



**SNR** SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

# Compendio Respuestas a los Ciudadanos No. 4

## Temas Notariales

Superintendencia  
de Notariado y Registro  
[www.supernotariado.gov.co](http://www.supernotariado.gov.co)

---

Siempre respetamos, nos enfocamos en la calidad de las respuestas, en un trato digno que permita tener una buena experiencia con el ciudadano.



**Compendio Respuestas a  
los Ciudadanos No. 4  
Temas Notariales**





# Contenido

---

## Presentación

<b>Actualización de dirección de inmueble.....</b>	<b>6</b>
Número de radicado: SNR2022ER133881	
<b>Apertura de matrícula en segregación o englobe.....</b>	<b>10</b>
Número de radicado: SNR2022ER139226	
<b>Consulta de índice de propietarios.....</b>	<b>12</b>
Número de radicado: SNR2022ER152452	
<b>Constitución propiedad horizontal – Declaración de construcción.....</b>	<b>14</b>
Número de radicado: SNR2022ER140041	
<b>Compraventa de predio embargado por la DIAN.....</b>	<b>19</b>
Número de radicado: SNR2022ER155713	
<b>Declaración de construcción en suelo propio.....</b>	<b>20</b>
Número de radicado: SNR2022ER134584	
<b>Expedición gratuita de certificados de tradición con valor histórico.....</b>	<b>25</b>
Número de radicado: SNR2022ER131370	
<b>Funciones de la Superintendencia delegada para el Registro.....</b>	<b>27</b>
Número de radicado: SNR2022ER147271	
<b>Inscripción de Falsa Tradición.....</b>	<b>31</b>
Número de radicado: SNR2022ER135132	
<b>Petición de copias de expediente.....</b>	<b>33</b>
Número de radicado: SNR2022ER139868	

**Requisitos mínimos interposición de una queja.....34**

Número de radicado: SNR2022ER142284

**Sincronización de matrículas inmobiliarias.....36**

Número de radicado: SNR2022ER152414



# Presentación

---

En su labor de orientación sobre el tema registral, la Superintendencia Delegada para Registro emite diferentes respuestas que dan la pauta sobre la prestación de este servicio y sus alcances.

A su vez, la Dirección Técnica de Registro, atendiendo las disposiciones de ley, atiende las inquietudes sobre procesos de actualización de matrículas inmobiliarias, por traslado de folios, y sobre las dudas que surgen cuando se realiza la consulta de propietarios.

Con el ánimo de dar continuidad a la serie de Cartillas Ciudadanas, la Oficina de Atención al Ciudadano recopiló algunas de las respuestas que han dado estas dos dependencias a las peticiones que las personas han radicado, a través del SISG, durante el último trimestre.

Los tres primeros números que abarcan consultas jurídicas, preguntas frecuentes y temas notariales pueden ser consultados en el link

<https://www.supernotariado.gov.co/files/portal/portal-cartillaciudadana.pdf>.

El contenido de estas publicaciones sirve de insumo para que las demás dependencias y los ciudadanos conozcan la posición institucional que reposa en las diferentes respuestas a las PQRSDF.



# Actualización de dirección de inmueble

Número de radicado: SNR2022ER133881

Fecha: 13 de octubre de 2022

## Resumen petición ciudadana:

1. ¿Con que frecuencia una persona debe actualizar la dirección de su inmueble?
2. ¿Cuándo una persona compra un lote y realiza una construcción deberá realizar la actualización de la matrícula inmobiliaria debido a renovar la dirección de este?
3. ¿Son válidos aquellos certificados o que restricciones puede tener el certificado de tradición en el que en su primer registro quedó establecido como un lote, pero que en la actualidad ya está edificado?

## Respuesta de la Superintendencia delegada para el Registro:

Frente a los interrogantes que realiza dentro del contenido de la petición del asunto, desde el componente de orientación, competencias otorgadas por el numeral 3 del artículo 23 del Decreto 2723 de 2014 a la Superintendencia delegada para el Registro procedemos de acuerdo a las competencia que otorga la ley a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.

Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos son Dependencias de la Superintendencia de Notariado y Registro, la Constitución Política y la Ley les otorga a los registradores autonomía en el ejercicio de la función registral según artículo 22 del Decreto 2723 de 2014 y artículos 92 y 93 de 2012, en tal sentido una vez se allegue

por parte de la Unidad Administrativa de Catastro el correspondiente certificado de actualización de nomenclatura el Registrador de Instrumentos Públicos.

