

## INFORMACIÓN GENERAL

Ciudadano:  
RAFAEL STEVEN PARRA RIOS  
1075676183  
rafael.parrarios@gmail.com  
Radicado: SNR2022ER055649  
Fecha: 2022-05-06 15:15:03  
Respuesta: SNR2022EE073010  
Fecha respuesta: 2022-06-29 20:05:09



## SOLICITUD

Asunto: SOLICITUD CONSULTA

Descripción:

SOLICITUD CONSULTA

[Adjunto](#)

[Adjunto](#)

**Respuesta:** SNR2022EE073010

**Consulta de 2022 ante la Oficina Asesora Jurídica  
de la Superintendencia de Notariado y Registro**

Señor

**Rafael Steven Parra Ríos.**

[rafael.parrarios@gmail.com](mailto:rafael.parrarios@gmail.com)

Asunto: Rangos de tolerancia resolución conjunta 1101 y 11344 del 30-12-2020 del IGAC y de la SNR.

Radicado: **SNR2022ER055649**

Código: CN-002- Calificación.

**Respetado señor Parra:**

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

*“La resolución Conjunta 1101 de 2020 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - 11344 de 2020 de la Superintendencia de Notariado y Registro, establece en su artículo 15 lo siguiente:*

(...)

*Dicho lo anterior, quisiera que la oficina preceptúe respecto de las siguientes inquietudes:*

1. *“Es dable interpretar el artículo en cita, que en aquellos casos en los que un predio cuente con una descripción de cabida y linderos (no técnica), tanto en su título antecedente como en su folio de matrícula inmobiliaria, y posteriormente se ingresa a la oficina de registro correspondiente un nuevo instrumento público sobre el mismo bien inmueble, en el que se relacionan sus linderos técnicamente descritos, con un margen de tolerancia para el Suelo urbano o rural con comportamiento urbano correspondiente al 3%, dicho instrumento público ¿será objeto de registro sin ningún inconveniente?*

*Lo anterior, teniendo en cuenta que, para el eficaz registro de la propiedad, los linderos deben coincidir literalmente entre el título antecedente y el nuevo acto que se somete a registro.*

2. *Los rangos de tolerancia de que trata el artículo de antaño, ¿serán aplicables en aquellos casos en los cuales el título antecedente de un inmueble cuenta con una descripción de cabida y linderos (no técnica), y en las nuevas escrituras que se sometan a registro del mismo inmueble, este último se empiece a identificar con linderos técnicamente descritos?”*

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 148 de 2020
- Resolución Conjunta 1101 IGAC/11344 SNR de diciembre 30 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.

Una vez precisado el alcance de la presente consulta se procederá a analizar los aspectos jurídicos que guardan relación con el interrogante planteado.

#### 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 el 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, con relación a la prestación del servicio público registral, lo siguiente:

**"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 2°. Objetivos. El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:**

**a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil;**

**b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces;**

**c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.**

(...)

**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.

### Del Registro de la propiedad inmobiliaria

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, (i) el servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos (ii) 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 (iii) revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción; es regulado y se orienta por unos principios que a la vez le sirven de reglas que facilitan sus conocimientos y aplicación, tales como el de legalidad, legitimación, especialidad, rogación, prioridad o rango, publicidad y tracto sucesivo[3].

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.

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.

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

El Decreto 2723 de 2014[4] especifica en el 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 registra! inmobiliario, para que estos servicios se desarrollen conforme a la ley y bajo los principios de eficiencia, eficacia y efectividad".*

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.

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 atreves 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, o si es pertinente la iniciación de una actuación administrativa de corrección; 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 apelación y/o de revocatoria directa 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, tampoco la indicar si procede o no la iniciación de actuaciones administrativas para corregir o aclarar la tradición, salvo en los casos ya referidos en el párrafo anterior, 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.

Efectuada la anterior precisión jurídica, se analizará los presupuestos jurídicos atientes a los interrogantes planteados en la consulta.

Como ya se decantó en la parte precedente, los conceptos proferidos por esta Oficina Asesora Jurídica se emiten de manera general y no van encaminados a resolver o decidir un caso específico que sea objeto de posiciones jurídicas encontradas, por tanto, se acoge como un referente, mas no como un imperativo normativo que sirva de fundamento legal para ejecutar las actividades inherentes a la función registral y/o notarial la cuales están debidamente terminadas en la ley, decretos, resoluciones e instructivas; estas últimas, expedidas por esta Entidad. Es decir, constituyen una mera opinión, apreciación o juicio.

Ahora bien, con respecto a lo establecido en el artículo 15[5] de la Resolución Conjunta 1101 IGAC/11344 SNR de diciembre 30 de 2020, es menester precisar que los rangos de tolerancia se establecen como la variación de área admisible y aplicable cuando existan diferencias entre la realidad física verificada técnicamente, y la descripción del folio de matrícula inmobiliaria o descripción existente en los títulos de propiedad registrados en el folio de matrícula inmobiliaria. Es decir que, si al realizar el levantamiento topográfico por la autoridad catastral pertinente de un inmueble, se observa que el área encontrada en campo es diferente a la publicitada en el folio de matrícula inmobiliaria y la descrita en los instrumentos públicos antecedentes, se debe verificar que la diferencia no sea superior a los rangos de tolerancia descritos en el anexo uno de esta Resolución; de tal suerte que, de estar dentro de estos rangos el documento puede ser registrable.

