

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11

DE: SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO (E).

PARA: REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS.

ASUNTO: ADICIÓN A LA INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 03 DEL 26 DE MARZO DE 2015: IDENTIDAD JURÍDICO-REGISTRAL DE BIENES BALDÍOS URBANOS DE PROPIEDAD DE LAS ENTIDADES TERRITORIALES CEDIDOS POR LA NACIÓN EN VIRTUD DE LA LEY.

FECHA: 24 MAY 2017

Respetados señores Registradores:

En cumplimiento de las funciones asignadas a la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), en el marco de lo dispuesto en el Decreto 2723 de 2014, artículo 11 numerales 3 y 26 y artículo 13 numeral 19, para su conocimiento y aplicación, el Despacho del Superintendente de Notariado y Registro (e) imparte las siguientes orientaciones en relación con el tema de la referencia:

La Superintendencia de Notariado y Registro expidió la Instrucción Administrativa 03 del 26 de marzo de 2015, en la que se establecieron los requisitos que los entes territoriales deben aportar a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP) correspondientes, para la expedición del Certificado de Carencias de Antecedente Registral dentro del programa de formalización y saneamiento de la propiedad urbana que fueron adquiridos por disposición de la Ley 388 de 1997 artículo 123.

En virtud de dicha Instrucción, los municipios aportan a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos información acerca del predio (nombre y cédula de ciudadanía del ocupante, dirección del inmueble y código catastral de los predios que están siendo ocupados con vivienda de interés social). Así mismo, se estableció que, en el evento en que no exista ocupación sobre los bienes, bastaría con que el municipio aporte datos como el nombre o dirección del predio y la cédula catastral para que se certifique la respectiva carencia registral.

Considerando que no se ha establecido un procedimiento específico para realizar la búsqueda y posterior expedición del certificado de antecedente de carencia registral, se adiciona la Instrucción 03 de 2015 en los términos que a continuación se relacionan:

Para efectos del presente protocolo se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

Carencia Registral: Ausencia de antecedente registral o tradición de un inmueble, es decir, que en relación con el inmueble no se identifica el titular del derecho real de dominio.

Datos de Antiguo Sistema: Inscripción de los actos y/o contratos que las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos llevaban en los libros antes de la expedición de la Decreto 1250 de 1970. Este sistema se componía de la siguiente manera:

- Libro de matrícula inmobiliaria (Tomo de matrícula)
- Libro Primero
- Libro de Causas Mortuorias
- Libro Segundo
- Libro de Embargos
- Libro de Hipotecas
- Libros de Demandas
- Libros de Patrimonio de Familia

Falsa Tradición: Inscripción que se hace a favor de una persona a quien, otra que carece de dominio sobre el bien o el derecho vendido, le ha hecho acto de transferencia¹. Puede darse por la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, como, por ejemplo, la venta de derechos herenciales o derechos y acciones en sucesión y la posesión inscrita; datos que eran consignados en la sexta columna del folio de matrícula inmobiliaria del inmueble durante la vigencia del Decreto 1250 de 1970.

La naturaleza y función de esta inscripción un tanto especial radica en la publicidad que necesariamente debe dársele a la anotación registral; sin embargo no está llamada a producir efectos jurídicos distintos a publicitar determinado acto².

Ficha Predial: Documento, en medio análogo o digital, en el que se consigna la información correspondiente a cada uno de los predios de la unidad orgánica catastral, de acuerdo con el modelo que determine el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Conforme a lo anterior, se tendrá en cuenta el siguiente protocolo:

Las entidades públicas, tanto del orden nacional como territorial, que requieran la expedición del certificado de carencia de antecedente registral, deberán presentar, por escrito, la solicitud a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP) correspondiente. Dicha solicitud deberá incluir los siguientes datos:

- ✓ Nombre y cédula de la última persona que aparece inscrita en el Catastro o IGAC (obligatorio).

¹ Concepto N° 14636 de agosto 24 de 2004, de la Oficina Asesora Jurídica de la SNR.

² Diccionario Notarial, Gonzalo González Galvis- Notario, tercera edición, agosto de 2015

- ✓ Código o cédula catastral del predio (obligatorio).
- ✓ Dirección de predio (obligatorio).
- ✓ Ficha predial expedida por la autoridad catastral (opcional)
- ✓ Datos de antiguo sistema (opcional).
- ✓ Número de folio de matrícula inmobiliaria (opcional).

La documentación mencionada se anexará para cada una de las unidades prediales catastrales objeto de solicitud.

En caso de no tener referencia predial catastral, se deberá presentar certificación expedida por la autoridad catastral, en la que conste que el predio no se encuentra inscrito en la formación catastral del municipio.

Una vez realizada la solicitud y aportada la documentación a la ORIP, esta procederá a realizar la búsqueda de la siguiente manera:

1. Si se aportan datos de antiguo sistema se hará la búsqueda en los libros que reposan en cada ORIP. En el evento de no encontrarse libros de antiguo sistema donde se radicó la solicitud, la ORIP deberá remitirlo a la oficina donde se encuentren dichos libros; efectuada la búsqueda correspondiente, los resultados de la misma deberán ser remitidos a la ORIP donde se radicó inicialmente la solicitud para que el registrador expida el respectivo Certificado de Carencia de Antecedente Registral.
2. Si no hay datos de antiguo sistema, la búsqueda se hará en los libros de índice de propietarios y/o libros de tradentes, adquirentes; para lo cual se tendrá como referencia el nombre de la última persona que aparece inscrita en el IGAC.