**1.- Frente a la actualización del registro de tradición de un inmueble ¿Con que frecuencia una persona debe actualizar la dirección de su inmueble?**

La nomenclatura urbana como elemento fundamental de orden y planeación de la ciudad, facilita la ubicación de los predios y vías urbanas a partir de la aplicación del modelo de ejes estructurantes de nomenclatura vial que reorientan y facilitan la asignación de nomenclatura al contexto de la ciudad.

**(Fuente <https://www.catastrobogota.gov.co/recurso/nomenclatura>).**

Bajo el contexto anterior, la actualización de nomenclatura únicamente procede cuando por el crecimiento de la ciudad y/o por el mismo crecimiento de la misma se dé, la UACD procederá la actualización de nomenclatura que puede llevarse a cabo a petición de parte o mediante la transversalidad que faculta la ley para actualizar nomenclatura por parte de la Unidad Administrativa de Catastro Especial – UACD y la SNR.

***Es así que, la UACD ha establecido unas etapas para realizar este proceso:***

- 1. Asignación de nomenclatura vial a los ejes viales intermedios en función de los ejes estructurantes.*
- 2. Visita técnica a terreno para identificar el número de accesos por predio y calificación del estado de la placa.*
- 3. Asignación de nomenclatura domiciliaria a partir de los ejes intermedios.*
- 4. Materialización (instalación de placas) de nomenclatura vial y domiciliaria.*
- 5. Notificación y homologación de nomenclatura con las empresas de servicios públicos – ESP, de los cambios realizados a la nomenclatura. Los ciudadanos no deben realizar trámite alguno ante las ESP, la UAECED notifica a cada uno de éstos mediante convenios interadministrativos.*

**6. Notificación a las oficinas de Registro e Instrumentos Públicos para la actualización de la nomenclatura en el folio de matrícula inmobiliaria de los predios.**

De lo anterior, se colige que este trámite lo realiza de oficio la UAECD, sin ningún tipo de intermediarios, este trámite es desarrollado con la finalidad de dar el orden y planeación a la ciudad facilitando la ubicación de los predios y vías urbana.

**2.- ¿Cuándo una persona compra un lote y realiza una construcción deberá realizar la actualización de la matrícula inmobiliaria debido a renovar la dirección de este?**

La Resolución No. 09089 del 20 de octubre de 2020, establece el procedimiento de incorporación y/o actualización de identificadores catastrales (chip, referencia catastral, código del sector y/o nomenclatura) en los folios de matrícula inmobiliaria, que se podrá realizar de manera masiva de acuerdo al intercambio de información entre los gestores catastrales y la Superintendencia de Notariado y Registro; y de manera individual o a solicitud de parte, en el que el interesado radicará ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, el acto expedido por el Gestor Catastral o la autoridad municipal correspondientes, por medio del cual certifique la incorporación y/o actualización de los identificadores catastrales en el folio de matrícula inmobiliaria.

Por tanto en referencia al interrogante, como lo establece la resolución mencionada, usted puede solicitar la actualización de nomenclatura y chip catastral ante la UAECD.

**3. - ¿Son válidos aquellos certificados o que restricciones puede tener el certificado de tradición en el que en su primer registro quedó establecido como un lote, pero que en la actualidad ya está edificado?**

El Certificado de Tradición y Libertad es un documento que registra el histórico de propietarios de los inmuebles con sus respectivos soportes jurídicos. Contiene todo el historial del inmueble, desde el momento en que se matriculó ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, además, el mismo debe reflejar la descripción cabida y linderos del predio o inmueble que identifica.

El tal sentido, si un inmueble no refleja la construcción que el soporta, no le resta va-

lidez ni autenticidad hasta tanto no se demuestre lo contrario, empero para actualizar la información del predio, como lo es la construcción, es deber del titular inscrito proceder a realizar la actualización ante los Entes correspondientes, protocolizando los documentos que exige la ley mediante escritura pública que será sujeta a registro previo pago de los derechos e impuestos de registro establecidos por ley.

La corrección de área y linderos la podrá corregir siguiendo lo establecido por el artículo 2.2.2.2.16 del Decreto 148 del 4 de febrero de 2020, establece los procedimientos catastrales con efectos registrales, y a través de la Resolución Conjunta SNR No. 11344 / IGAC No. 1101 del 31 de diciembre de 2020, se imparten lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias.

Quedamos a su disposición para cualquier duda o aclaración que requiera, sin embargo ante los trámites y diligencias catastrales debe dirigirse a la UAECD y/o en la página web <https://www.catastrobogota.gov.co/>. Esto con el fin de aclarar que la función que ejerce la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos es la servir de medio de tradición y dar publicidad a los actos y se encuentra debidamente regulada en La Ley 1579 de 2012. ■



## Apertura de matrícula en segregación o englobe

Número de radicado: SNR2022ER139226

Fecha: 26 de octubre de 2022

### Resumen petición:

El peticionario manifiesta que tenía una casa de 200 metros cuadrados y vendió 20 metros, o sea el 10% del área total y pregunta que, si es válido afirmar que es dueño del 100% de esa nueva parte restante, o sea de 180 metros.

Indica que al área que se vendió, la oficina de registro de instrumentos públicos le asignó una nueva matrícula inmobiliaria indicando que quien compró es propietario del 10% de una casa que tenía 200 metros. Pregunta el ciudadano ¿mi predio queda con la primera matrícula? ¿la de los 180 restantes con el 100%? ¿Mi matrícula deja de servir y debo usar la segunda matrícula en la cual dice que eran 200% y que una señora es propietaria del 10% ¿supondríamos que yo sería el propietario de los otros 90? Ambas matrículas dicen estado ACTIVO.

### Respuesta de la Superintendencia delegada para el Registro:

Este Despacho, se permite precisar las competencias asignadas, las cuales se encuentran reglamentadas por el decreto 2723 del 29/12/2014, modificado por el Decreto 1554 del 04/08/2022, por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Notariado y Registro, donde se establece que a la Superintendencia Delegada para el Registro SDR, le compete la función administrativa de orientación, inspección, vigilancia y control de la prestación de los servicios públicos de registro respetando la autonomía que tienen las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos en el ejercicio de la función registral, (Art. 23 del citado Decreto, y Arts. 1, 5, 92 y 93 de la Ley 1579 de 2012), por lo tanto, los Registradores de Instrumentos Públicos son los únicos responsables del proceso de registro, y se

encargan de adelantar los trámites relacionados con los folios de matrícula que corresponden a su círculo registral, previo cumplimiento de lo establecido en el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos.

Por consiguiente, dentro de nuestro componente de orientación, inspección y vigilancia registral, esta delegada, responde en los siguientes términos a lo solicitado:

En atención a lo expuesto en su escrito, sobre una compraventa de un de 10% equivalente a 20 m<sup>2</sup> de una casa con área de 200 metros, donde manifiesta que si hace aclaración de la parte restante por un área de 180.00 m<sup>2</sup>, cuál de las matrículas le correspondería, conviene subrayar, que para realizar lo pretendido, si se trata de venta parcial debe aportar la licencia respectiva. Una vez el documento objeto de registro reúna los requisitos de Ley, por técnica registral se genera una matrícula para identificar el bien inmueble que nace a la vida jurídica, quedando la parte restante identificada con el folio matriz que identifica el predio objeto de segregación. El artículo 51 de la Ley 1579 de 2012 señala lo siguiente:

### **Artículo 51.**

*Apertura de matrícula en segregación o englobe. Siempre que el título implique fraccionamiento de un inmueble en varias secciones o englobamiento de varias de estas en una sola unidad, se procederá a la apertura de nuevos folios de matrícula, en los que se tomará nota de donde se derivan, y a su vez se procederá al traslado de los gravámenes, limitaciones y afectaciones vigentes de los folios de matrícula de mayor extensión.*

*Esta delegada para el Registro, con el fin de proporcionar mayor claridad a su petición, advierte que no proporciona número de radicación del documento, ni número del folio de matricula inmobiliaria. ■*



# Consulta de Índice de propietarios

---

Número de radicado: SNR2022ER152452

Fecha: 24 de noviembre de 2022

## Resumen petición:

El peticionario realizó la consulta de índice de propietarios y le apareció un listado de propiedades, de los cuales solo tres son de su propiedad las demás no: pide a la entidad revisar

## Respuesta de la Dirección Técnica de Registro:

Esta Dirección informa que la Consulta de Índices de Propietarios, ha sido diseñada para que la búsqueda se realice por tipo y número de documento de identidad, permitiendo también que se indiquen nombres y apellidos completos, sin ser esto un dato obligatorio para continuar; de hacerlo, el sistema retorna información de los folios de matrículas relacionados con los nombres y apellidos mencionados.