No obstante, esta misma disposición determina que los rangos de tolerancia solo se aplican cuando los linderos se encuentran técnicamente descritos en el folio de matrícula inmobiliaria o descripción existente en los títulos de propiedad registrados en el folio de matrícula inmobiliaria. Luego, conforme a esta determinación se colige que, si no hay una descripción técnica de los linderos no es procedente aplicar los rangos de tolerancia, por tanto, si se radica un instrumento público para su registro sin que previamente se haya verificado que los linderos publicitados en el folio o en los títulos registrados estén técnicamente determinados, no es procedente su inscripción.

De igual manera se infiere de la norma en estudio, que si en el folio de matrícula inmobiliaria o en los títulos de propiedad debidamente inscritos en este, se encuentra una medición de área y/o descripción técnica de linderos dentro del rango de tolerancia, se considera para todos los efectos registrales equivalente a la catastral; en este caso, no se ajustan los folios ni se suscriben actas de colindancia.

Con base en lo anterior, si no se reúne los requisitos que trae implícito la precitada norma, no es procedente la inscripción del instrumento público; por tanto, para que en el folio de matrícula inmobiliaria se refleje la realidad física y jurídica del área y linderos de un bien inmueble, incluidos los que están inscritos dentro del rango de tolerancia, es menester que se efectúe el procedimiento de actualización masiva y puntual de linderos por el ente catastral o individual por parte del la persona interesada, aplicando los procedimientos catastrales con enfoque registral establecidos en el Decreto 148 de 2020 en

consonancia con la Resolución aludida en la parte precedente.

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 Pianeta.

[3] "ARTÍCULO 3o PRINCIPIOS. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

a) **Rogación.** Los asientos en el registro se practican a solicitud de parte interesada, del Notario, por orden de autoridad judicial o administrativa.

El Registrador de Instrumentos Públicos sólo podrá hacer inscripciones de oficio cuando la ley lo autorice;

b) **Especialidad.** A cada unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única, en la cual se consignará cronológicamente toda la historia jurídica del respectivo bien raíz;

c) **Prioridad o rango.** El acto registrable que primero se radique, tiene preferencia sobre cualquier otro que se radique con posterioridad, aunque el documento haya sido expedido con fecha anterior, salvo las excepciones consagradas en la ley;

d) **Legalidad.** Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción;

e) **Legitimación.** Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario;

f) **Tracto sucesivo.** Solo el titular inscrito tendrá la facultad de enajenar el dominio u otro derecho real sobre un inmueble salvo lo dispuesto para la llamada falsa tradición." (Ley 1579 de 2012).

[4] Presidencia de la república (2014, 29 de diciembre); "Decreto 2723 de 29 de diciembre de 2014 por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Notariado y Registro" Diario Oficial, núm. 49.379, 29 de diciembre de 2014, Bogotá.

[5] "ARTÍCULO 15. RANGOS DE TOLERANCIA. Los rangos de tolerancia descritos en la Tabla 1, se establecen como la variación de área admisible y aplicable cuando existan diferencias entre la realidad física verificada técnicamente, y la descripción del folio de matrícula inmobiliaria o descripción existente en los títulos de propiedad registrados en el folio de matrícula inmobiliaria. En todo caso, la inscripción catastral debe reflejar la realidad física de los predios de acuerdo con los lineamientos establecidos por la autoridad catastral.

(...)

*Los rangos de tolerancia se aplican solo cuando los linderos se encuentran técnicamente descritos en el folio de matrícula inmobiliaria o descripción existente en los títulos de propiedad registrados en el folio de matrícula inmobiliaria.*

*Cualquier medición de área y/o descripción técnica de linderos consignada en el folio de matrícula inmobiliaria o descripción existente en los títulos de propiedad registrados en el folio de matrícula inmobiliaria que se encuentre dentro de la tolerancia, se considera para todos los efectos registrales equivalente a la catastral; en consecuencia, para predios con área dentro de la tolerancia no se ajustan los folios ni se suscriben actas de colindancia.*

*Los predios con área dentro de las tolerancias, pueden ser objeto del procedimiento de actualización masiva y puntual de linderos.*

*Los Gestores Catastrales y la Superintendencia de Notariado y Registro deben establecer mecanismos de interoperabilidad para comunicar los predios que, en el marco de un proceso de formación, actualización o conservación, se observen que se encuentran dentro de los rangos de tolerancia establecidos.”*

SHIRLEY PAOLA VILLAREJO PULIDO

Proyecto: Yamaleth Cruz Moreno

Fecha de respuesta: 2022-06-29 20:05:08

Superintendencia de Notariado y Registro