Es importante precisar que si después de surtido el paso anterior no se encontró ninguna información, la ORIP hará la búsqueda en el Sistema de Información Registral (SIR) o folio magnético, según corresponda.

En relación con las búsquedas anteriores se podrán presentar los siguientes casos:

1. Que no se encuentre antecedente registral. En este caso la ORIP expedirá el certificado de carencia de antecedente registral. d
2. Que se encuentre antecedente registral de pleno dominio. En este caso la ORIP deberá informar a la entidad pública el número de folio de matrícula inmobiliaria y el nombre del propietario. d
3. Que se encuentre un folio de matrícula inmobiliaria, pero toda la tradición del predio provenga de falsa tradición. En este caso la ORIP expedirá el correspondiente certificado de falsa tradición. Claudio

Si una vez realizada la búsqueda en los libros de antiguo sistema se encuentra antecedente registral de pleno dominio, pero su tradición no fue trasladada al sistema

actual (SIR o folio magnético), la ORIP realizará su apertura de acuerdo con lo establecido en el artículo 48 del Estatuto de Registro, en el que se dispone que:

"El folio de matrícula se abrirá a solicitud de parte o de oficio por el Registrador, así:

A solicitud de parte, cuando los interesados presenten, ante la correspondiente Oficina de Registro, los títulos que amparan sus derechos sobre bienes raíces con las debidas notas del registro, y con base en ellos se expiden las certificaciones a que haya lugar, las cuales servirán de antecedente o medio probatorio para la iniciación de procesos ordinarios para clarificar la propiedad o saneamiento de la misma. Se abrirá el folio de matrícula respectivo si es procedente de conformidad con esta ley.

De oficio, cuando se traslada la tradición del Antiguo Sistema de Registro al Sistema Vigente de Registro".

De no aportarse los datos de carácter obligatorio, el Registrador de Instrumentos Públicos, de plano y por escrito, devolverá la solicitud.

En cuanto a los demás requisitos, se reitera el cumplimiento tanto de las Instrucciones Administrativas 03 y 06 de 2015 y el presente instructivo.

Los formatos de certificados anexos a la presente, hacen parte integral de la misma, por tal motivo deberán ser adoptados a partir de la fecha por todas las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país.

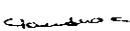
Agradezco su atención.



JAIRO ALONSO MESA GUERRA
Superintendente de Notariado y Registro (E).

Proyectó: Martha Lucía Restrepo G- Profesional Especializada.
Lina Marcela Bedoya Rodríguez- Profesional Universitario.

Revisó: Beatriz Josefina Niño Endara- Asesora SDRPFT.
Claudia María Álvarez Uribe-Asesora del Superintendente de Notariado y Registro
Diana Leonor Buitrago- Superintendente Delegada para el Registro
Marcos Jaher Parra Oviedo- Jefe Oficina Asesora Jurídica.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE _____ - _____

EL SUSCRITO REGISTRADOR PRINCIPAL O SECCIONAL DE INSTRUMENTOS
PUBLICOS

CERTIFICA:

Que una vez realizada la búsqueda tanto en libros de antiguo sistema, como en el Sistema de Información Registral SIR, o folio magnético (Según la ORIP consultada) acorde a los datos aportados por (nombre de la entidad solicitante), no se encontró antecedentes registrales frente a los predios que se relacionan a continuación:

Se enumeran con los códigos catastrales, dirección y nombre del ocupante.

Para constancia se expide la presente certificación en el municipio de _____ - _____, a los _____ días del mes de _____ del año _____.

EL REGISTRADOR PRINCIPAL O SECCIONAL,





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE _____ - _____

**EL SUSCRITO REGISTRADOR PRINCIPAL O SECCIONAL DE INSTRUMENTOS
PUBLICOS**

CERTIFICA:

Que una vez realizada la búsqueda tanto en libros de antiguo sistema, como en el Sistema de Información Registral SIR, o folio magnético (Según la ORIP consultada acorde a los datos aportados por (nombre de la entidad solicitante), se encontró que al predio identificado con la cedula catastral _____, ubicado en la _____ del municipio de _____ actualmente se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria N° _____, el cual una vez estudiada su tradición, se estableció que proviene de dominio incompleto.

Para constancia se expide la presente certificación en el municipio de _____ - _____, a los _____ días del mes de _____ del año _____.

EL REGISTRADOR PRINCIPAL O SECCIONAL,



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE _____ - _____

EL SUSCRITO REGISTRADOR PRINCIPAL O SECCIONAL DE INSTRUMENTOS
PUBLICOS

CERTIFICA:

Que una vez realizada la búsqueda tanto en libros de antiguo sistema, como en el Sistema de Información Registral SIR, o folio magnético (Según la ORIP consultada acorde a los datos aportados por (nombre de la entidad solicitante), se encontró que frente al predio identificado con la cedula catastral _____, ubicado en la _____ del municipio de _____ actualmente se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria N° _____, cuyo propietario es el señor (a) _____.

Para constancia se expide la presente certificación en el municipio de _____ - _____, a los _____ días del mes de _____ del año _____.

EL REGISTRADOR PRINCIPAL O SECCIONAL,

JK

Handwritten signature and initials