Para el caso que nos ocupa, se valida el archivo de consulta de índice de propietarios que adjunta y se evidencia que la consulta se realiza con dos criterios de búsqueda: Número de documento y nombre, por tanto, agradezco validar si en el listado adjunto la columna denominada “**Vinculado**” indica la palabra documento o nombres. Esta situación se expone en la parte inferior del documento que enuncia: *La columna <> corresponde a el parámetro de búsqueda con el que fue obtenido el registro, puede ser por Tipo y Numero de Documento, Nombres, y Apellidos, Razón social, Numero CHIP o Matricula catastral, (..). Por lo que nos encontramos ante un caso de **Homonimia**.*

En este orden de ideas, se procedió a efectuar la consulta en nuestro sistema de información registral VUR, con el número del documento de identidad del peticionario, sin

encontrar registros de inmuebles relacionados. Se valida por el nombre y se evidencian 23 folios inmuebles relacionados.

Se realiza consulta de los tres folios indicados por el ciudadano, donde se evidencia que no se encuentra registrado el número de documento de identidad, por tal motivo no retorna información al consultar solo con el número de cedula.

Al respecto, se precisa que la base de datos en la cual se genera la consulta solo puede de ser alimentada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, por lo que la Superintendencia de Notariado y Registro no puede realizar cambio alguno, dado que al ser una entidad pública solo puede hacer lo que la ley le permite y esta no es una facultad que posea a nivel central.

En consecuencia, al evidenciar error en la calificación, se debe seguir el procedimiento establecido en el Art. 59 de la Ley 1579 de 2012, por lo que el Registrador de Instrumentos Públicos es el único competente para dar viabilidad o denegar correcciones, como es la de incluir el documento de identidad a los tres folios de su propiedad.

Es importante indicar que, según Capítulo XVI de la Ley 1579 de 2012, el único competente para expedir certificados sobre la tradición jurídica de los bienes inmuebles es el registrador. Mencionado esto, la Consulta de Índices de Propietarios es únicamente informativa y no se asimila al certificado de Tradición y Libertad, ni tiene equivalencia funcional a este. ■



# Constitución propiedad horizontal Declaración de construcción

Número de radicado: SNR2022ER140041

Fecha: 28 de octubre de 2022

## Resumen petición:

En el marco de las competencias establecidas en el Decreto 2723 de 2014, especialmente en los artículos 20, 23 y 24, la peticionaria solicita se aclare el siguiente tema:

Cuando un propietario de un inmueble, por ejemplo - edificio-, en ejercicio de su derecho de disposición, quiera constituir propiedad horizontal sobre el mismo, debe primero declarar construcción en suelo propio, y después, sí constituir la propiedad horizontal. Lo anterior, bien en escrituras separadas o en la misma escritura y registrar los dos (2) actos; o le basta a ese usuario notarial y registral, elevar a escritura pública la constitución de la propiedad horizontal, entendiéndose que con este acto no se requiere el registro de la declaración de construcción por ejemplo de un edificio.

Indica que la pregunta surge debido a que, en algunas notarías del país, las escrituras vienen solamente con el acto de constitución de propiedad horizontal sin que se declare como acto separado la construcción; pero en otras notarías, las escrituras que se extienden sí contienen la declaración la construcción, como primer acto, y, en acto separado se efectúa la constitución al reglamento de propiedad horizontal.

## Así las cosas:

1. En caso de que la respuesta sea que debe primero declararse construcción y después constituirse la propiedad privada, ¿cuál es la causal de devolución de la escritura donde se omite la declaración de construcción?

2. En caso de que la respuesta sea que no debe declararse construcción, previa la constitución de reglamento de propiedad horizontal, ¿por qué no se ha unificado ese criterio en todas las notarías del país, evitándole costos de impuesto de registro y pagos por derechos de registro del acto de declaración de construcción a los usuarios?

