeniero o un agrimensor elaboren planos de los predios que se segregan de otros de mayor

extensión, dichos planos no tendrán carácter definitivo para efectos catastrales mientras no sean incorporados al catastro dentro del proceso de conservación, de conformidad con lo previsto en este Decreto y demás disposiciones vigentes.

(...)

Artículo 5. En los planos a que hace referencia el presente Decreto, se indicará el número de éstos, el área del terreno, la localización, la nomenclatura cuando fuere el caso, las coordenadas planas de los puntos o letras utilizados, el número único de identificación predial o en su defecto el número catastral y cuando se trate de planos catastrales resultantes del proceso de formación, actualización y conservación catastral, la certificación de la autoridad catastral sobre dicha circunstancia.

*Artículo 6. Para el cumplimiento de lo establecido en el presente Decreto, el **Registrador de Instrumentos Públicos inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria los datos que permitan identificar el predio**, los cuales estarán consignados en el plano catastral que se protocolizará en la escritura pública y en el texto de ésta.*

PARÁGRAFO. Para el archivo de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, se expedirá por el Notario copia especial auténtica de la escritura pública incluido el plano catastral respectivo.” (Negrilla fuera de texto).

(...)

Artículo 8. 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”

De las normas anteriores se colige, que para dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 31 del decreto 960 de 1970 el cual determina que los inmuebles se identificarán por su cédula o registro catastral si lo tuvieren; por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados, por sus linderos y siempre que se exprese la cabida utilizando el sistema métrico decimal se podrá hacer uso de los planos del predio de mayor extensión si los hubiere; cuando no existan estos planos, se transcribirán los linderos literales tomando los de la escritura pública de este; y los linderos de las nuevas unidades resultantes podrán identificarse mediante la referencia al plano elaborado por la autoridad catastral o por un topógrafo, agrimensor o ingeniero con matrícula profesional vigente, plano que se protocolizará con la escritura pública respectiva.

De otra parte, el parágrafo 1º del artículo 16 la Ley 1579 de 2012, preceptúa:

*“PARÁGRAFO 1o. No procederá la inscripción de documentos que transfieran el dominio u otro derecho real, sino está plenamente identificado el inmueble por su 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.”* (Negrilla nuestra).

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)

Con base en lo expuesto, los notarios y los registradores de Instrumentos Públicos deben efectuar

el control de legalidad a todos los documentos presentados por los usuarios de estos servicios para la autorización de la escritura pública y el correspondiente registro; de tal suerte que, si el acto jurídico que se pretende realizar no reúne todos los requisitos legales el notario advierte a los otorgantes la irregularidad y si estos insisten, autorizará la escritura dejando en ella la salvedad. No obstante, el registrador de instrumentos públicos en ejercicio de su autonomía y en cumplimiento de la ley verificará que el acto jurídico sometido a registro cumpla con los presupuestos legales para su inscripción, de lo contrario proferirá el acto administrativo de no inscripción.

Así las cosas, para el caso que nos ocupa, es menester precisar que el inmueble sobre el cual se va a efectuar la división material debe estar debidamente determinado por sus áreas, linderos matrícula inmobiliaria en el sistema métrico decimal (Artículo 31 Decreto Ley 960 de 1970 y parágrafo 1 del artículo 16 de la Ley 1579 de 2012), además, todos los predios resultantes de la división deben quedar plenamente identificados por su área y linderos, de tal manera que al sumarlas su resultado debe coincidir con el área del predio de mayor extensión.

En virtud de lo anterior, si el área y/o linderos no coinciden con el área del predio de mayor extensión y/o la publicitada en la cadena traditicia del folio de matrícula inmobiliaria, el acto de división material del inmueble no puede ser objeto de inscripción, lo que conlleva a que el interesado deba realizar el proceso de actualización, aclaración o rectificación que establece el Decreto 1170 de 2015 en consonancia con el Decreto 148 de 2020 y la Resolución Conjunta 1101 IGAC / 11334 SNR del 31 de diciembre 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 registrál.

[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 Planeta.

[3] "ARTÍCULO 7o. OBLIGACIÓN DE NOTARIOS Y REGISTRADORES. 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. (...)"

[4] [4] "(...)"

Las licencias de subdivisión tendrán una vigencia improrrogable de seis (6) meses, contados a partir de la fecha en la que quede en firme el acto administrativo que otorga la respectiva licencia, para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refieren los artículos 7° de la Ley 810 de 2003 y 108 de la Ley 812 de 2003 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de estas subdivisiones en la cartografía oficial de los municipios."

[5] "ARTÍCULO 2.2.6.1.2.4.3 Tránsito de normas urbanísticas y revalidación de licencias. Modificado por el art. 9, Decreto Nacional 2218 de 2015 Modificado por el art. 6, Decreto Nacional 1197 de 2016. Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia, ante la misma autoridad que la expidió, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

(...)" (Decreto 1077 de 2015).

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

Proyecto
Juan Veintitres Amado Chamorro
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO