

INFORMACIÓN GENERAL

Ciudadano:
Lizeth Andrea Suárez Álvarez
1152439547
andreasuarez0309@gmail.com
Radicado: SNR2023ER032500
Fecha: 2023-03-10 17:22:53
Respuesta: SNR2023EE040387
Fecha respuesta: 2023-04-26 16:00:11



SOLICITUD

Asunto: CONSULTA ALINDERAMIENTO RPH

Descripción: Cordial saludo, Por medio del presente, solicito respetuosamente su pronunciamiento frente a las siguientes inquietudes: 1. ¿Cuál es el sistema de alinderamiento aplicable a la propiedad horizontal? 2. ¿Tienen potestades las autoridades catastrales para exigir requerimientos ante la descripción de los inmuebles resultantes de propiedad horizontal? Muchas gracias

Respuesta: SNR2023EE040387

**Consulta de 2023 ante la Oficina Asesora Jurídica
de la Superintendencia de Notariado y Registro**

Señora:

LIZETH ANDREA SUÁREZ ALVAREZ
andreasuarez0309@gmail.com

Asunto: Sistema de alinderación en P.H.

Radicado: **SNR2023ER032500**

Código: CN-04- Régimen de los inmuebles. Propiedad Horizontal

Respetada Señora Lizeth Andrea;

En atención a su consulta bajo el radicado del asunto, en la cual manifestó lo siguiente:

“(...) solicito respetuosamente su pronunciamiento frente a las siguientes inquietudes: 1. ¿Cuál es el sistema de alindamiento aplicable a la propiedad horizontal? 2. ¿Tienen potestades las autoridades catastrales para exigir requerimientos ante la descripción de los inmuebles resultantes de propiedad horizontal?” (Sic).

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 Ley 960 de 1970
- Ley 675 de 2001
- Decreto 1069 de 2015
- Ley 1955 de 2019
- Decreto 148 de 2020
- Decreto 1170 de 2015
- Resolución Conjunta SNR No. 11334 de 2020 IGAC 1101 del 30-12-2020.

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular es importante destacar que los pronunciamientos proferidos por esta Superintendencia se emiten en virtud de lo dispuesto por el numeral 3[1] de artículo 14 del Decreto 2723[2] del 2014 y el 28[3] de la Ley 1755 de 2015, y 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.

Aunado a lo anterior, los pronunciamientos vía concepto de esta Entidad, se emiten 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[4]. Por tanto, no es dable a la entidad, so pretexto de esta función, plasmar un pronunciamiento encaminado a intentar resolver o decidir un caso específico que sea objeto de posiciones jurídicas encontradas.

Mediante la Ley 675 de 2001 se regula todo lo relacionado con el regimen de propiedad horizontal, que para el caso que nos ocupa, en los siguientes artículos establece:

"ARTÍCULO 4°. Constitución. *Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.*

ARTÍCULO 5°. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. *La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:*

(...)

3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.

4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.

5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso.

6. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.

7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.

8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto.

(...)

ARTÍCULO 6º. Documentación anexa. Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común. (...)

(...)

ARTÍCULO 16. Identificación de los bienes privados o de dominio particular. Los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto. (...).” (Negrilla fuera del texto original).

Las anteriores disposiciones determinan que la escritura del reglamento de propiedad horizontal debe contener la identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces, los cuales deben contener la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común; es decir que, la descripción o identificación de los bienes privados y demás que se haga en el instrumento público de dicho reglamento debe coincidir con los planos aprobados en la licencia de construcción, división o subdivisión según el caso, el cual contiene de manera detallada la identificación de los inmuebles por su linderos y área con sus respectivas medidas.

En virtud de lo anterior, si se pretende constituir propiedad horizontal, para tal efecto se debe cumplir con los requisitos antes manifestados, en especial con el plano aprobado con la licencia de construcción, donde se defina en debida forma el área de mayor extensión, y el cuadro de áreas con sus respectivos linderos de las unidades privadas resultantes y las zonas comunes.

Es menester precisar que conforme al artículo 31[5] del Decreto Ley 960 de 1970, cuando se realiza un acto jurídico sobre un bien inmueble, este debe estar debidamente determinado o identificado por su cédula o registro catastral si lo tuvieren; por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados, por sus linderos y en caso de exprese el área o cabida se empleará el sistema métrico decimal. de igual manera, para que proceda su registro además de lo anterior, debe incluirse el número de matrícula inmobiliaria.

En consonancia con lo anterior, el Decreto 1069 de 2015 compilatorio del Decreto 2157 de 1995 estatuye:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.11.1 Plano definitivo del inmueble. En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 317 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.

PARÁGRAFO 2. Tratándose de inmuebles sobre los cuales se constituya régimen de propiedad horizontal, los mismos se registrarán por lo dispuesto en la normatividad vigente.” (Negrilla fuera de texto).

En virtud, de lo anterior, para efectos de la constitución, modificación o cualquier cambio en el área y linderos de la propiedad horizontal se debe cumplir con los requisitos para tal efecto, entre otros, con el plano expedido por la autoridad catastral o persona que haga sus veces, y debidamente aprobado por la autoridad competente con la respectiva licencia urbanística conforme lo establece la Ley 675 de 2011, Decreto compilatorio precitado, y demás normas urbanísticas y catastrales.

Por tanto, respecto a la primera pregunta; este es el sistema que se utiliza para determinar área y linderos en cualquier inmueble independientemente de su naturaleza, clase, uso y ubicación.

La matrícula inmobiliaria es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4° 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. Además, señalará, 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. Indicará también, 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.

De otra parte, el Decreto 1170 de 2015 modificado parcialmente por el Decreto 148 de 2020 por medio de la cual se reglamenta parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019, estatuye:

“Artículo 2.2.2.2.1. Información catastral. Corresponde a las características físicas, jurídicas y económicas de los bienes inmuebles. Dicha información constituirá la base catastral y deberá ser reportada por los gestores catastrales en el Sistema Nacional de Información Catastral (SINIC) o en la herramienta tecnológica que haga sus veces, de acuerdo con los estándares y especificaciones técnicas definidas por la autoridad reguladora.

La información catastral deberá reflejar la realidad física de los bienes inmuebles sin importar la titularidad de los derechos sobre el bien.

1. **Información física: Corresponde a la representación geométrica, la identificación de la cabida, los linderos y las construcciones de un inmueble. La identificación física no implica necesariamente el reconocimiento de los linderos del predio in situ.**

(...)

Artículo 2.2.2.2.4. Procedimientos del enfoque multipropósito. Se considerarán procedimientos de enfoque multipropósito, al menos, los siguientes:

2. Integración con el registro.

4. Actualización permanente e integridad de los trámites inmobiliarios.

(...)

Artículo 2.2.2.2.15. Integración con el registro. Los gestores catastrales, en coordinación con las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, deberán adelantar los esfuerzos necesarios tendientes a la integración de la información catastral y registral y en especial a unificar la información asociada a linderos y áreas de forma gradual. Igualmente, generarán los mecanismos para la integración de los sistemas de información de las entidades.

La unificación de linderos y áreas con el registro se podrá efectuar a través de los procesos de actualización de cabida y linderos con efectos registrales, actualización de linderos con efectos registrales, rectificación de área por imprecisa determinación con efectos registrales, rectificación de linderos por acuerdo entre las partes con efectos registrales, actas de colindancia, el trámite de inclusión en el campo de descripción de cabida y linderos del dato de área y/o linderos en los folios de matrícula inmobiliaria que carezcan de esta información y los demás que definan las autoridades competentes.

Parágrafo. Sin perjuicio de lo anterior, las bases catastrales deberán incorporar los predios privados, públicos, bienes fiscales, baldíos, bienes de uso público, entre otros, con o sin derechos reales principales o accesorios registrados, aun cuando no se encuentren inscritos en el registro de instrumentos públicos.

Artículo 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.

Los procedimientos anteriormente enunciados no limitan la libre comercialización de los bienes inmuebles, por cuanto es viable ejercer la facultad de disposición sobre los mismos, con base en los datos de cabida y linderos que los identifican y que reposan en los títulos antecedentes que les dieron origen jurídico.

(...)

Artículo 2.2.2.18. Rectificación de área por imprecisa determinación con efectos registrales. La rectificación de área en el sistema catastral y/o registral procederá ante el gestor catastral, de oficio o a solicitud de parte del titular del derecho de dominio, o de las entidades públicas que con ocasión de sus funciones legales administran inmuebles propios o ajenos, cuando los linderos estén debida y técnicamente descritos, sean verificables mediante métodos directos y/o indirectos sin variación, pero que a lo largo de la tradición del bien inmueble el área de éste no haya sido determinada adecuadamente, o cuando la variación o diferencia se encuentre dentro de los márgenes de tolerancia establecidos por la máxima autoridad catastral.

A efectos de llevar a cabo la rectificación, el gestor catastral competente expedirá el acto administrativo sujeto a registro que rectifique el área del bien inmueble". (Negrilla fuera de texto).

De las normas transcritas se puede colegir que, teniendo en cuenta lo dispuesto por Ley 1955 de 2019 y su Decreto reglamentario en materia catastral, le compele a los municipios del país llevar el inventario de los predios privados, públicos, bienes fiscales, baldíos, bienes de uso público debidamente identificados jurídica y fiscalmente; y en coordinación con las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos incorporar en los folios de matrícula inmobiliaria, toda la información necesaria para la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, en especial lo referente al área y linderos.

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

“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. (...).”

De las normas anteriores se infiere 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. 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[6] quienes deben 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.

Así las cosas, les compete a los entes territoriales adelantar los procedimientos establecidos para tal efecto, teniendo en cuenta la legislación actual que regula todo lo concerniente al catastro multipropósito, la cual les imparte obligaciones a estas entidades para que lleven el inventario actualizado de todos los inmueble rurales y urbanos de propiedad privada y pública con toda la información física y jurídica.

En este sentido, la autoridad catastral en cumplimiento de las normas aludidas y las demás que regulan en la actualidad el catastro multipropósito, son las encargadas de realizar las actuaciones pertinentes para mantener actualizada y conservada la base de datos catastral[7]. Por tanto, en el marco de sus competencias pueden solicitar información y hacer requerimientos a los propietarios o poseedores de los inmuebles para tal efecto.

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

Cordialmente,

Maria José Muñoz Guzmán
Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)

[1]"3. Atender y resolver las consultas o solicitudes que formulen en materia jurídica de competencia de la Superintendencia de Notariado y Registro."

[2]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 4. 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 registra".

[3]"Artículo 28. Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución."

[4]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.

[5]"ARTÍCULO 31. . Los inmuebles que sean objeto de enajenación, gravamen o limitación se identificarán por su cédula o registro catastral si lo tuvieron; 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."

[6][6] **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.

(...)

[7]"ARTÍCULO 2.2.2.2. Procesos de la gestión catastral. La gestión catastral comprende los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos de enfoque multipropósito.

a) Proceso de formación catastral. Es el conjunto de actividades destinadas a identificar, por primera vez, la información catastral en la totalidad de los predios que conforman el territorio o en parte de él.

b) Proceso de actualización catastral. Conjunto de actividades destinadas a identificar, incorporar o rectificar los cambios o inconsistencias en la información catastral durante un período determinado. Para la actualización catastral podrán emplearse mecanismos diferenciados de intervención en el territorio, tales como métodos directos, indirectos, declarativos y colaborativos, así como el uso e integración de diferentes fuentes de información que den cuenta de los cambios entre la base catastral y la realidad de los inmuebles. En ningún caso, para actualizar la información de un área geográfica, será obligatorio adelantar levantamiento catastral en la totalidad de inmuebles (...)" (Decreto 1070 de 2015).

Maria Jose Muñoz Guzman

Proyecto: Juan Veintitres Amado Chamorro

Fecha de respuesta: 2023-04-26 16:00:09

Superintendencia de Notariado y Registro