### **Respuesta Superintendencia delegada para Registro:**

Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos son dependencias de la Superintendencia de Notariado y Registro orientados bajo el principio de Autonomía en su función registral, de conformidad con lo previsto en los artículos 1, 92 y 93 de la Ley 1579 de 2012.

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.

Los objetivos del registro de la propiedad inmobiliaria se concretan en: servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los derechos reales constituidos en ellos; dar publicidad a los actos y contratos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces, de los que les imponen gravámenes o limitaciones, dejando al alcance de todos el estado jurídico de la propiedad inmueble, siendo esta la única manera que surtan efectos respecto de terceros; también revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos, que de acuerdo a las normas regulatorias de la materia, están sujetos al registro.

Ahora, la Superintendencia delegada para el Registro, amparada en el componente de orientación, con las previsiones contenidas en el artículo 28 de la ley 1755 de 2015 y reiterando la autonomía de los señores registradores como encargados para llevar a cabo el proceso de registro, damos respuesta a su solicitud en los términos que siguen:

En primer lugar, la ley 675 de 2001 expide el régimen de propiedad horizontal cuyo objeto es *“regular 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."*

*El artículo tercero de la norma en cita define del Régimen de Propiedad Horizontal como el sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto,*

*Adicionalmente en concordancia con lo indicado en el artículo 6 ibidem establece:*

### **Artículo 6.**

*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."*

De acuerdo con la definición el régimen de propiedad aplica para un edificio construido o por construirse, lo que significa que también muchas edificaciones no se construyeron bajo este régimen, y también que otras no contaron previamente con la respectiva licencia, situación que, de acuerdo con la regulación urbanística, debe ser superada a través de los actos de reconocimiento de construcción.

El Reconocimiento de Construcción, es un acto administrativo resulta ser posterior a la ejecución de las obras que busca la legalización de la edificación para evitar sanciones urbanísticas, mientras que la licencia de construcción obedece necesariamente a una autorización previa, expedida por la autoridad competente, como lo establece el decreto 1077 de 2015.

**"Artículo 2.2.6.1.1.1 Licencia Urbanística. Modificado por el artículo 2º. del Decreto Nacional 2218 de 2015, Modificado por el artículo 2º. Del Decreto Nacional 1203 de 2017. Es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones de intervención y ocupación del espacio**

**público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional....”**

El reconocimiento de la existencia de edificaciones regulado en el capítulo 4 del decreto 1077 de 2015 a su vez modificado por el decreto 1333 de 2020.

**“Ámbito de aplicación.** El reconocimiento de edificaciones por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, procederá respecto de desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia.”

De todas formas, la licencia, como requisito previo para la construcción, o el reconocimiento que para el caso tiene los mismos efectos son requisitos, de conformidad a lo establecido en norma en comento, para el otorgamiento de la escritura pública de constitución de reglamentó de propiedad horizontal y su correspondiente registro, así lo indica la ley 810 de 2003.

**“..los registradores de instrumentos públicos no procederán a autorizar ni a inscribir respectivamente, ninguna escritura de división de terrenos o parcelación de lotes, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la respectiva licencia urbanística, que deberá protocolizarse con la escritura pública correspondiente, salvo tos casos de cumplimiento una sentencia judicial,,,”**

Si bien es cierto que el artículo la Ley 810 de 2003 no estableció la obligación de notarios y registradores frente a la exigencia de la licencia en actos que refieran construcción, no es menos cierto que el Decreto 1077 de 2015 relaciono la licencia de construcción, entendiéndose también la de reconocimiento, como requisito para la autorización e inscripción de la escritura pública de declaración o reconocimiento de construcción. requisito de suyo, reclamado expresamente por la ley 675 de 2001, como se señaló en precedencia.

