

**INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No 01**

**PARA:** REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y CALIFICADORES DEL PAÍS.

**DE:** SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO.

**ASUNTO:** Procedimiento de inclusión en el campo de descripción cabida y linderos del dato de área en los folios de matrícula inmobiliaria que carezcan de ella y apoyo técnico para el registro de escrituras públicas contentivas del acto de actualización y/o aclaración para corrección de área y/o linderos de inmuebles.

**FECHA:** 24 ENE 2018

Señores Registradores de Instrumentos Públicos y Calificadores de la Superintendencia de Notariado y Registro:

Según el artículo 8° del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos<sup>1</sup>, la matrícula inmobiliaria "...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 que puedan obtenerse".

El artículo 66 de la citada norma prevé que "...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".

En este sentido, para que exista una plena identificación de un bien inmueble, resulta fundamental que la matrícula inmobiliaria contenga una serie de

<sup>1</sup> Ley 1579 de 2012

información que no genere equívocos, cuando de actos jurídicos sobre el mismo se trate.

No obstante, las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del País, han venido reportando casos en donde los folios de matrícula inmobiliaria no tienen la información correspondiente al área, dificultando la plena identificación del bien; por lo tanto se hace necesario incluir el área de los inmuebles en las respectivas matrículas inmobiliarias, la cual se tomará de la consignada en el Certificado Plano Predial Catastral especial expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC o la Oficina de Catastro competente, con base en el procedimiento que a continuación se expone:

1. El titular del derecho real de dominio interesado en que el folio que identifica su bien inmueble contenga el dato de área, procederá a solicitar ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC o la Oficina de Catastro competente, un Certificado Plano Predial Catastral Especial, el cual constituirá el documento que se llevará a registro, con una vigencia no mayor a quince (15) días, con el fin de que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, a través de un turno de corrección externo, incluya en el campo destinado para la descripción de cabida y linderos, el área del predio que aparezca en el Certificado Plano Predial Catastral Especial, dejando la respectiva salvedad en el folio de matrícula inmobiliaria que identifique el bien de que se trate
2. El procedimiento de inclusión de área solo aplicará en los siguientes casos, los cuales no son excluyentes entre sí:
  - a) Que quien solicite la inclusión de área en el folio de matrícula inmobiliaria sea el titular del derecho de dominio pleno del respectivo bien inmueble.
  - b) Que la solicitud de inclusión de área verse sobre folios de matrícula inmobiliaria que no han tenido la información correspondiente a la cabida, desde el inicio de la vida traditicia del predio que identifican.
  - c) Que la zona en que se encuentre ubicado el bien inmueble objeto de inclusión de área, no haya sido o esté siendo objeto de barrido predial masivo, en el contexto del catastro multipropósito; para tal fin la Superintendencia de Notariado y Registro, a través de la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución o Formalización de Tierras, permanentemente estará informando a las Oficina de Registro de

Instrumentos Públicos del País, los cronogramas establecidos para los barridos prediales masivos.

- d) Que el folio de matrícula inmobiliaria al que se le va a incluir el área, esté interrelacionado con catastro.
- e) Que el bien inmueble no haya sido objeto de segregaciones, divisiones y declaración de área restante.
- f) Que el origen jurídico del predio no corresponda a falsa tradición.

3. Cuando del contenido de los documentos antecedentes del dominio obrantes en el archivo de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos se evidencie que existe el dato de área del predio, pero que por omisión no fue incluido en la información del folio, se procederá a incluir el área con fundamento en el título antecedente correspondiente, y no la señalada en el Certificado Plano Predial Catastral Especial.

Por otra parte, frente a la aplicación de la Instrucción Administrativa Conjunta 01 – 11 del IGAC y la SNR, se ha detectado que en algunas ocasiones las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del País, no cuentan con las herramientas suficientes, que les permita validar técnicamente la procedencia de modificación de linderos de un predio, por lo que, se establece el siguiente procedimiento:

Una vez ingrese para registro, una escritura pública contentiva del acto de actualización y/o aclaración para corrección de área y/o linderos de inmuebles, y se presente alguna duda en la etapa de calificación, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, podrá solicitar a la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, apoyo para la validación técnica de esta situación, a través del correo electrónico [alexander.soto@supernotariado.gov.co](mailto:alexander.soto@supernotariado.gov.co)

La Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras de manera escrita, dentro de un término no mayor a cinco (05) días, realizará el respectivo pronunciamiento.

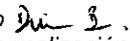
Con base a lo anteriormente expuesto, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, de acuerdo a los elementos de carácter técnico aportados por la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras y a la autonomía que le asiste en el ejercicio de sus funciones, procederá

a tomar la decisión a la que haya lugar, ya sea de inscripción o devolución del acto allegado para su registro.

Agradecemos su amable atención.

~~JAIRO ALONSO MESA GUERRA~~  
Superintendente de Notariado y Registro

*Proyectó: Andrea C. Mora Silva / Profesional Especializada / Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras*

*Revisó y Aprobó: Diana Leonor Buitrago Villegas / Superintendente Delegada para el Registro *  
*Carlos Alberto Marin Ariza / Superintendente Delegado para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras (e) *

*Edilberto Manuel Pérez Almanza / Jefe Oficina Asesora Jurídica (e) *