



Superintendencia de
Notariado y Registro



Compendio Respuestas a los **Ciudadanos**

No. 8

Temas Institucionales

Superintendencia
de Notariado y Registro
www.supernotariado.gov.co





**Compendio
Respuestas a los
Ciudadanos No. 8
Temas
Institucionales**



Contenido

Presentación.....	5
Alcance y finalidad del Poder General	6
SNR2024ER089869	6
Aplicativo de consultas de licencias de construcción	7
SNR2024ER104367	7
Cancelación de patrimonio de familia de un bien inmueble hipotecado a un banco....	8
SNR2024ER085404	8
Causas de divorcio ante notarías.....	15
SNR2024ER048981	15
Exigencia de paz y salvo del impuesto predial para la inscripción de cesión de posición contractual en servidumbres	17
SNR2024ER090212	17
Inscripción en el Registro Único de Propietarios Urbanos (RUPU) de la desaparecida ciudad de Armero	24
SNR2024ER103102	24
Requisitos para el sometimiento al régimen de propiedad horizontal de un predio en común y proindiviso	25
SNR2024ER085083	25
Posibilidad de sancionar municipios por la no actualización catastral.....	35
SNR2024ER103248	35
Requisitos para la firma de escritura.....	37
SNR2024ER086457	37
Requisitos legales para la creación de una oficina de registro de instrumentos públicos	48
SNR2024ER064100	48



Presentación

Con el transcurrir de los años, la Superintendencia de Notariado y Registro ha asumido nuevas funciones y retos con el ánimo de dar cumplimiento a diferentes planes y políticas públicas, convirtiéndose en una de las entidades más importantes del país.

De la mano con este crecimiento y gracias a las nuevas normas que han fortalecido el relacionamiento con el ciudadano, el número de PQRSDF ha ido en aumento y las diferentes dependencias de la institución han fortalecido sus equipos para brindar respuestas de fondo y oportunas a las personas.

La presente publicación no pretende abarcar todos los temas institucionales porque sería imposible, pero sí tomar una muestra de algunas respuestas que no sólo son del interés del destinatario sino, en general, de nuestros grupos de interés.

Por ejemplo, el alcance del poder general, las normas que regulan las servidumbres, normas que la propiedad horizontal y la consulta de licencias de construcción y el procedimiento para la creación de un nuevo círculo registral, son algunos de esos temas de interés frecuente.

Este ejemplar hace parte de una serie de publicaciones, compiladas por la Oficina de Atención al Ciudadano, que puede ser consultada en nuestra página web, en el enlace de atención y servicios a la ciudadanía.

Alcance y finalidad del Poder General

SNR2024ER089869

5 de agosto de 2024

Resumen petición ciudadana:

Peticionario solicita se aclare el alcance del poder general porque una notaría le indica que en ese documento debe consignarse específica o taxativamente cada una de las facultades que se confieren, dejando sin efectos o validez cualquier cláusula que indique.

Lo anterior porque, según el ciudadano, otras notarías escriben cláusulas donde indican que el Poder General G tiene alcance para cualquier otro acto que no haya quedado por escrito. Solicita, adicionalmente, se le indique la norma que habla sobre los certificados de vigencia de los poderes y la vigencia del poder especial.

Respuesta Oficina Asesora Jurídica:

Mediante comunicación con el radicado en referencia, con ocasión de una observación formulada en una notaría, respecto de la necesidad de que un poder general un ciudadano requiere un concepto jurídico que precise tal circunstancia.

Marco Jurídico

Ley 84 de 1873

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídicas

Sobre el particular, resulta preciso manifestar inicialmente que en ejercicio del derecho de petición en la modalidad de consultas, la Superintendencia de Notariado y Registro emite su concepto u opinión general sobre las materias a su cargo en los términos descritos en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015 el que sustituyó en lo pertinente en C.P.A.C.A, razón por la cual, las respuestas dadas en esta instancia no son de carácter vinculante ni comprometen la responsabilidad de la entidad, lo cual indica que no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los registradores de instrumentos públicos y notarios del país.

El Código Civil en el Título XVIII del Libro Cuarto regula todo lo concerniente al contrato de mandato o representación. El artículo 2142 define esta figura contractual, que, desde el punto de vista doctrinal se encuentra considerado como un negocio bilateral de confianza, para cuyo perfeccionamiento basta el simple acuerdo -incluso tácito- del mandatario conforme lo señala el artículo 2150 ibidem.

A través de esta figura contractual una persona haciendo uso de su libre voluntad, se desprende de su capacidad legal, para que, pro tempore sea ejercida por otra, con una finalidad específica o determinada, o para realizar varias en su nombre y como si lo hiciera ella directamente. Bajo el anterior contexto se desarrolla el mencionado

contrato, donde una parte encarga, encomienda o manda a otra para que realice determinada gestión o actividad y para que la realice o ejecute en su nombre

El mandante determinará el alcance del encargo, tanto en tiempo como en las facultades que lo cobija para cumplir con la finalidad esperada, debiendo acogerse a ellas con rigurosidad quien decide aceptarlas en calidad de representante o apoderado, amén de ceñirse al régimen de responsabilidad que deriva del mismo, como también en la debida diligencia que se exige en el desarrollo de la gestión encomendada.

En consecuencia, el contrato de mandato permite al poderdante la libre configuración legal de su régimen de ejecución, señalando una vigencia o plazo específico para el ejercicio de las facultades, la forma o el orden en que deben ser cumplidas las tareas encomendadas y en general, la de establecer instrucciones puntuales y precisas que fungen como obligatorias para el mandatario. De esta manera el contrato de mandato debe ejecutarse con arreglo a las instrucciones y facultades expresamente conferidas, sin extralimitar las mismas y sin incurrir en las prohibiciones de ley.

Como fuente de obligaciones jurídicas el contrato de mandato tiene como elemento natural la facultad de administración para una cosa o gestión determinada o para todas las que realice el mandante en el giro ordinario de su actividad; por tanto, lo que en realidad hace que sea de categoría especial o general, es la singularidad o pluralidad de negocios o gestión, pero no la facultad del mandatario, pues para ello deberá establecerse por expreso y por escrito, como quiera que se trata de un elemento accidental, allende al límite natural de gestión del contrato de mandato y del cual pretende derivar un efecto jurídico específico.

En consecuencia, para el caso del mayor o menor grado de extensión del mandato general, lo que la norma exige es la determinación de la facultad conferida en el marco de las actividades a realizar.



Aplicativo de consultas de licencias de construcción

SNR2024ER104367

6 de septiembre de 2024

Resumen petición ciudadana:

Un ciudadano dirige una comunicación a la entidad en la que solicita si el aplicativo para la consulta de licencias urbanísticas, expedidas por curadores, está en servicio y solicita se le indique el procedimiento para consultar las licencias de construcción expedidas por las diferentes curadurías urbanas.

Respuesta Inspección, Vigilancia y Control de Curadurías

La Superintendencia de Notariado y Registro, a través de la Resolución No. 8103 de 2018 adopto el módulo de Repositorio de Licencias Urbanísticas del Sistema Integrado de Servicios y Gestión, en el cual los curadores urbanos del país cargan copia de los actos administrativos contentivos de las licencias urbanísticas y actos de reconocimiento expedidos desde el 13 de julio de 2017 a la fecha.

El repositorio de licencias urbanísticas, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 2° de la citada resolución, es para consulta de los funcionarios de la Superintendencia como de los Notarios del país, es empleada en el proceso de Inspección, Vigilancia y Control a los Curadores Urbanos, así como en el proceso de autorización de escrituras públicas por parte de los Notarios y en el proceso de Registro de estos instrumentos.

No obstante, lo anterior, a través de los servicios de la superintendencia se abrió un portal para diferentes consultas, entre ellas el de las licencias urbanísticas, a través del siguiente enlace:

https://servicios.supernotariado.gov.co/licencia_urbanistica.html

Teniendo en cuenta lo anterior, se informa que el enlace para consulta se encuentra activo y al ingresar a este enlace, cualquier ciudadano podrá consultar en el sistema ingresando el número de radicado de la solicitud, asignado por el curador urbano.



Cancelación de patrimonio de familia de un bien inmueble hipotecado a un banco

SNR2024ER085404

26 de julio de 2024

Resumen petición ciudadana

Una persona consulta: “¿Es posible cancelar un patrimonio de familia inembargable de un bien inmueble que se encuentra hipotecado con un banco?”

Marco Jurídico:

Constitución Política de Colombia.

Código General del Proceso.

Ley 70 de 1931.

Decreto Ley 960 de 1970.

Ley 29 de 1973.

Ley 1579 de 2012 – Estatuto de Registro.

Decreto 1069 de 2015.

Resolución No. 00773 del 26 de enero de 2024.

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, es menester manifestar que en ejercicio del derecho de petición en la modalidad de consulta, la Superintendencia de Notariado y Registro emite un concepto u opinión general sobre las materias a su cargo en los términos descritos en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015 que sustituyó en lo pertinente el C.P.A.C.A., razón por la cual, las respuestas dadas en esta instancia no son de carácter vinculante ni comprometen la responsabilidad de la Entidad, lo cual indica que no son de obligatorio acatamiento o ejecución por parte de las distintas autoridades administrativas, las cuales gozan de plena autonomía en sus decisiones.

De la competencia asignada a la Superintendencia de Notariado y Registro:

El Decreto 2723 de 2014 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.

De la competencia asignada a las Oficinas 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, artículo 22 y en concordancia con la ley 1579 de 2012, artículos 92 y 93:

"Artículo 92. Registradores de Instrumentos Públicos. Los Registradores de Instrumentos Públicos son los responsables del funcionamiento técnico y administrativo de las respectivas Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos".

"Artículo 93. Responsabilidad en el proceso de registro. Los Registradores de Instrumentos Públicos serán responsables del proceso de registro y de la no inscripción, sin justa causa, de los instrumentos públicos sujetos a registro, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda atribuirse a los funcionarios que intervienen en el proceso registral."

Fundamentada la competencia de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, el Estatuto de Registro de Ley 1579 de 2012, consagra:

“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 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...”

Es de anotar que de conformidad con la Ley 1579 de 2012, cada Oficina de Registro de Instrumentos Públicos cuenta con un archivo y una base de datos que recae únicamente sobre los bienes inmuebles que conformen su círculo registral y en virtud de ello ejercen la función pública registral.

Asimismo, es necesario reiterar que la Ley 1579 de 2012, en su artículo 60, estipula que contra las decisiones tomadas por los Registradores de Instrumentos Públicos respecto a los actos de registro y su no inscripción, proceden los recursos de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos y de apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Dirección Técnica de Registro de esta Superintendencia.

Con fundamento en ello se ve que 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.

Así las cosas, la función que ejercen las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos es servir de medio de tradición y dar publicidad a los actos, se encuentra debidamente regulada por la Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, disposición que ejerce autonomía en el ejercicio de sus funciones a los Registradores, y se ejerce sobre el círculo registral asignado por la ley.

De la naturaleza y autonomía de los notarios:

El notario tiene el carácter de particular que cumple una función pública, posición que se reafirma si se tiene en cuenta que no están relacionados como servidores públicos en el artículo 123 de la Constitución Política.

El artículo 1º de la Ley 29 de 1973, señala que:

"El notariado es un servicio público que se presta por los notarios e implica el ejercicio de la fe notarial"

El artículo 8 del Decreto Ley 960 de 1970, dispone:

“Artículo 8.- Los notarios son autónomos en el ejercicio de sus funciones y responsables conforme a la ley.”

De otra parte, el Decreto 1069 de 2015 compilatorio del Decreto 2148 de 1983 reglamentario del artículo anterior, en los siguientes artículos estatuye:

"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".

La jurisprudencia de la Corte Constitucional, en varios de sus pronunciamientos se ha referido a la naturaleza jurídica de la función notarial y del notario, indicando que:

"(...) Los notarios no son, en sentido subjetivo, servidores públicos, así objetivamente ejerzan la función de dar fe pública de los actos que requieren de su intervención. Son, en cambio, particulares que prestan en forma permanente la función pública notarial, bajo la figura de la descentralización por colaboración" (Sent.C-1212/2001).

En torno a estos planteamientos jurisprudenciales, la Corte Constitucional ha desarrollado algunas notas distintivas que caracterizan la actividad notarial, como:

"(i) un servicio público, (ii) de carácter testimonial, (iii) que apareja el ejercicio de una función pública, (iv) a cargo normalmente de los particulares, en desarrollo del principio de descentralización por colaboración y (v) a los cuales les otorga, la condición de autoridades" (Sent. C-1508/2000 y C-1212/2001).