### La normatividad enunciada permite establecer:

- Toda escritura pública que protocolice reglamento de propiedad horizontal debe tener incorporado el respectivo acto administrativo mediante la cual la autoridad urbanística competente otorgue licencia de construcción como requisito previo para la intervención y levantamiento de edificaciones, o en su defecto, con el mismo alcance legal, el acto de reconocimiento, cuando de construcciones sin previa licencia se trata, evento en el cual no requiere la declaración de construcción o mejora en suelo propio como requisito previo, habida cuenta que la constitución del reglamento de propiedad horizontal mediante la escritura pública cumple con dicho propósito.
- Ahora bien, la declaración de construcción o mejora en suelo propio como acto sujeto de registro, para el cual es también requisito, que deba acreditarse ante Notario, en cumplimiento del principio de legalidad, la respectiva licencia de construcción, o acto de reconocimiento de esta según sea el caso, el cual ahora se inscribe **como reconocimiento de construcción identificado con el código 0979**.
- Así las cosas, la intervención del suelo para el levantamiento de edificaciones requiere de la licencia o reconocimiento, pudiéndose registrar a través de la Escritura pública de constitución de propiedad horizontal, o bien, como un acto independiente si la construcción o edificación no se halla sometida a dicho régimen

En lo correspondiente a la unificación de criterios de los notarios cabe dar alcance a los previsto el artículo 24 del decreto 2723 de 2014 en cuanto a la función de la Superintendencia delegada para el Notariado:

### **ARTÍCULO 24.**

*Funciones de la Superintendencia delegada para el Notariado. Son funciones de la Superintendencia delegada para el Notariado, las siguientes:*

- 1. Ejercer las funciones de inspección, vigilancia y control sobre el servicio público notarial.*
- 2. Orientar e instruir sobre la aplicación de las normas que rigen la actuación notarial, de conformidad con las directrices impartidas por el Superintendente de Notariado y Registro.*
- 3. Bajo ese contexto queda atendido el tema de interés de la peticionaria. ■*



# Compraventa de predio embargado por la DIAN

Número de radicado: SNR2022ER155713

Fecha: 2 de diciembre de 2022

## Compraventa de predio embargado por la DIAN

### Resumen petición:

*Quisiera consultar, si es posible que un predio que está embargado por la Dian, pueda ser objeto de compraventa a pesar del embargo.*

### Respuesta de la Superintendencia delegada para el Registro:

Al respecto, esta delegada para el Registro, atiende el tema de interés, desde el componente de orientación registral, conforme a las funciones asignadas en el numeral 3 del artículo 23 del Decreto 2723 de 2014 así:

Los bienes inmuebles que se encuentren embargados, quedan fuera del comercio, y la consecuencia jurídica es que “no se pueden vender”, siendo obligatorio la cancelación de la inscripción del embargo, para así proceder con la venta del inmueble y su posterior registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de ubicación del bien.

Es de suma importancia que, los interesados en la compra de un bien inmueble, efectúen el estudio de los títulos, con el fin de que se enteren de cualquier gravamen o afectación que tenga el inmueble, antes de llevar a cabo cualquier negocio, evitando poner en juego el patrimonio del comprador. ■



## Declaración de construcción en suelo propio

---

Número de radicado: SNR2022ER134584

Fecha: 14 de octubre de 2022

### Resumen petición:

1. Un ciudadano es propietario de un predio común y proindiviso de La Dorada, Caldas. Del cual adquirió un 25% por usucapión y un 16,66% por sucesión.
2. El interesado solicitó a la Secretaria de Planeación Municipal de La Dorada, Caldas (ya que no hay curaduría) la expedición de una licencia de construcción en la modalidad de reconocimiento y ampliación, vivienda bifamiliar.
3. Después de surtidos todos los trámites, cumplimiento de los requisitos de ley se expidió la licencia.
4. El día 16 de septiembre se protocolizó dicho acto administrativo mediante escritura XXX, en la notaría de La Dorada, Caldas, para solicitar su eventual registro en la respectiva oficina de Instrumentos Públicos de La Dorada. Caldas.
5. El día 19 de septiembre de 2022, el ciudadano radicó en la oficina de registro de instrumentos públicos dicha escritura para que fuese registrada en la respectiva matrícula inmobiliaria.
6. El pasado 7 de octubre de 2022, el interesado fue notificado de la NOTA DEVOLUTIVA expedida para dicho trámite en donde el Registrador argumenta:

“No se registra la presente escritura porque la declaración de construcción en suelo propio, la cual fue soportada por la Resolución BBB de 15 de marzo de 2019, emanada por la Secretaría de Planeación de La Dorada, Caldas, fue expedida a nombre de un solo propietario y revisado nuestro sistema de folio magnético existen otros propietarios con iguales derechos los cuales no fueron nombrados en la precitada resolución – Además dicha resolución se encuentra vencida (Decreto 1783 de 2021, artículo 27 de Minvivienda) – Se debe aclarar al respecto.