El propio legislador en las normas citadas ha precisado la autonomía de la cual se encuentran revestidos los notarios, así como de la responsabilidad que les incumbe en ejercicio de sus funciones, lo cual implica que no tienen superior jerárquico que le ordene resolver en uno u otro sentido, que le modifique o reforme sus decisiones.

Ahora bien, teniendo en cuenta que, pese a que las notarías están bajo la vigilancia de la Superintendencia de Notariado y Registro, las actuaciones derivadas de las mismas son responsabilidad de las personas sobre las que recaiga la dirección de cada una, es decir de los notarios, en tal sentido esta Superintendencia no puede incidir sobre las decisiones y competencias propias de las mismas. Sin embargo, esto no implica que sus actuaciones se encuentren desprovistas de controles; por el contrario, están sujetas a la inspección, control y vigilancia, de conformidad con lo establecido por el artículo 4° y 24° del Decreto 2723 de 2014, entre otros.

Con fundamento en lo anterior, se observa que el notario es un particular que, gracias a la figura de la descentralización por colaboración, presta un servicio público, consistente en dar fe pública de los actos que los particulares presentan ante su Despacho, siempre y cuando se cumplan las solemnidades legales previstas para cada trámite notarial. En este punto, se debe tener presente que su rol es el de dar fe pública de las actuaciones que los particulares realicen, pues no ostenta un poder decisorio respecto a determinada situación jurídica, toda vez que esta es una competencia dada por la ley a los jueces y a las autoridades administrativas.

Teniendo claro el alcance del presente concepto, procederá esta Oficina Asesora Jurídica a dar respuesta a cada uno de sus interrogantes en el mismo orden en que fueron presentados así:

Sobre el caso concreto:

Previo a resolver las inquietudes concretas planteadas en la petición, es importante recordar que el patrimonio de familia inembargable es una figura creada por el legislador mediante la Ley 70 de 1931, que busca proteger justamente el patrimonio de la familia, específicamente la vivienda en donde reside la misma, evitando que ésta sea embargada por alguna obligación en cabeza del propietario.

La constitución del patrimonio se realiza para proteger a la vivienda de posibles embargos y para limitar su enajenabilidad. En este orden de ideas, un bien inmueble afectado con patrimonio de familia no puede ser embargado por un tercero al que se le adeude dinero y, por lo tanto, no sirve como garantía para los acreedores, salvo que se trate de un crédito hipotecario adquirido para comprar el inmueble objeto de la protección derivada del patrimonio.

Tampoco puede ser vendida libremente por el cónyuge, puesto que primero se debe cancelar el patrimonio de familia, para lo que necesita de la firma del otro cónyuge. De igual forma, si existen hijos menores de edad, se necesita de autorización judicial como más adelante se explicará.

La constitución de patrimonio de familia se realiza, por regla general, de manera voluntaria y normalmente la efectúa la pareja que resida en el inmueble o incluso la madre o el padre cabeza de familia respecto de sus hijos menores existentes o de los que están por nacer (artículo 1 de la Ley 861 de 2003). No obstante, lo anterior, la constitución de dicha limitación se torna obligatoria en el caso de las viviendas de interés social.

Ahora bien, para la constitución del patrimonio de familia es requisito indispensable registrar la escritura pública de constitución en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, pues mientras no se registre será inoponible a terceros y, por consiguiente, podrá ser embargada por los acreedores del propietario en caso de incumplimiento de las obligaciones.

En este punto, es importante precisar que la cancelación del patrimonio de familia tiene unas limitaciones cuando existan menores de edad de por medio y es que la Sala de Consulta Civil del Consejo de Estado mediante sentencia 2151 del 3 de diciembre de 2013 señaló que:

“La posibilidad de cancelación del patrimonio de familia inembargable contempla dos hipótesis bien definidas, de un lado, cuando en consonancia con la norma exista vínculo matrimonial, el consentimiento del cónyuge es indispensable y “no se requiere de intervención judicial porque basta la intervención solemne de los interesados, y por el otro, cuando haya hijos menores de edad, el consentimiento de estos está supeditado a la intervención de un curador en caso de que este exista, o un curador nombrado ad hoc que se designará en un proceso de jurisdicción voluntaria ante el juez de familia.

Es necesario distinguir entonces, la cancelación de patrimonio de familia inembargable del procedimiento para la designación de curador ad hoc para la cancelación de patrimonio de familia. La cancelación del patrimonio de familia de forma genérica es la renuncia a la prerrogativa que la ley estableció tendiente a proteger un inmueble de la órbita íntima del núcleo familiar. Por su parte, la designación del curador ad hoc únicamente adquiere relevancia cuando en la

cancelación del patrimonio de familia resulta indispensable proteger los intereses de menores de edad. Además, como lo ha indicado la Corte Suprema de Justicia, no se trata solamente de una designación de plano sino que implica el análisis del juez respecto de la necesidad, utilidad y conveniencia de la cancelación, mediante el adelantamiento de un proceso de jurisdicción voluntario”.

En este sentido, el Código General del Proceso en su artículo 21 señala que es competencia del juez de familia en única instancia el conocimiento de la solicitud de autorización para cancelar el patrimonio de familia. Asimismo, el artículo 577 ibidem señala que la autorización para el levantamiento del patrimonio de familia se tramitará como un proceso de jurisdicción voluntaria. Aunado a lo anterior, de conformidad con el Decreto Ley 019 de 2012, se puede solicitar la cancelación por vía notarial.

De otra parte, es menester resaltar que, si bien el inmueble gravado con patrimonio de familia es en principio inembargable, existe una excepción a dicha regla respecto al acreedor hipotecario que financió la adquisición o construcción de la vivienda.

Así las cosas, el único caso en que se puede constituir un patrimonio de familia sobre un inmueble hipotecado es cuando la hipoteca está a favor de la entidad que financió su adquisición, y como es de suponerse, esta hipoteca se puede ejecutar en caso de no satisfacerse el crédito.

En virtud de lo previamente expuesto se tiene que, mientras subsista la constitución y posterior registro ante la Oficina de Registro correspondiente del patrimonio de familia, el inmueble no podrá ser objeto de embargo alguno salvo que se trate del acreedor hipotecario que financió la adquisición o construcción de la vivienda, caso en el cual sí podría proceder el embargo del inmueble.

Ahora bien, respecto del interrogante en concreto, se tiene que las partes pueden cancelar el patrimonio de familia inembargable, siempre y cuando cumplan con los requisitos exigidos por la Ley para su procedencia. En este sentido, sí existen hijos menores de edad, la solicitud de cancelación del patrimonio debe tramitarse ante el Juez de Familia en única instancia mediante un proceso de jurisdicción voluntaria conforme lo ordena los artículos 21 y 577 del Código General del Proceso:

“Artículo 21. Competencia de los jueces de familia en única instancia. Los jueces de familia conocen en única instancia de los siguientes asuntos:

(...)

4. De la autorización para cancelar el patrimonio de familia inembargable, sin perjuicio de la competencia atribuida a los notarios

(...)

Artículo 577. Asuntos sujetos a su trámite. Se sujetarán al procedimiento de jurisdicción voluntaria los siguientes asuntos:

(...)

8. La autorización para levantar patrimonio de familia inembargable”.

Sobre el particular, mediante Sentencia 00252 de 2013 el Consejo de Estado M.P. Álvaro Namén Vargas señaló lo siguiente:

“(…) Es decir, cuando se quiere únicamente cancelar o levantar el patrimonio de familia y aún hay hijos menores de edad este procedimiento se hace ante juez, dado que es este quien debe designar curador ad hoc y, en últimas, autorizar dicho acto, en protección de los derechos de aquellos. En consecuencia, es pertinente concluir que fue intención manifiesta e inequívoca del legislador extraordinario la de autorizar el trámite de la cancelación y sustitución voluntarias del patrimonio de familia inembargable ante los notarios, excepto cuando en la cancelación intervienen menores de edad, caso en el cual está excluido el trámite notarial”.

En torno a los documentos que se deben aportar para realizar el levantamiento del patrimonio de familia, el artículo 86 del Decreto 19 de 2012 los enlista de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 86. Anexos a la solicitud de sustitución y cancelación del patrimonio de familia inembargable. A la solicitud de sustitución y cancelación del patrimonio de familia inembargable deben anexarse:

- a. Copia del registro civil del menor beneficiario;
- b. Copia de la escritura pública mediante la cual se constituyó;
- c. Certificado de Libertad y Tradición de los inmuebles objeto del trámite; y,
- d. Avalúo catastral del inmueble”.

Respecto de las tarifas por concepto del servicio notarial, el artículo 36 de la Resolución No. 00773 del 26 de enero de 2024 expedida por el Superintendente de Notariado y Registro establece que la cancelación del patrimonio de familia es un acto sin cuantía

“Artículo 36. Actos sin cuantía. Constituyen actos sin cuantía para efectos de la liquidación de derechos notariales, entre otros:

(…)

g) Sustitución y cancelación voluntaria del patrimonio de familia inembargable voluntario. La escritura pública de constitución, sustitución y cancelación voluntaria del patrimonio de familia inembargable causará por concepto de derechos notariales la tarifa fijada para los actos sin cuantía (artículo 2.2.6.15.2.10.2 Decreto 1069 de 2015, adicionado por el artículo 1 del Decreto 1664 de 2015)”.

En este sentido, el artículo 2 del citado Decreto establece los actos sin cuantía de la siguiente manera:

“Artículo 2. Autorización. La autorización de las declaraciones de voluntad que de conformidad con la ley requieran de la solemnidad de escritura pública, al igual que la de aquellas que los interesados deseen revestir de tal solemnidad, causará los siguientes derechos:

a) Actos sin cuantía o no determinable. Los actos que por su naturaleza carezcan de cuantía o cuando esta no se pudiese determinar, causarán la suma de ochenta y un mil novecientos pesos (\$ 81.900). Para efectos del trámite notarial previsto en la Sentencia C-577 del 2011, proferida por la Corte Constitucional, se cobrará la tarifa de ochenta y un mil novecientos pesos (\$81.900)”.

Así las cosas, a modo de conclusión, el patrimonio de familia inembargable puede ser

cancelado por las partes que lo constituyeron, siempre y cuando acrediten el cumplimiento de los requisitos legales, los cuales son especialmente rigurosos cuando existen hijos menores de edad, caso en el cual debe tramitarse la autorización ante un Juez de Familia.

Ahora bien, cuando el crédito hipotecario se constituyó bajo el régimen de la Ley 546 de 1999, debemos observar lo dispuesto en el artículo 22 de la norma, para lo cual cito:

"Artículo 22.- Patrimonio de familia. Los deudores de créditos de vivienda individual que cumplan con lo previsto en la presente Ley podrán construir, sobre los inmuebles adquiridos, patrimonio de familia inembargable por el valor total del respectivo inmueble, en forma y condiciones establecidas en los artículos 60 de la Ley 9 de 1989 y 38 de la Ley 3 de 1991.

Lo previsto en el inciso anterior sólo tendrá efecto cuando el crédito de vivienda haya sido otorgado por un valor equivalente como mínimo al cincuenta por ciento (50%) del valor del inmueble. El patrimonio de familia así constituido perderá su vigencia cuando el saldo de la deuda represente menos del veinte por ciento (20%) de dicho valor.

Sin perjuicio de lo establecido en el inciso anterior, una vez constituido el patrimonio de familia inembargable y mientras que la deuda se encuentre vigente, éste no podrá ser levantado sin la autorización del acreedor hipotecario. Dicha autorización deberá protocolizarse en la escritura mediante la cual se solemnice el acto."

De la lectura de la norma podemos decir que, para el caso de los créditos otorgados para compra de vivienda individual, el trámite de cancelación del patrimonio de familia requiere de la autorización del acreedor cuando la norma se encuentra vigente.

Con fundamento en todo lo antes expuesto, en atención a su interrogante, es posible cancelar un patrimonio de familia inembargable de un bien inmueble que se encuentra hipotecado siempre y cuando cuente con la autorización del acreedor.

»» Causas de divorcio ante notarías

[SNR2024ER048981](#)

Resumen petición ciudadana:

Ciudadano pregunta: ¿Cuáles son las tres principales causas de divorcio que han argumentado las parejas colombianas ante las notarías del país?

Respuesta de la Oficina Asesora de Planeación:

En cumplimiento de las funciones conferidas por el Gobierno Nacional a la Superintendencia de Notariado y Registro, y, en especial, las previstas en el Decreto

2723 del 2014, corresponde a la Oficina Asesora de Planeación OAP la administración de las estadísticas institucionales resultantes del ejercicio de su objetivo misional, de orientación, inspección, vigilancia y control sobre las Notarías, las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, los Curadores Urbanos y los Operadores y Gestores Catastrales, todos los anteriores en el ámbito nacional.

En ese sentido y de acuerdo con lo expresado, la SNR recauda datos cuantitativos y no cualitativos, que le permitan ejercer sobre el servicio notarial la orientación, inspección, vigilancia y control, a partir de la expedición de la Circular 229 de 2015.

Igualmente, de acuerdo con su solicitud de (...) “A fecha actual, cuáles son las 3 principales causas de divorcio que han solicitado las parejas colombianas ante las notarías del país”, se deben hacer las siguientes precisiones:

Las causales de divorcio en Colombia están determinadas en el Código Civil Colombiano (Ley 83 de 1887) en su artículo 154, las cuales puede consultar de manera libre y espontanea

Como segunda medida, se debe aclarar que las causales mencionadas son aplicables, en las circunstancias que apalancan que uno de los cónyuges se quiera divorciar y el otro no, es decir cuando existe un litigio o demanda de divorcio, la cual debe ser dirimida por un Juez de la República en la Jurisdicción Ordinaria Civil, lo cual excede a la competencia de esta Superintendencia.

En tercer lugar, se informa que los divorcios llevados a cabo por los notarios del país en línea con lo anterior, deben ser divorcios de mutuo acuerdo entre los cónyuges, sin que medie causal alguna.

Corolario a lo anterior para esta Superintendencia no es posible entregar información respecto a las estadísticas de las causales contenidas en el Código Civil antes referenciado, como quiera que se trata de información que reposa en la Rama Judicial.

Ahora bien, la causal de mutuo acuerdo que es tramitada en notarías se identifica en la Superintendencia con unos códigos de naturaleza notarial que contienen actos de divorcio, cesación de efectos legales del matrimonio católico, disolución de la sociedad conyugal, entre otros; pero se aclara, pertenecen a la misma causa. En ese sentido, si requiere información respecto de estos códigos de naturaleza notarial, solicitamos de manera atenta puntualizar cuáles son de su interés bajo la aclaración que esta Superintendencia no podría clasificar los principales códigos de naturaleza desde un análisis cualitativo por cuanto se trataría de un estudio subjetivo por parte de quien quisiera clasificarlo, por el contrario, podría indicar algunos criterios cuantitativos conforme a la discriminación que necesite el solicitante.



Exigencia de paz y salvo del impuesto predial para la inscripción de cesión de posición contractual en servidumbres

SNR2024ER090212

6 de agosto de 2024

Resumen petición ciudadana:

Un ciudadano pregunta si es necesario aportar el certificado de paz y salvo del impuesto predial para suscribir escritura de cesión de posición contractual en servidumbres.

Respuesta de la Oficina Asesora Jurídica:

Se procede a atender el escrito radicado con el número de la referencia, por medio del cual un ciudadano presenta solicitud a esta Superintendencia con el fin de que se absuelva la siguiente consulta:

“¿Es necesario aportar el certificado de paz y salvo del impuesto predial para la inscripción de cesión de posición contractual en servidumbres, por este motivo es necesario el paz y salvo en mención para la realización de la escritura?”.

Marco Jurídico:

Constitución Política de Colombia.

Código Civil.

Decreto Ley 960 de 1970.

Ley 29 de 1973.

Ley 14 de 1983.

Ley 1579 de 2012 – Estatuto de Registro.

Decreto 1069 de 2015.

Decreto 019 de 2012.

Resolución No. 07748 del 11-08-2021 expedida por el Superintendente de Notariado y Registro.

Instrucción administrativa No. 14 del 18 de mayo de 2018 expedida por el Superintendente de Notariado y Registro.

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, es menester manifestar que en ejercicio del derecho de petición en la modalidad de consulta, la Superintendencia de Notariado y Registro emite un concepto u opinión general sobre las materias a su cargo en los términos descritos en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015 que sustituyó en lo pertinente el C.P.A.C.A., razón por la cual, las respuestas dadas en esta instancia no son de carácter vinculante ni comprometen la responsabilidad de la Entidad, lo cual indica que no son de obligatorio acatamiento o ejecución por parte de las distintas autoridades administrativas, las cuales gozan de plena autonomía en sus decisiones.

De la competencia asignada a la Superintendencia de Notariado y Registro:

El Decreto 2723 de 2014 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.

De la competencia asignada a las Oficinas 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, artículo 22 y en concordancia con la ley 1579 de 2012, artículos 92 y 93:

"Artículo 92. Registradores de Instrumentos Públicos. Los Registradores de Instrumentos Públicos son los responsables del funcionamiento técnico y administrativo de las respectivas Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos".

"Artículo 93. Responsabilidad en el proceso de registro. Los Registradores de Instrumentos Públicos serán responsables del proceso de registro y de la no inscripción, sin justa causa, de los instrumentos públicos sujetos a registro, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda atribuirse a los funcionarios que intervienen en el proceso registral."

Fundamentada la competencia de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, el Estatuto de Registro de Ley 1579 de 2012, consagra:

"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 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...”

Es de anotar que de conformidad con la Ley 1579 de 2012, cada Oficina de Registro de Instrumentos Públicos cuenta con un archivo y una base de datos que recae únicamente sobre los bienes inmuebles que conformen su círculo registral y en virtud de ello ejercen la función pública registral.

Asimismo, es necesario reiterar que la Ley 1579 de 2012, en su artículo 60, estipula que contra las decisiones tomadas por los Registradores de Instrumentos Públicos respecto a los actos de registro y su no inscripción, proceden los recursos de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos y de apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Dirección Técnica de Registro de esta Superintendencia.

Con fundamento en ello se ve que 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.

Así las cosas, la función que ejercen las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos es servir de medio de tradición y dar publicidad a los actos, se encuentra debidamente regulada por la Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, disposición que ejerce autonomía en el ejercicio de sus funciones a los Registradores, y se ejerce sobre el círculo registral asignado por la ley.

De la naturaleza y autonomía de los Notarios:

El notario tiene el carácter de particular que cumple una función pública, posición que se reafirma si se tiene en cuenta que no están relacionados como servidores públicos en el artículo 123 de la Constitución Política.

El artículo 1º de la Ley 29 de 1973, señala que:

"El notariado es un servicio público que se presta por los notarios e implica el ejercicio de la fe notarial"

El artículo 8 del Decreto Ley 960 de 1970, dispone:

“Artículo 8.- Los notarios son autónomos en el ejercicio de sus funciones y responsables conforme a la ley.”

De otra parte, el Decreto 1069 de 2015 compilatorio del Decreto 2148 de 1983 reglamentario del artículo anterior, en los siguientes artículos estatuye:

“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”.

La jurisprudencia de la Corte Constitucional, en varios de sus pronunciamientos se ha referido a la naturaleza jurídica de la función notarial y del notario, indicando que:

"(...) Los notarios no son, en sentido subjetivo, servidores públicos, así objetivamente ejerzan la función de dar fe pública de los actos que requieren de su intervención. Son, en cambio, particulares que prestan en forma permanente la función pública notarial, bajo la figura de la descentralización por colaboración" (Sent.C-1212/2001).

En torno a estos planteamientos jurisprudenciales, la Corte Constitucional ha desarrollado algunas notas distintivas que caracterizan la actividad notarial, como:

"(i) un servicio público, (ii) de carácter testimonial, (iii) que apareja el ejercicio de una función pública, (iv) a cargo normalmente de los particulares, en desarrollo del principio de descentralización por colaboración y (v) a los cuales les otorga, la condición de autoridades" (Sent. C-1508/2000 y C-1212/2001).

El propio legislador en las normas citadas ha precisado la autonomía de la cual se encuentran revestidos los notarios, así como de la responsabilidad que les incumbe en ejercicio de sus funciones, lo cual implica que no tienen superior jerárquico que le ordene resolver en uno u otro sentido, que le modifique o reforme sus decisiones.

Ahora bien, teniendo en cuenta que, pese a que las notarías están bajo la vigilancia de la Superintendencia de Notariado y Registro, las actuaciones derivadas de las mismas son responsabilidad de las personas sobre las que recaiga la dirección de cada una, es decir de los notarios, en tal sentido esta Superintendencia no puede incidir sobre las decisiones y competencias propias de las mismas. Sin embargo, esto no implica que sus actuaciones se encuentren desprovistas de controles; por el contrario, están sujetas a la inspección, control y vigilancia, de conformidad con lo establecido por el artículo 4° y 24° del Decreto 2723 de 2014, entre otros.

Con fundamento en lo anterior, se observa que el notario es un particular que, gracias a la figura de la descentralización por colaboración, presta un servicio público, consistente en dar fe pública de los actos que los particulares presentan ante su Despacho, siempre y cuando se cumplan las solemnidades legales previstas para cada trámite notarial. En este punto, se debe tener presente que su rol es el de dar fe pública de las actuaciones que los particulares realicen, pues no ostenta un poder decisorio respecto a determinada situación jurídica, toda vez que esta es una competencia dada por la ley a los jueces y a las autoridades administrativas.

Teniendo claro el alcance del presente concepto, procederá esta Oficina Asesora Jurídica a dar respuesta a cada uno de sus interrogantes en el mismo orden en que fueron presentados así:

Sobre el caso concreto:

Previo a resolver las inquietudes concretas planteadas por el peticionario, es importante señalar que la servidumbre a efectos registrales es una limitación al dominio que recae sobre un predio, ya sea rural o urbano, imponiendo a su propietario la obligación de permitir a un tercero el uso y disfrute de ciertas partes del mismo. Este derecho de uso puede tener diversas finalidades, como permitir el tránsito a través del predio, el paso de instalaciones para transporte de suministros

esenciales como agua, energía eléctrica, gas, o telecomunicaciones, entre otros.

En otras palabras, la servidumbre otorga a un tercero el derecho limitado de utilizar un bien ajeno para un propósito específico, sin que ello implique la pérdida de la propiedad del dueño del predio limitado a través de la servidumbre. Esta figura se encuentra regulada en el artículo 879 del Código Civil, así:

“Artículo 879. Concepto de servidumbre. Servidumbre predial o simple servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño”

En torno a la clasificación de las servidumbres los artículos 880, 881, 882 y 888 del Código Civil las enlista de la siguiente manera:

“Artículo 880. Servidumbres activas y pasivas. Se llama predio sirviente el que sufre el gravamen, y predio dominante el que reporta la utilidad.

Con respecto al predio dominante, la servidumbre se llama activa, y con respecto al predio sirviente, se llama pasiva.

Artículo 881. Servidumbres continuas y discontinuas. Servidumbre continua es la que se ejerce o se puede ejercer continuamente, sin necesidad de un hecho actual del hombre, como la servidumbre de acueducto por un canal artificial que pertenece al predio dominante; y servidumbre discontinua la que se ejerce a intervalos más o menos largos de tiempo y supone un hecho actual del hombre, como la servidumbre de tránsito.

Artículo 882. Servidumbres positivas, negativas, aparentes e inaparentes. Servidumbre positiva es, en general, la que sólo impone al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer, como cualquiera de las dos anteriores; y negativa, la que impone al dueño del predio sirviente la prohibición de hacer algo, que sin la servidumbre le sería lícito, como la de no poder elevar sus paredes sino a cierta altura.

Las servidumbres positivas imponen a veces al dueño del predio sirviente la obligación de hacer algo, como la del artículo 900.

Servidumbre aparente es la que está continuamente a la vista, como la del tránsito, cuando se hace por una senda o por una puerta especialmente destinada a él; e inaparente la que no se conoce por una señal exterior, como la misma de tránsito, cuando carece de estas dos circunstancias y de otras análogas.

(...)

Artículo 888. Servidumbres naturales, legales o voluntarias. Las servidumbres, o son naturales, que provienen de la natural situación de los lugares, o legales, que son impuestas por la ley, o voluntarias, que son constituidas por un hecho del hombre”.

En este sentido, las servidumbres naturales son aquellas que surgen de manera espontánea por condiciones naturales, sin que medie la intervención humana. Un ejemplo clásico es el del flujo de agua, donde una fuente o corriente atraviesa varios terrenos sin que sea necesario el consentimiento de los propietarios de dichos predios, y sin que estos puedan impedir el paso del agua.

Las servidumbres legales, como su nombre lo indica, son aquellas establecidas por mandato de la ley. Estas servidumbres pueden estar destinadas tanto al uso público

como al beneficio de particulares. Las servidumbres de uso público incluyen, por ejemplo, el derecho a utilizar las riberas de ríos para la navegación o el paso de embarcaciones, así como otras que la ley dispone, conforme con el artículo 897 del Código Civil.

Por último, el propietario de un predio tiene la facultad de establecer servidumbres de manera voluntaria en favor de un tercero. Sobre este punto, el artículo 937 del Código Civil establece:

“Artículo 937. Servidumbres voluntarias. Cada cual podrá sujetar su predio a las servidumbres que quiera, y adquirirlas sobre los predios vecinos, con la voluntad de sus dueños, con tal que no se dañe con ellas el orden público, ni se contravenga a las leyes.

Las servidumbres de esta especie pueden también adquirirse por sentencia de juez, en los casos previstos por las leyes”.

Ahora bien, la servidumbre confiere a sus beneficiarios el derecho a utilizarla de acuerdo con su propósito específico, como transitar por un camino o instalar una tubería en el predio. Además, este derecho incluye todos los aspectos accesorios que sean necesarios para hacer efectiva la servidumbre. Con relación a esto, el artículo 885 del Código Civil establece:

“Artículo 885. Derecho a los Medios para usar la Servidumbre. El que tiene derecho a una servidumbre, lo tiene igualmente a los medios necesarios para ejercerla. Así, el que tiene derecho de sacar agua de una fuente, situada en la heredad vecina, tiene el derecho de tránsito para ir a ella, aunque no se haya establecido expresamente en el título”.

Por su parte, el artículo 886 del mismo código dispone que:

“Artículo 886. Derecho de realizar obras indispensables para usar la servidumbre. El que goza de una servidumbre puede hacer las obras indispensables para ejercerla; pero serán a su costa, si no se ha establecido lo contrario; y aun cuando el dueño del predio sirviente se haya obligado a hacerlas o repararlas, le será lícito exonerarse de la obligación, abandonando la parte del predio en que deban hacerse o conservarse las obras”.

Así las cosas, el beneficiario de una servidumbre tiene el derecho de disfrutarla sin que se le perturbe su uso por parte del propietario del predio afectado con la servidumbre. En este sentido, el artículo 887 del Código Civil establece que el dueño del predio sirviente no puede alterar, disminuir, ni hacer más incómoda la servidumbre que afecta su propiedad. Sin embargo, si con el tiempo la servidumbre original se vuelve más onerosa para el propietario del predio sirviente, éste tiene la posibilidad de proponer una modificación a su propio costo. Dicha modificación deberá ser aceptada siempre y cuando no perjudique al predio dominante.

Establecido lo anterior, para efectos de responder la inquietud concreta, es preciso traer a colación el artículo 27 de la Ley 14 de 1983, el cual establece lo siguiente:

“Artículo 27.- Para protocolizar actos de transferencias, constitución o limitación de dominio de inmuebles, el notario, o quien haga sus veces, exigirá e insertará en el instrumento el certificado catastral y el paz y salvo municipal expedidos por la Oficina de Catastro o el Tesorero Municipal.

Cuando se trate de inmuebles procedentes de la segregación de uno de mayor extensión, el certificado catastral exigido podrá ser el del inmueble del cual se segrega.

Cuando las escrituras de enajenación total de inmuebles se corran por valores inferiores a los avalúos catastrales vigentes, se tendrá en cuenta para todos los efectos fiscales y catastrales, el avalúo catastral vigente en la fecha de la respectiva escritura.

Cuando se trate de protocolizar escrituras que contengan contratos de compra - venta de inmuebles que se vayan a construir o se estén construyendo, el Notario exigirá copia debidamente sellada y radicada, de la solicitud del avalúo del correspondiente inmueble acompañada del certificado de paz y salvo del lote donde se va a adelantar o se está adelantando la construcción” (Subrayado propio).

De allí se extrae que, cuando se trate de actos de transferencias, constitución o limitación de dominio de inmuebles el notario deberá exigir dos documentos, a saber:

1. El certificado catastral.
2. El paz y salvo municipal expedido por la Oficina de Catastro o el Tesorero Municipal.

En este sentido, el paz y salvo municipal consiste, en términos generales, en un documento en el cual se deja constancia de que ya no existe ningún tipo de obligación pendiente. Es decir que dicho documento cuenta como soporte legal para poder probar que el inmueble no presenta ninguna deuda y está al día con el pago de sus obligaciones.

Ahora bien, en virtud de lo dispuesto por el numeral 19 del artículo 13 del Decreto 2723 de 2014, esta Superintendencia en uso de sus facultades orientadoras profirió la Instrucción Administrativa No. 14 del 18 de mayo de 2018, a través de la cual, el Superintendente de Notariado y Registro manifestó que se había tenido conocimiento de la disparidad de criterios por parte de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos frente a la solicitud de inscripción de los actos de cesión de servidumbres, por lo que el Comité de Asuntos Jurídicos en sesión de fecha 13 de marzo de 2018 dispuso:

"(...) visualizando la demanda de inscripción de este acto, entre otros asuntos, por el cumplimiento del término de las concesiones, resulta conveniente el registro de la cesión de la posición como "beneficiario" en estos actos, por lo que se dispone realizar la inscripción por el código 09 de los folios de matrícula inmobiliaria, pues su objeto será de mera publicidad".

En este sentido, en dicho Acto Administrativo se continúa diciendo que,

“Teniendo en cuenta que el acto de cesión de los derechos de servidumbre va dirigido a la modificación o sustitución del titular a favor del cual se constituyó la servidumbre, siendo este, un acto autónomo e independiente al acto primigenio, es decir, de la escritura pública de constitución de servidumbre, la cual mantiene sus efectos jurídicos en cuanto a la limitación, es necesario precisar que en atención a lo dispuesto por el artículo 27 de la Ley 14 de 1983, no se requiere del paz y salvo del impuesto predial para el otorgamiento de la correspondiente escritura pública”.

Así las cosas, desde la misma Instrucción Administrativa se realizó la orientación sobre la no procedencia como requisito el paz y salvo por concepto de impuesto predial para el acto de cesión de la posición contractual en servidumbres.

Con fundamento en todo lo antes expuesto,

Para el caso en concreto, toda vez que el acto de “Cesión de Posición Contractual en Servidumbre” se inscribe en el folio de matrícula inmobiliaria bajo el código 0966 - OTROS conforme la Resolución No. 07748 del 11-08-2021 expedida por el Superintendente de Notariado y Registro y que, en este caso, quien realiza la cesión es el beneficiario de la servidumbre y no el propietario del predio sobre el cual recae la limitación, esta Oficina Asesora Jurídica considera que no resulta jurídicamente acertado exigir un paz y salvo de impuesto predial, ya que la cesión no recae sobre un derecho real sobre el inmueble, sino sobre un derecho de uso específico que no altera la propiedad del bien como tampoco el derecho real de servidumbre.



Inscripción en el Registro Único de Propietarios Urbanos (RUPU) de la desaparecida ciudad de Armero

[SNR2024ER103102](#)

5 de septiembre de 2024

Resumen de petición ciudadana:

Una persona pregunta a la entidad el procedimiento para incluir un predio en el Registro Único de Propietarios Urbanos (RUPU) de la desaparecida ciudad de Armero

Resumen respuesta de la Superintendencia Delegada para Registro:

La Superintendencia de Notariado y Registro, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 1632 de 2013 y el Decreto 2205 de 2015, desarrolló una serie de actividades encaminadas a la reconstrucción de las matrículas inmobiliarias de los predios urbanos de la desaparecida ciudad de Armero, Tolima, proceso que se realizó en cuatro etapas, a saber: recaudo de Información, apertura y reconstrucción, finalización de apertura reconstrucción y corrección.

La entidad emitió la Resolución No. 7013 de 2016, "por medio de la cual se adopta el trámite administrativo para la apertura o reconstrucción de los folios de matrícula inmobiliaria que harán parte del registro único de propietarios urbanos (RUPU) de la desaparecida ciudad de Armero (Tolima)", estableciendo el procedimiento y documentos que se deberían reunir para la reconstrucción de la ruta de tradición de los bienes inmuebles del antiguo Armero.

Con base en la información recaudada, la Superintendencia de Notariado y Registro publicó el RUPU que incluyó las personas que reunieron los requisitos establecidos.

La citada Resolución estableció que no podrían ser incluidos en el RUPU los predios cuyas matrículas inmobiliarias no hubieran sido reconstruidas en razón a que la información aportada no cumpliera con los requisitos establecidos.

El proceso de construcción del RUPU culminó con la decisión tomada por la Comisión Intersectorial en sesión del 31 de mayo de 2021, en el sentido de recomendar la publicación del documento final del registro de propietarios en las páginas web de la Superintendencia de Notariado y Registro y del IGAC, publicación que se efectuó el 12 de agosto de 2021, conforme con el término establecido en la Ley 1632 de 2013 para ese efecto.

En razón a lo expuesto, queda claro que el derecho a obtener el registro en el RUPU ya feneció y, que, por tanto, no es procedente acceder favorablemente a su petición.

Es importante darle a conocer al ciudadano que esta Superintendencia viene trabajando en un proyecto de decreto que otorga un nuevo término para actualizar el Registro Único de los Propietarios Urbanos-RUPU de la desaparecida ciudad de Armero para registrar a los propietarios que no alcanzaron a presentar la documentación conforme con lo dispuesto en la Ley 1632 de 2013 y el Decreto 2205 de 2015.

En consideración a esta nueva oportunidad de registro, lo invitamos a estar atento a la expedición del nuevo decreto, el cual será publicado en el Diario Oficial y en la página web de esta Superintendencia, para que presente la documentación necesaria para ser incluido en la nueva lista del RUPU, en caso de que reúna los requisitos correspondientes. Finalmente, si usted solicita este registro como heredero, recuerde que deberá aportar la documentación que acredite esa condición, conforme a la ley.



Requisitos para el sometimiento al régimen de propiedad horizontal de un predio en común y proindiviso

SNR2024ER085083

26 de julio de 2024

Resumen petición ciudadana:

Un ciudadano escribe a la Superintendencia para que se le absuelva el siguiente interrogante:

“Por medio de la presente petición quisiera solicitar su concepto con respecto a los requisitos para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal de un predio en común y proindiviso.

La ley 95 de 1890 establece que los comuneros o copropietarios de un predio pueden convocar una Junta o Asamblea General, en la cual nombran a un administrador de la cosa común o copropiedad. Dicho administrador tiene la personería de la copropiedad y está facultado para representar a los copropietarios en procesos judiciales, a menos que algún copropietario no lo desee. También está facultado para solicitar licencias para la copropiedad.

Si el administrador de un predio en común y proindiviso desea someter dicho predio al Régimen de Propiedad Horizontal y cuenta con la aquiescencia de la mayoría de copropietarios, ¿está facultado para realizar una escritura pública de constitución del régimen de propiedad horizontal y registrarla en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos?

¿Basta contar con una mayoría absoluta o calificada de la Asamblea General de Copropietarios para tal trámite, o se necesita unanimidad?”

Marco Jurídico

Decreto 2723 de 2014

Ley 1755 de 2015.

Código Civil.

Ley 675 de 2001

Decreto 1077 de 2015.

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, la Oficina Asesora Jurídica manifiesta que en ejercicio del derecho de petición en la modalidad de consulta, la Superintendencia de Notariado y Registro emite un concepto u opinión general sobre las materias a su cargo en los términos descritos en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015 que sustituyó en lo pertinente el C.P.A.C.A., razón por la cual, las respuestas dadas en esta instancia no son de carácter vinculante ni comprometen la responsabilidad de la Entidad, lo cual indica que no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país.

Estos conceptos se emiten en abstracto, por lo tanto, no pueden ser considerados como la solución para un caso concreto o con un litigio determinado en el que pueda estar involucrada o no la entidad.

Hecha la anterior salvedad, se procederá a hacer algunas precisiones respecto de la competencia asignada a esta Superintendencia.

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

El Decreto 2723 de 2014[3] 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 Notados 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 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.

Además de lo anterior, por mandato de la Ley 1796 de 2016 (Artículo 24) y Ley 1955 de 2019 (Artículo 79, 80, y 82) reglamentada parcialmente por el Decreto 148 de 2020, ejerce inspección, vigilancia y control sobre los curadores urbanos y gestores catastrales.

Hecho el anterior razonamiento, esta Entidad no emite pronunciamientos encaminados a si procede o no la autorización de un acto, contrato o negocio jurídico y el registro de estos, ni ordena que se autorice y se inscriba 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 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 y notarios son autónomos en el ejercicio de la función y responsables conforme a la Ley.

Teniendo claro el alcance del presente concepto, la cuestión planteada en el escrito petitorio con respecto a los requisitos para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal de un predio en común y proindiviso, se considera pertinente llevar un análisis para concluir la pertinencia de su solicitud.

Régimen de Propiedad Horizontal

El sistema de régimen de propiedad horizontal se inauguró en Colombia con la Ley 182 de 1948, utilizándose el nombre de “régimen de propiedad por pisos y departamentos”. Sin embargo, la costumbre fue asimilando y utilizando la expresión propiedad horizontal para referirse a la propiedad individualizada de apartamentos en una misma edificación. Doctrinariamente la propiedad horizontal es denominada también vivienda multifamiliar, propiedad múltiple o propiedad cubicular.

La Ley 675 de 2001 regulatoria del régimen de propiedad horizontal estableció en el artículo 87 lo siguiente:

“La presente ley rige a partir de su publicación y deroga las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, así como los decretos que se hayan expedido para reglamentarlas.”

Con la expedición de la citada Ley se recoge y unifica toda la normatividad relacionada con los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal derogando todas las leyes precedentes sobre la misma materia, sin embargo, aquellas situaciones jurídicas consolidadas bajo las leyes anteriores no se modificaron, respetando así el principio universal de la irretroactividad de la Ley.

Actualmente la Ley aludida regula la forma especial de dominio denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad. (Artículo 1°). Dentro de la citada disposición legal en los siguientes artículos establece la forma de constituirse el régimen de propiedad horizontal.

El artículo 3° de la Ley en mención, señala:

“Artículo 3. Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

Reglamento de Propiedad Horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

Edificio: Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

Conjunto: Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

Edificio o conjunto de uso residencial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad

urbanística vigente.

Edificio o conjunto de uso comercial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

Edificio o conjunto de uso mixto: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.

Las expensas comunes diferentes de las necesarias tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.

Coefficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.

Módulos de contribución: Índices que establecen la participación porcentual de los

propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.

Propietario inicial: Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que, por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal.

Área privada construida: Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

Área privada libre: Extensión superficiaria privada semi descubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.” (Subrayado fuera del texto)

La norma transcrita define el Régimen de Propiedad Horizontal como el sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto construido o por construirse. Es decir, recae sobre estos dos tipos de construcción. Define el primero, como la construcción de dos o más pisos sobre un mismo lote o terreno, y el segundo como la construcción conformada por varios edificios levantados sobre varios lotes de terreno que comparten áreas y servició, utilidad general, muros de cerramiento y portería.

Oportuno es aquí, referir lo atinente al consentimiento y la legitimación, siendo este un requisito que tiene que ver con la voluntad del propietario o propietarios de acogerse a este régimen,

Ahora bien, la misma Ley 675 de 2001 establece en los siguientes artículos requisitos y la forma de constituir el régimen de propiedad horizontal, para lo cual dispone:

“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.”

De la Ley en mención establece que requisitos debe contener la escritura de Constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal.

“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:

1. El nombre e identificación del propietario.
2. El nombre distintivo del edificio o conjunto.
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.

Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento 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.

Parágrafo. Si se encontraren discordancias entre la escritura de constitución o adición al régimen de propiedad horizontal y los documentos señalados en el presente artículo, el Notario Público respectivo dejará constancia expresa en la escritura.”

“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.

La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

Parágrafo 1º. De conformidad con lo establecido en el inciso 2º del presente artículo, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.

Parágrafo 2º. En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos tendrán prelación sobre los demás sistemas para la identificación de los bienes aquí señalados.”

Con la expedición de la citada Ley se recoge y unifica toda la normatividad relacionada con los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, sin que con ello se afecten aquellos actos o hechos jurídicos que la normatividad anterior reconocía a las personas jurídicas existentes.

Las anteriores disposiciones establecen la forma y los requisitos para la constitución de un reglamento de propiedad horizontal, entre otros, que la escritura de dicho reglamento 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.

La propiedad horizontal se entiende constituida cuando el reglamento de administración y la licencia de construcción se elevan a escritura pública y ésta se inscriben en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, donde se hace la apertura de tantas matriculas inmobiliarias como unidades exclusivas o privadas existan, naciendo así a la vida jurídica.

En este sentido, es menester indicar que, al momento de constituir un reglamento de propiedad horizontal, este se circunscribe a lo consignado en los planos debidamente aprobados con la respectiva licencia urbanística, quedando determinado todo lo concerniente a las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y las zonas comunes.

Por otra parte, del Código Civil, en relación el dominio señala:

"ARTÍCULO 669. El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra ley o contra derecho ajeno."

Así mismo, del cuasicontrato de comunidad establece:

Dado que el peticionario centra su petición en el concepto de comunidad, es menester abordar ahora tal concepto, el cual se encuentra regulado por los artículos 2322 y 2323 del Código Civil, de la siguiente manera:

"Artículo 2322. Cuasicontrato de Comunidad. La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato.

Artículo 2323. Derechos de los Comuneros sobre la Cosa Común. El derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común es el mismo que el de los socios en el haber social"

Conforme a lo anterior, resulta jurídicamente viable afirmar que la comunidad de bienes es un contrato por el cual la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece proindiviso a varias personas, es decir, que frente a los inmuebles que hacen parte de esta comunidad, debe existir previamente el título respectivo que da lugar a la transferencia de los mismos en cabeza de los comuneros (artículo 745 del C.C.), el cual, es inscrito en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (Artículo 756 del C.C.) consolidándose el derecho de dominio de manera colectiva y no singular; de tal suerte que, cada uno de sus miembros ostentan la calidad de propietario sobre la respectiva cuota la cual no está determinada por encontrarse en común y proindiviso, pero la pueden usar, gozar y disponer de ella no siendo contra la

ley ni contra el derecho ajeno y en particular frente a los demás comuneros.

Ahora bien, el legislador determinó que nadie está obligado a vivir en comunidad, para lo cual estableció dos presupuestos jurídicos para individualizar y materializar de manera determinada el derecho de propiedad de cada comunero del cual han venido gozando desde el momento de su adquisición; dichos presupuestos son: la división material cuando el bien es susceptible de ese tipo de división, y la venta en aquellos casos en los que no se quiere dividir materialmente el bien inmueble o no es posible efectuar la división material por la naturaleza de la cosa. El anterior razonamiento es válido conforme a lo dispuesto por el artículo 2334 ibídem, el cual dispone lo siguiente:

“Artículo 2334. En todo caso puede pedirse por cualquiera o cualesquiera de los comuneros que la cosa común se divida o se venda para repartir su producto.

La división tendrá preferencia siempre que se trate de un terreno, y la venta cuando se trate de una habitación, un bosque u otra cosa que no pueda dividirse o deslindarse fácilmente en porciones.”

En este sentido, la Corte Constitucional en Sentencia C-791/06, señaló:

“(…) Al respecto del cuasicontrato de comunidad, puede decirse que “un mismo derecho pertenece a dos o más sujetos conjuntamente. En la verdadera comunidad, comuniones pro indiviso, el derecho de cada comunero se extiende a toda y cada una de las partes de la cosa común...Hay comunidad o indivisión cuando varias personas tienen sobre la totalidad de una misma cosa y sobre cada una de sus partes derechos de idéntica naturaleza jurídica, o mejor, un solo derecho.

Entre los derechos que las leyes civiles otorgan a los comuneros se encuentra el de no estar obligado a permanecer en la indivisión, es decir, cada comunero conserva su libertad individual, de allí que tanto el Código Civil, artículo 2334, como el de Procedimiento Civil, artículo 467, consagren que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto; y que, la demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros, y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Cabe recordar, que, en el cuasicontrato de comunidad entre dos o más personas, ninguna de ellas ha contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa. (...)”

Con base en lo expuesto se precisa que, no existe norma ni jurisprudencia vinculante que prohíba la transferencia de derechos de dominio por cuotas o porcentajes de un bien inmueble, de tal suerte que quien pretenda vender parte de su derecho de propiedad a través de esta modalidad, lo puede hacer con todas las formalidades que exige la Ley para la transferencia de esta clase de bienes, indicando la equivalencia numérica de la cuota o porcentaje sin que se describa o determine materialmente, generándose así una comunidad, la cual al momento de liquidarse y dividirse si el predio es divisible de manera material, se deben aportar los permisos o las licencias urbanísticas respectivas según la naturaleza y uso del suelo (Privado urbano o rural y/o fiscal urbano o rural).

Así las cosas, el requisito indispensable para que exista comunidad no es que existan varias personas en una misma anotación, por el contrario, la comunidad se presenta cuando varias personas tienen sobre el mismo bien y sobre cada una de sus partes un derecho real de dominio incompleto (representado en cuotas), independientemente

de que se encuentren en una misma anotación o no e independientemente de que tengan porcentajes de propiedad distintos; cuando existe una comunidad, las personas que la componen son dueños de la totalidad del bien hasta tanto dicho bien inmueble se divida de manera material o jurídica, siendo irrelevante para efectos del presente concepto la distinción entre copropietario o comunero, pues la explicación de la consulta claramente se ciñe es a la figura de la comunidad y no a la copropiedad en los términos estrictos de la Ley 675 de 2001.

Se considera que copropietario y/o comunero se utilizan como sinónimos, aunque como bien es sabido, son conceptos distintos, pues la Ley de Propiedad Horizontal le da un alcance diferente a la palabra copropiedad en sentido estricto.

Ahora bien, se trae a colación la importancia de los comuneros de cara a las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción está detallada en el artículo 2.2.6.1.2.1.5. del Decreto 1077 de 2015 el cual establece lo siguiente:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.1.5 Titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción. Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción quienes ostenten la calidad de propietarios de los inmuebles objeto de la solicitud, los fideicomisos, y los fideicomitentes de los mismos fideicomisos si así lo certifica la sociedad fiduciaria.

También podrán ser titulares las entidades previstas en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, cuando se les haya hecho entrega del predio o predios objeto de adquisición, en los procesos de enajenación voluntaria y/o expropiación previstos en los capítulos VII y VIII de la Ley 388 de 1997. No obstante, durante el curso del proceso y previamente a la entrega del predio o predios, las citadas entidades estarán facultadas para adelantar todos los trámites previos para la solicitud de licencias urbanísticas tales como, solicitudes de factibilidad y disponibilidad de servicios públicos, actualización de cabida y linderos, los trámites dirigidos a precisar o actualizar la información cartográfica y demás actuaciones que se requieran para la expedición de licencias urbanísticas y estudio y aprobación de los instrumentos de planeación urbana que desarrollen y complementen el plan de ordenamiento territorial.

Los propietarios comuneros podrán ser titulares de las licencias de que trata este artículo, siempre y cuando dentro del procedimiento se convoque a los demás copropietarios o comuneros de la forma prevista para la citación a vecinos con el fin de que se hagan parte y hagan valer sus derechos.

En los casos de proyectos bifamiliares, será titular de la licencia de construcción el propietario o poseedor de la unidad para la cual se haya hecho la solicitud, sin que se requiera que el propietario o poseedor de la otra unidad concurra o autorice para radicar la respectiva solicitud. En todo caso, este último deberá ser convocado de la forma prevista para la citación a vecinos.

Parágrafo 1. Los poseedores sólo podrán ser titulares de las licencias de construcción y de los actos de reconocimiento de la existencia de edificaciones.

Parágrafo 2 Los operadores o administradores de los parques cementerios podrán ser titulares y presentar la solicitud de licencias urbanísticas sin la participación de los propietarios de tumbas o nichos que se localicen dentro de su ámbito de aplicación, y sin necesidad de aportar las matrículas inmobiliarias que se hayan creado para cada

uno de estos, siempre y cuando no se intervengan dichos nichos o tumbas y dentro de los cinco (5) días siguientes a que se realice la solicitud respectiva, efectúen y acrediten el procedimiento establecido en el parágrafo 3 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del presente decreto”.

Dicho todo lo anterior para esta Oficina Asesora Jurídica, no es del todo clara la solicitud, toda vez que no manifiesta el estado actual del predio, si tiene un solo Folio de Matrícula Inmobiliaria y son varios los propietarios o en su defecto cada propietario cuenta con su matrícula inmobiliaria Individual; de igual forma, en la solicitud se refiere a propiedad horizontal, comuneros, copropietarios, es por eso que no se puede brindar un criterio puntual a su solicitud. No obstante, las normas transcritas en líneas arriba, se puede establecer y orientar la forma correcta de realizar una constitución de reglamento de propiedad horizontal o a criterio de esta Oficina Asesora Jurídica se puede realizar división material o el proceso judicial divisorio.

Por último, 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.



Posibilidad de sancionar municipios por la no actualización catastral

SNR2024ER103248

5 de septiembre de 2024

Resumen de petición ciudadana:

Ciudadano pregunta ¿por qué no hay sanciones a los municipios que no han realizado la actualización catastral

Respuesta de la Superintendencia Delegada para Registro – Inspección, Vigilancia y Control Catastral

La Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control al ejercicio de la Gestión Catastral, ha recibido la comunicación en la cual un ciudadano pregunta ¿Por qué (sic) no hay sanciones a los municipios que no han realizado la actualización catastral según lo normado?

Una vez revisado el catálogo de infracciones, contenido en el artículo 81 de la ley 1955 de 2019, las cuales la dependencia que responde se permite transcribir a la letra:

(...) “Artículo 81. Infracciones al régimen de prestación del servicio público de gestión catastral. Los propietarios, ocupantes, tenedores o poseedores, titulares de derechos reales o quien tenga cualquier relación fáctica o jurídica con el predio, se encuentran obligados a permitir la entrada de los operadores del catastro a las diferentes unidades prediales cuando se les requiera, a suministrar información veraz y útil, así como a participar en las actividades derivadas del proceso de gestión catastral multipropósito; en igual sentido, les corresponde solicitar la anotación, modificación o rectificación de la información predial de su interés, no hacerlo será considerado una infracción al régimen de gestión catastral.

De otra parte, los gestores y operadores del servicio público de catastro serán sujetos del siguiente régimen de infracciones:

1. No suministrar información oportunamente, o no suministrar información requerida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC, relacionada con el Sistema Nacional de Información Catastral.
2. Incumplir los procedimientos, protocolos o requisitos previstos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC para el suministro y consolidación de la información catastral.
3. Efectuar modificaciones en el Sistema Nacional de Información Catastral sin el cumplimiento de los requisitos documentales de orden técnico o jurídico, fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC.
4. Efectuar modificaciones catastrales por fuera de los términos establecidos en los estándares, metodologías y procedimientos definidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC.
5. Exigir requisitos adicionales a los señalados para la ejecución de trámites o servicios catastrales.
6. No adelantar las labores de formación, conservación y actualización catastral, pese a haber sido habilitado para el efecto, por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC.
7. Aplicar incorrectamente o no aplicar las metodologías, los estándares, metodologías y procedimientos técnicos definidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC en el desarrollo de las actividades propias del catastro.
8. Atrasar injustificadamente la validación de documentos en el Sistema Nacional de Información Catastral.
9. Realizar modificaciones catastrales sin los respectivos soportes.
10. Presentar desactualización injustificada de la gestión catastral.
11. Incumplir los estándares en la entrega adecuada y oportuna de información a los ciudadanos y en la atención de los trámites relacionados con la gestión catastral.
12. No cargar la información, o cargarla de manera incompleta, inoportuna y/o no veraz, al Sistema Nacional de Información Catastral.
13. Incumplir las disposiciones contenidas en la presente Ley, la normativa proferida

por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC en ejercicio de su función regulatoria, las instrucciones y órdenes impartidas por la Superintendencia de Notariado y Registro y demás leyes, decretos y reglamentos que regulen la gestión catastral.

Parágrafo. Las infracciones establecidas en el presente artículo podrán ser aplicables al Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC cuando ejerza funciones de gestor catastral por excepción, salvo las conductas relacionadas con la causal décima (10) de este artículo, para lo cual la Superintendencia de Notariado y Registro, o quien haga sus veces, se abstendrá de sancionar al IGAC por un término de cuatro (4) años contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley.”

No se evidencia, en lo transcrito, que exista norma que permita promover procesos sancionatorios en contra de los municipios por no realizar la actualización catastral según lo normado

Esto no es óbice para que existan competencias en otros entes de control por las omisiones que anuncia el peticionario como corresponde al control disciplinario, fiscal que está en el giro diario de otras entidades.



Requisitos para la firma de escritura

SNR2024ER086457

30 de julio de 2024

Resumen petición ciudadana:

Un ciudadano solicita se le responda sobre los siguientes aspectos:

¿Es posible firmar una escritura pública de compraventa sin tener acceso al internet para la toma de biometría?

En caso de ser posible la firma de la escritura pública sin la toma de biometría, ¿cuáles son las instrucciones que debe emplear el notario?

¿Es posible firmar una escritura pública de compraventa sin las certificaciones del Registro de Deudores Alimentarios Morosos, REDAM?

¿Cuál es el término de vigencia de los certificados de tradición para la firma de una escritura pública de compraventa? En caso positivo, ¿cuál debe ser su vigencia máxima y mínima?

¿En vigencia referente al certificado de existencia y representación de una sociedad para la elaboración de una escritura pública?

¿Es obligación del notario liquidar y expedir los recibos inmediatamente a la firma de la escritura de compraventa? ¿Hay un término establecido para ello?

¿Un poder general tiene vigencia? En caso afirmativo ¿hasta que fecha?”

Respuesta de la Oficina Asesora Jurídica:

Marco jurídico

Decreto 2723 de 2014

Ley 1755 de 2015

Código Civil

Circular 355 de 2023

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica

Sobre el particular, la Oficina Asesora Jurídica se permite manifestar que en ejercicio del derecho de petición en la modalidad de consulta, la Superintendencia de Notariado y Registro emite un concepto u opinión general sobre las materias a su cargo en los términos descritos en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015 que sustituyó en lo pertinente el C.P.A.C.A., razón por la cual, las respuestas dadas en esta instancia no son de carácter vinculantes ni comprometen la responsabilidad de la Entidad, lo cual indica que no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país.

Que el artículo 4 del Decreto 2723 de 2014 establece que 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.

Consideraciones en torno a la solicitud planteada

De la escritura pública

Sea lo primero manifestar que la escritura pública es un documento solemne en el que se hace constar un hecho o negocio jurídico ante un notario, quien da del hecho o negocio y de la capacidad jurídica de los intervinientes.

El artículo 13 del Decreto 960 de 9170 dispone que:

“La escritura Pública es el instrumento que contiene declaraciones en actos jurídicos, emitidas ante el Notario, con los requisitos previstos en la ley y que se incorpora al protocolo. El proceso de su perfeccionamiento consta de la recepción, la extensión, el otorgamiento y la autorización.”

A su vez, la escritura pública debe ser autorizada por el notario, y con su autorización se da fe dando garantía respecto las personas que intervinieron en el acto jurídico, por lo que es una garantía tanto para los intervinientes como para terceros de la validez de lo expresado en la escritura pública.

Interrogante Uno y Dos

¿Es posible firmar una escritura pública de compraventa sin tener acceso al internet para la toma de biometría?

En caso de ser posible la firma de la escritura pública sin la toma de biometría, ¿cuáles son las instrucciones que debe emplear el Notario?

Es de indicar que el notario es un particular que, gracias a la figura de la descentralización administrativa por colaboración presta un servicio público consistente en dar fe pública de los actos, negocios y declaraciones que ante el son presentados, régimen que apareja la inspección, vigilancia y control por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Ahora bien, resulta relevante señalar que de conformidad con las disposiciones de la Resolución 6467 del 11 de junio de 2015, la imposición de biometría solo será obligatoria conforme a lo señalado en el Decreto 019 de 2012, en los siguientes términos:

“Artículo 1.- Conforme lo establecido en el Decreto 019 de 2012, los notarios deberán reemplazar la imposición de la huella dactilar por su captura mediante la utilización de medios electrónicos, a efectos de cotejar la misma con la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil, en aquellos trámites estipulados en el Decreto Ley 960 de 1970, Decreto Ley 019 de 2012, y demás establecidos en la Ley, en relación con la materia que trata la presente Resolución.

Parágrafo 1: En todo caso, si el usuario del servicio público notarial en ejercicio del principio de rogación solicita de manera voluntaria al notario la impresión de su huella en trámites distintos a los previstos en este artículo, el notario consentirá en ello y aplicará la tarifa respectiva. El notario no podrá extender este procedimiento de manera discrecional a aquellos actos no previstos en la Ley.”

Así las cosas, únicamente se exigirá el requisito de identificación biométrica, esto es el cotejo de la identificación y huella con respecto a la Base de Datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil únicamente en los siguientes casos aplicables a la actividad notarial según Decreto 019 de 2012:

“Artículo 17. Eliminación de huella dactilar. Suprímase el requisito de imponer la huella dactilar en todo documento, trámite, procedimiento o actuación que se deba surtir ante las entidades públicas y los particulares que cumplan funciones administrativas. Excepcionalmente se podrá exigir huella dactilar en los siguientes casos:

1. Servicios financieros de entidades públicas.
2. Trámites propios del Sistema General de Seguridad Social en Pensiones.
3. Trámites ante registros públicos.
4. Trámites relacionados con el pasaporte y la cédula de extranjería.
5. Visas y prórrogas de permanencia
6. Escrituras públicas
7. Visita a internos e internas en establecimientos de reclusión del Instituto Nacional Penitenciario y Carcelario, INPEC.

8. Cédula de ciudadanía y tarjeta de identidad.
9. Autorización para salida de menores de país.
10. Cesión de derechos.
11. Comercio de armas, municiones y explosivos.
12. Otorgamiento de poderes.
13. Registros delictivos.
14. Trámites para el registro de víctimas y ayuda humanitaria.

En todo caso la exigencia de la huella dactilar será remplazada por su captura mediante la utilización de medios electrónicos conforme a lo previsto en el presente Decreto.”

Dicho lo anterior, se precisa que la Resolución 14681 de 2015 estableció en el artículo 3 parágrafo literal a y b que:

“cuando se presente una situación de caso fortuito y fuerza mayor, como fallas eléctricas, de conectividad o del sistema, que afecten todo el circuito notarial o se trate de notaría única, en cuyo caso el usuario, luego de haber sido informado por el Notario de tal falla, previa verificación del operador podrá acceder al procedimiento manual, para lo cual se dejara por el notario el registro respectivo, acompañado de la certificación emitida por el operador del sistema de biometría en línea.

En caso de tratarse de un círculo notarial conformado por más de una notaría, donde la falla eléctrica, de conectividad o del sistema, solo se presente en la notaría en la cual se solicita el servicio, el notario deberá previa certificación del operador, informarle al usuario la imposibilidad de adelantar el acto o trámite e indicarle de manera clara y precisa las notarías en donde el servicio se está prestando sin inconvenientes, permitiéndole al usuario elegir la notaría de su preferencia para adelantar el acto o trámite respectivo.” Subrayado fuera de texto.

De acuerdo con todo lo expuesto, se indica que la escritura pública de compraventa se puede firmar sin la toma de biometría siempre y cuando ocurra un caso fortuito y fuerza mayor, es decir de conectividad o sistema que afecte a todas las notarías del Círculo Notarial o se trate de una Única Notaría donde se está realizando el trámite.

Interrogante Tercero

¿Es posible firmar una escritura pública de compraventa sin las certificaciones del Registro de Deudores Alimentarios Morosos, REDAM?

La Circular 355 de 2023 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro en la cual se emitió instrucciones relacionadas con el certificado de Registro de Deudores Alimentarios Morosos (REDAM) en la cual estableció lo siguiente:

“(…) conforme a la posición asumida el 14 de febrero de 2018 por el Comité de Unificación de Criterios Jurídicos de la Superintendencia de Notariado y Registro, es preciso manifestar que la circular tiene por objeto dar a conocer el concepto de la Entidad respecto de uno o varios asuntos específicos, y que, sin plantear decisiones concretas, tienen el carácter de abstractas y obligatorias. Al respecto, el Consejo de Estado ha manifestado que las mismas son “simples pronunciamientos de la

administración, con el fin de cumplir sus deberes de orientación, coordinación o control”

Así las cosas, atendiendo que la Ley 2097 de 2021 “Por medio de la cual se crea el Registro de Deudores Alimentarios Morosos (REDAM) y se dictan otras disposiciones”, respecto de la enajenación de bienes inmuebles dispuso en el artículo 6, numeral 3, como una consecuencia de la inscripción en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos, que “[c]uando el deudor alimentario pretenda perfeccionar la enajenación de bienes muebles o inmuebles sujetos a registro, La notaría (sic) exigirá el certificado del Registro de Deudores Alimentarios Morosos”, por lo anterior, resulta procedente realizar las siguientes precisiones:

Si bien, la Ley 2097 de 2021, frente al procedimiento de enajenación de bienes sujetos a registro por parte de personas que estuviesen reportadas como deudores morosos, exigía que el Notario le solicitara al enajenante que adicional al pago de derechos notariales también cancelara los valores adeudados por concepto de deuda alimentaria; en la actualidad, y con posterioridad a la Sentencia C-032 de 2021, la Corte Constitucional, declaró inexecutable el apartado “En caso de estar reportado, el monto de las cuotas alimentarias adeudadas se sumará a la tarifa de los derechos notariales. Será obligación de la notaría depositar lo adeudado a orden de la autoridad que ordenó la inscripción en el Registro, con la finalidad de solventar la deuda alimentaria originaria”.

En ese orden de ideas, en la actualidad, la obligación por parte de las notarías del país, únicamente se limita a que, dentro del trámite de la escritura pública de compraventa se deje constancia en la matriz que se realizó la consulta en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos (REDAM), sin que se deje mención alguna sobre el resultado de la consulta. Es decir, en el cuerpo de la escritura solo se indicará que se realizó la verificación, pero en ningún caso, salvo solicitud del titular de la información, se indicará si el enajenante se encuentra reportado positiva o negativamente en el mencionado registro.”

De acuerdo con lo manifestado en líneas precedentes se indica que es posible firmar una escritura pública de compraventa sin la certificación del Registro de Deudores Alimentarios Morosos (REDAM), ya que el notario solo se limitara a dejar constancia en la escritura pública que se realizó la consulta en el REDAM.

Interrogante Cuarto

¿Cuál es el término de vigencia de los certificados de libertad para la firma de una escritura pública de compraventa? En caso positivo, ¿cuál debe ser su vigencia máxima y mínima?

El certificado de tradición y libertad es un documento identificado con el número de folio de matrícula expedido por el señor registrador, que contiene todo el historial jurídico de un inmueble, desde el momento en que se matricule ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, hasta el día en que lo solicite la parte interesada, de conformidad con los artículos 67 y 68 de la Ley 1579 que disponen:

"Artículo 67. Contenido y formalidades. Las oficinas de registro expedirán certificados sobre la situación jurídica de los bienes inmuebles sometidos a registro, mediante la reproducción fiel y total de las inscripciones contenidas en el folio de matrícula inmobiliaria.

La solicitud de expedición del certificado deberá indicar el número de la matrícula inmobiliaria o los datos de registro del predio.

La certificación se efectuará reproduciendo totalmente la información contenida en el folio de matrícula por cualquier medio manual, magnético u otro de reconocido valor técnico. Los certificados serán firmados por el Registrador o su delegado, en forma manual, mecánica o por cualquier otro medio electrónico de reconocida validez y en ellos se indicará el número de turno, fecha y hora de su radicación, la cual será la misma de su expedición, de todo lo cual se dejará constancia en el respectivo folio de matrícula.

Parágrafo. En los eventos en que la matrícula inmobiliaria se encuentre sometida a un trámite de actuación administrativa o judicial o de cualquiera otra índole, se expedirá el certificado de tradición y libertad, con la correspondiente nota de esta situación.

Artículo 68. Término de expedición. Los certificados se expedirán siguiendo el orden de radicación y serán expedidos de forma inmediata en las oficinas sistematizadas; en las demás, en un plazo máximo de un (1) día."

Ahora bien, frente a la vigencia de este documento público, la misma Ley 1579 de 2012 en su artículo 72 expresamente señala:

"Artículo 72. Vigencia del certificado. En virtud de que los certificados de tradición y libertad sobre la situación jurídica de los inmuebles se expiden en tiempo real respecto de la fecha y hora de su solicitud, su vigencia se limita a una y otra".

En este sentido, la validez del certificado solo está sujeta a la fecha y hora de expedición por ser un documento sujeto a cambios en su estado jurídico en cualquier momento, en virtud del principio de rogación.

Interrogante Quinto

¿Existe vigencia referente al certificado de existencia y representación de una sociedad para la elaboración de una escritura pública?

El Código de Comercio señala en su artículo 117:

"La existencia de la sociedad y las cláusulas del contrato se probarán con certificación de la Cámara de Comercio del domicilio principal, en la que constará el número, fecha y notaría de la escritura de constitución y de las reformas del contrato, si las hubiere; el certificado expresará, además, la fecha y el número de la providencia por la cual se le concedió permiso de funcionamiento y, en todo caso, la constancia de que la sociedad no se halla disuelta.

Para probar la representación de una sociedad bastará la certificación de la Cámara respectiva, con indicación del nombre de los representantes, de las facultades conferidas a cada uno de ellos en el contrato y de las limitaciones acordadas a dichas facultades, en su caso".

Es de resaltar, que el certificado de existencia y representación legal no tiene vigencia como tal, puesto que en él se certifican los hechos a la fecha en que se expide el certificado, hechos que pueden cambiar luego de la expedición del certificado, como cambio del representante legal, del objeto social, del capital, incluso de socios.

Por lo tanto, cuando algún trámite o procedimiento requiere la presentación del certificado de existencia y representación legal, se suele solicitar que este no tenga

más de 30 días de expedido (cámara de comercio no mayor a 30 días), lo que en todo caso no garantiza que los hechos certificados sigan siendo los mismos.

Interrogante Sexto

¿Es obligación del notario liquidar y expedir los recibos inmediatamente a la firma de la escritura de compraventa? ¿Hay un término establecido para ello?

El Código Civil en el artículo 1864, establece que el “precio de la venta deber ser determinado por los contratantes. Podrá hacerse esta determinación por cualesquier medios o indicaciones que lo fijen. (...)”.

Como requisitos jurídicos del precio, tenemos que debe ser real, determinado o determinable, justo y fijado en dinero.

En todo contrato de compraventa de bienes inmuebles debe expresarse en la escritura respectiva la existencia, cuantía y pago del precio, por así disponerlo el artículo 34 del Decreto Ley 960 de 1970, que dice:

“El precio o la estimación del valor de los bienes o derechos objeto de las declaraciones se expresarán en moneda colombiana, y si el acto o contrato estuviere referido a monedas extranjeras, se establecerá su equivalencia en moneda nacional según las normas vigentes sobre el particular.”.

Por lo anteriormente expuesto, se manifiesta que el contrato de compraventa al ser consensual, son las partes las que determinan el valor del precio del bien inmueble y así quedará expreso en la escritura contentiva de dicho acto. La redacción del Instrumento Público corresponde al notario, pero sin perjuicio que las partes interesadas las presenten redactadas por ellos o sus asesores (art. 6º Decreto 960 de 1970).

Es decir que el notario liquidara el pago de los derechos notariales de la compraventa de acuerdo con el valor que hayan estipulado las partes sobre el bien inmueble, asimismo la liquidación se realizara con fundamento en las tarifas establecidas en la Resolución de tarifas notariales.

Derechos Notariales

El Decreto 188 de 2013, en su artículo 55 precisa que “Los valores absolutos de las tarifas notariales, se incrementarán anualmente el día primero (1º) de enero de 2014 y años subsiguientes, en el mismo porcentaje del Índice de Precios al Consumidor (IPC) del año inmediatamente anterior, certificado por el DANE”.

Así mismo el artículo 56 de la citada norma expone que el “Superintendente de Notariado y Registro estará facultado para reajustar anualmente los valores absolutos de las tarifas, las cuantías de los aportes y los recaudos destinados al Fondo Cuenta Especial de Notariado, ajustándolos a la centena más próxima”.

En concordancia con lo anterior, esta Superintendencia expidió la Resolución 00773 de 26 de enero de 2024 “Por la cual se actualizan las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial”. En su artículo 2 literal b dispone:

“Autorización. La autorización de las declaraciones de voluntad que de conformidad con la ley requieran de la solemnidad de escritura pública, al igual que la de aquellas que los interesados deseen revestir de tal solemnidad, causará los siguientes derechos:

b) Actos con cuantía. Aquellos cuya cuantía fuere igual o inferior a doscientos treinta y cuatro mil quinientos pesos (\$234.500), la suma de veintisiete mil novecientos pesos (\$27.900). A las sumas que excedan el valor antes señalado, se le aplicará la tarifa única del tres por mil (3x1000).”

Respecto a la expedición de los recibos se manifiesta que para el proceso de perfeccionamiento de la escritura existen la recepción, la extensión, el otorgamiento y la autorización.

El artículo 14 del Decreto 960 de 1970 prevé que:

La recepción consiste en percibir las declaraciones que hacen ante el Notario los interesados; la extensión es la versión escrita de lo declarado; el otorgamiento es el asentimiento expreso que aquellos prestan al instrumento extendido; y la autorización es la fe que imprime el Notario a este, en vista de que se han llenado los requisitos pertinentes, y de que las declaraciones han sido realmente emitidas por los interesados.

De ahí que, los recibos de pago se expiden al momento de la firma de la escritura pública, se debe realizar el pago de los derechos notariales y es en ese mismo instante se entrega la factura de pago por concepto de la prestación del servicio notarial.

Interrogante séptimo

¿Un poder general tiene vigencia? En caso afirmativo ¿hasta que fecha?

Del Poder General

Sea lo primero manifestar que el artículo 74 del Código General del Proceso estatuye que:

“Los poderes generales para toda clase de procesos solo podrán conferirse por escritura pública. El poder especial para uno o varios procesos podrá conferirse por documento privado. En los poderes especiales los asuntos deberán estar determinados y claramente identificados.”

Del mandato

Ahora bien, el artículo 2142 de Código Civil establece que:

“El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera.

La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general mandatario.”

Vigencia del poder general

Es pertinente resaltar que las funciones de los notarios están debidamente establecidas en Decreto Ley 960 de 1970 y sus decretos reglamentarios y demás normas concordantes; además, con base a dicha norma son autónomos en el ejercicio de sus funciones, y responsables conforme a la Ley, autonomía que, de conformidad con lo señalado por el artículo 2.2.6.1.6.1.1. del Decreto 1069 de 2015, “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 superior jerárquico que le revise sus actuaciones para reformarlas, confirmarlas o revocarlas, sino que actúa bajo su responsabilidad.

De otra parte, el Decreto 2148 compilado en el Decreto 1069 de 2015 en el artículo siguiente preceptúa:

“Artículo 44. El notario ante quien se extienda una escritura que modifique, adicione, aclare o afecte en cualquier sentido el contenido de otra que no reposa en su protocolo, expedirá un certificado que entregará al usuario con destino a la notaría en donde se encuentra la escritura afectada para que, previa su protocolización, se proceda a colocar la correspondiente nota de referencia.”

La precitada norma define que el notario que autoriza una escritura que afecte en cualquier sentido otra que no reposa en su protocolo, expedirá un certificado dirigido a la notaría donde se encuentra el instrumento público afectado, el cual entregará al usuario. Se sustrae entonces que, cuando se afecte en cualquier sentido la escritura matriz que reposa en el protocolo, el notario donde se encuentra esta, procede a colocar la nota de referencia; por tanto, si se trata de la revocatoria de un poder general colocara dicha nota en el la escritura por medio de la cual se otorgó este poder.

En consonancia con lo anterior, el Decreto Ley 019 de 2012, preceptúa lo siguiente:

“Artículo 89. De los poderes. Cuando el poder otorgado por escritura pública se revoca en una notaría distinta de aquella en la que se otorgó, el notario que autoriza la revocación enviará por medio seguro un certificado dirigido al notario en cuyo protocolo repose la escritura cancelada para que éste imponga la nota respectiva. Este certificado no requiere de protocolización por medio de escritura pública, pero si será archivado.

Cuando se trate de actos de disposición, gravamen o limitación al dominio de inmuebles solo procederá el poder general por escritura pública o especial, que contenga únicamente la identificación precisa del inmueble o inmuebles, su ubicación, dirección, número de matrícula inmobiliaria y cédula catastral. Los poderes no requerirán linderos.

Los poderes mencionados serán digitalizados en las Notarías y Consulados y consignados en un repositorio especial creado para tal efecto en la Ventanilla Única de Registro Inmobiliario, VUR, una vez autorizada la escritura pública o la diligencia de reconocimiento de contenido y firma por el Notario o Cónsul, según el caso, a fin de facilitar a los notarios destinatarios su consulta, la confrontación con la copia física que tengan en su poder y la verificación de los mismos”.

La disposición precitada es clara al determinar que es el notario o cónsul ente quien se suscribe la escritura pública de revocatoria de un poder, el encargado de enviar por el medio más seguro el certificado de la revocatoria a la notaría o consulado según el caso, donde se otorgó el respectivo poder; además, deben digitalizarlos y consignarlos o cargarlos en el repositorio en la Ventanilla Única de Registro Inmobiliario (VUR), para facilitar su consulta y confrontación pertinente.

Para poder dar aplicación al inciso 3º del artículo precitado, esta Superintendencia implementó una herramienta tecnológica a través de la ventanilla única de registro (VUR), la cual permite a los notarios y cónsules cargar la información de los poderes, consultarlos y generar alertas y observaciones a los registros de los poderes para ser conocidas por los destinatarios. De tal suerte que, en la cualidad los notarios pueden verificar si un poder sigue vigente o no.

Esta Entidad en ejercicio de su función orientador profiere la Instrucción Administrativa No. 10 de 2013, determinando lo siguiente:

“1. Generalidades.

A partir de la publicación de la presente instrucción administrativa y de acuerdo con el plan de implementación definido por la SNR, los notarios y cónsules que se encuentran autorizados para acceder al aplicativo del repositorio de poderes en la VUR, estarán en la obligación de cargar en el sistema y sin excepción alguna, todos los poderes generales otorgados en su notaría y aquellos especiales que hayan sido presentados personalmente ante su despacho de acuerdo con las formalidades de ley, concedidos para realizar actos de disposición, gravamen o limitación al dominio de inmuebles.

Los poderes mencionados, deben ser cargados inmediatamente o en el transcurso del día en que fue autorizada la escritura pública, para los poderes generales o en el momento de la diligencia de presentación personal con reconocimiento de contenido y firma, para los poderes especiales.

La información con la cual se alimenta el repositorio está a cargo de los notarios y cónsules, no de la Superintendencia de Notariado y Registro, razón por la cual es necesario tener la debida diligencia al momento de ingresar los datos requeridos por el sistema, pues de ello depende la búsqueda exitosa y cumplir así con la finalidad de la herramienta tecnológica establecida en el inciso 3º del artículo 89 del Decreto 19 de 2012.

Los notarios y cónsules accederán a la información almacenada en el repositorio de poderes en cumplimiento de sus funciones, por lo cual deberán cumplir con las obligaciones para el manejo de datos personales establecidos en la Ley 1581 de 2012, el Decreto 1377 de 2013 y demás normas que los modifiquen o adicionen, según corresponda, debiendo adoptar las medidas pertinentes para hacerle saber a los usuarios que la información suministrada será almacenada en el repositorio de poderes, para darle el tratamiento definido en el inciso 3º del artículo 89 del Decreto 19 de 2012 y demás normas que lo modifiquen o adicionen.

Para el cargue de poderes es obligatorio que los notarios y cónsules cuenten con firma digital y para consultar la información almacenada en el repositorio, deben tener usuario asignado y, contraseña válida.

2. Cargue de poderes:

A través de esta funcionalidad el notario o cónsul almacenará los poderes previamente digitalizados, una vez autorizada la escritura pública o efectuada la diligencia de reconocimiento de contenido y firma.

Para el efecto, debe adelantar las siguientes acciones: (...).

2.2. Es necesario indicar la clase de poder, es decir, si es especial o general, si el poder es general debe señalarse el número y la fecha de la escritura pública a través de la cual fue otorgado. (...)” (Negrillas fuera del texto original).

La norma especial precitada, define que el notario o el cónsul debe cargar los poderes bien sea generales o especiales en el aplicativo del repositorio de poderes en la VUR y para tal efecto, ejecutará un procedimiento dentro del cual se encuentra el de poder

escanear el poder para subirlo al respectivo aplicativo; además, se establece que el notario o cónsul puede informar a través de esta aplicativo si el poder se encuentra vigente, anulado, revocado usado parcial o totalmente o por todos los estados.

Ahora bien, el Código Civil regula todo lo relacionado con el mandato, es así como en los artículos siguiente establece:

“ARTICULO 2142. El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera.

La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general mandatario.

(...)

ARTICULO 2189. El mandato termina:

1. Por el desempeño del negocio para que fue constituido.
2. Por la expiración del término o por el evento de la condición prefijados para la terminación del mandato.
3. Por la revocación del mandante.
4. Por la renuncia del mandatario.
5. Por la muerte del mandante o del mandatario.
6. Por la quiebra o insolvencia del uno o del otro.
7. Por la interdicción del uno o del otro.

(...)

9. Por las cesaciones de las funciones del mandante, si el mandato ha sido dado en ejercicio de ellas.”.

Artículo 2190. La revocación del mandante puede ser expresa o tácita. La tácita es el encargo del mismo negocio a distinta persona.

Si el primer mandato es general y el segundo especial subsiste el primer mandato para los negocios no comprendidos en el segundo.

Artículo 2191. El mandante puede revocar el mandato a su arbitrio, y la revocación expresa o tácita, produce su efecto desde el día que el mandatario ha tenido conocimiento de ella.” (Negrilla fuera del texto original).

De las normas precitadas se colige que, el mandato se termina por varias causales, dentro de las cuales no existe una que determine que por el transcurrir del tiempo pierda vigencia. De tal suerte que, si el poder no se encuentra limitado en el tiempo, esto es, si no se ha fijado fecha de expiración, y además no se enmarca en ninguna de las causales de terminación anteriormente descritas, se estima que se encuentra vigente. Así mismo, si con posterioridad al otorgamiento del poder no se produjeron modificaciones ni revocación por parte del mandante se presume que el poder sigue surtiendo los efectos jurídicos para lo cual fue expedido; por tanto, el notario, funcionario público o persona natural o jurídica ante quien se presente, debe aceptarlo sin exigir más requisitos de los previstos por la ley.

El anterior razonamiento guarda armonía con lo dispuesto el artículo 73 y

subsiguientes de la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso) en el entendido que esta disposición no se observa que el legislador haya fijado un término limite por medio de la cual el poder pierda vigencia, salvo lo ya decantado en líneas anteriores.

A hora bien, adicional a lo expuesto, esta Superintendencia con el fin de mitigar situaciones anómalas o ilegales, ha sugerido a los notarios solicitar certificados de vigencia de poderes otorgados con anterioridad a la fecha que se va a hacer uso de estos documentos, sin que ello se entienda como un requisito perentorio. En tal sentido, en la Instrucción Administrativa No. 05 del 27 de mayo de 2011 se expresó lo siguiente:

“Esta Superintendencia sugiere, en aquellos casos en que les presenten poderes con fecha de otorgamiento muy anterior respecto del momento en que se pretende ejecutar el mandato, que por medida de seguridad requieran del mandatario una constancia o manifestación de éste, alusiva a que el poder no ha sido revocado ni modificado con posterioridad al otorgamiento. En todo caso, la no presentación de vigencia del poder no constituye impedimento alguno para negar la prestación del servicio notarial, siempre y cuando el poder se encuentre debidamente diligenciado.”



Requisitos legales para la creación de una oficina de registro de instrumentos públicos

SNR2024ER064100

6 de junio de 2024

Resumen petición ciudadana

Una persona radicado solicitud para que se absuelvan las siguientes preguntas:

¿Cuáles son los requisitos legales y administrativos necesarios para la creación de una Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en un municipio donde actualmente no existe ninguna?

¿Cuál es el procedimiento que se debe seguir para la apertura de una nueva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en dicho municipio?

¿Qué documentación se debe presentar ante la Superintendencia de Notariado y Registro para iniciar el proceso de creación de una Oficina de Registro de Instrumentos Públicos?

¿Cuáles son los criterios que se utilizan para evaluar la necesidad de establecer una Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en un municipio?

¿Existen costos asociados a este trámite? En caso afirmativo, ¿cuáles son?

Respuesta Oficina Asesora de Planeación:

Con relación a la solicitud del ciudadano, la Oficina Asesora de Planeación - OAP de la Superintendencia de Notariado y Registro - SNR, de conformidad con las facultades conferidas por Decreto 2723 en su artículo 15, numerales 7 y 8 [1], en armonía con el artículo 131 de la Constitución Política de Colombia, que confiere la facultad de crear, suprimir y fusionar los círculos registrales al gobierno Nacional [2], informa:

Dentro de ese contexto, se informa que la atribución mencionada, se encuentra plasmada en un procedimiento interno de gestión, denominado “Creación, Supresión, Fusión, Modificación y/o Reubicación de Círculos Registrales”. Código No. DE -PPI-PR- 03, versión 04, del 14 de diciembre de 2017, donde se detalla la manera en la cual se desarrolla la metodología para modificar la cobertura de servicio de Registro de Instrumentos Públicos en el país publicado en el siguiente enlace <https://www.supernotariado.gov.co/transparencia/sistema-integrado-de-gestion/>.

Éste, consiste en el cumplimiento de los siguientes pasos:

Recepción de la solicitud en la SNR, por cualquier persona que considere que el servicio Registral Inmobiliario requiere algún tipo de modificación, en cualquier tipo de formato preferiblemente como derecho de petición.

Se analiza en forma inicial la solicitud, por parte de la OAP con base en lo expresado en el Decreto en las normas regulatorias del servicio, Estatuto Registral (Ley 1579 de 2012), Decreto 2723 de 2014, Resolución de Tarifas Registrales; como también los datos de la demanda del servicio en los territorios solicitantes, como: documentos radicados, número de Folios de Matriculas Inmobiliarias (FMI), número de FMI nuevos en el territorio por vigencias etc.

Si supera el primer análisis, se solicita al peticionario que el diligenciamiento de la Ficha Técnica DE-PPI-PR-02-FR-01 con el fin de adelantar estudio técnico de viabilidad, de ser negativo el análisis finaliza el proceso.

Una vez realizado estudio técnico éste dará o no viabilidad para la modificación de la prestación del servicio de registro inmobiliario que se requiera, de ser positivo el resultado, se recomendará al Gobierno nacional la creación del círculo registral u ORIP que se solicitó, con el fin de que decida, sí se crea o no se crea; de ser negativo el resultado del estudio técnico, finaliza el proceso.

Por último, se informa que el proceso administrativo interno no genera ningún costo para el ciudadano o partes interesadas

Sin otro particular esta entidad estará a recibir y dar respuesta oportuna a las solicitudes incoadas por usted.

[1] Presidencia de la Republica. Decreto 2723 (junio 20). Artículo 21. Proponer al Gobierno Nacional la creación, supresión, fusión y modificación de Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y sus círculos respectivos, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

Artículo 15. Funciones de la Oficina Asesora de Planeación. Son funciones de la Oficina Asesora de Planeación, las siguientes: 7. Elaborar los estudios para la creación, supresión, modificación o fusión de Notarías, y Oficinas de Registro de Instrumentos

Públicos. 8. Coordinar con la Dirección Técnica de Registro, la elaboración de los estudios técnicos y administrativos que soporten los cambios, la modernización y la eficaz gestión en el servicio de registro de instrumentos públicos.

[2] Constitución Nacional de Colombia. Artículo 131: Compete a la ley la reglamentación del servicio público que prestan los notarios y registradores, la definición del régimen laboral para sus empleados y lo relativo a los aportes como tributación especial de las notarías, con destino a la administración de justicia.

Corresponde al gobierno la creación, supresión y fusión de los círculos de notariado y registro y la determinación del número de notarios y oficinas de registro.



Créditos

Revisión y aprobación del contenido de la cartilla:

Tatiana Isabel Moreno Clavijo

Jefe de la Oficina de Atención al Ciudadano

Selección de material:

Julia Beatriz Gutiérrez Rodríguez

Profesional Especializada Oficina de Atención al Ciudadano





Compendio Respuestas a los Ciudadanos No. 8 Temas Institucionales