**7.** Por lo anterior, el ciudadano solicita un concepto referente a este trámite, ya que el registrador, según indica, le está solicitando copias de la documentación que presentó para el trámite de la licencia, como es la autorización de los condueños, pese a que estos documentos hacen parte del expediente, manifiesta el interesado que esta situación que no viene al caso porque la misma norma indica que cuando el proyecto es BIFAMILAR no se requiere autorización sino la simple citación.

**8.** Cita el interesado que el Decreto 1783 de 2021, estipula en su artículo 2.2.6.1.2.1.5 que, *“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 concorra 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”.*

**9.** Manifiesta el interesado que la licencia de construcción expedida por la Secretaría de Planeación de La Dorada obedece a una Licencia de Construcción de Reconocimiento de Edificación Existente (65, 32 m<sup>2</sup>) en la modalidad de Ampliación (455,92 m<sup>2</sup>) Vivienda Bifamiliar. Razón por la cual dicha licencia fue expedida a su nombre, ya que fue quien la solicitó, además para el trámite de esta, se surtieron con todos los requisitos de citación y aunque no se requería ni se requiere la autorización de los demás comuneros, dichas autorizaciones fueron aportadas al trámite surtido por la Secretaría de Planeación y que además se les realizó citación como lo establece el Decreto 1783 de 2021. Artículo 2.2.6.1.2.2.1 Citación a vecinos. El curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de licencias, citará a los vecinos colindantes del inmueble o inmuebles objeto de” la solicitud para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos. En la citación se dará a conocer, por lo menos, el número de radicación y fecha, el nombre del solicitante de la licencia, la dirección del inmueble o inmuebles objeto de solicitud, la modalidad de la misma y el uso o usos propuestos conforme a la radicación. La citación a vecinos se hará por correo certificado conforme a la información suministrada por el solicitante de la licencia. Se entiende por vecinos los propietarios, poseedores, tenedores o residentes de predios colindantes, entendidos estos como aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia. Si la citación no fuere posible, se insertará un aviso en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad o en un periódico de amplia circulación local o nacional. En la publicación se incluirá la información indicada para las citaciones. En aquellos municipios donde esto no fuere posible, se puede hacer uso de un medio masivo de radiodifusión local, en el horario de 8:00 a. m. a 8:00 p. m. Cualquiera sea el medio utilizado para comunicar la solicitud a los vecinos colindantes, en el expediente se deberán dejar las respectivas constancias.

**10.** En el artículo segundo, de la citada licencia, la respectiva Secretaria de Planeación de La Dorada, manifiesta que el proyecto arquitectónico, así como toda la documentación cumple con las normas y disposiciones establecidas en la Ley 388 de 1997. Por todo lo anterior, solicita el ciudadano un concepto porque considera que la extralimitación del registrador le está causando un perjuicio, violando derechos fundamentales como son el debido proceso y derecho a la vivienda, entre otros.

**Respuesta de la Superintendencia Delegada para Registro:**

Ante la solicitud del ciudadano de que sea revisado el contenido de la Nota Devolutiva mediante la cual le dan negativa a la solicitud de inscripción: “No se registra la presente escritura porque la declaración de construcción en suelo propio, la cual fue soportada por la Resolución SDP-Ic-no-045-2018 de fecha 15-03-20198 emanada de la Secretaría de Planeación Municipal de La Dorada, Caldas, fue expedida solamente a nombre de Julio César Romero Díaz y revisado nuestro sistema de folio magnético, existen otros propietarios con iguales derechos los cuales no fueron nombrados en la precitada resolución ---además dicha resolución se encuentra vencida (Decreto 1783 de 2021 art 27 de Minvivienda) --- se debe aclarar al respecto--. (Sic). La presente petición involucra el folio de matrícula inmobiliaria 106-XXX, turno de radicación No. 2022-2560 de la Oficina de Registro de La Dorada – Caldas.

Frente a la petición relacionada y descrita, la Superintendencia Delegada para el Registro facultada por el numeral 3 del Decreto 2723 de 2014 desde el componente de orientación se permite manifestarle lo siguiente:

El decreto 2723 de 2014, establece que a la Superintendencia de Notariado y Registro “SNR” le compete la función administrativa de orientación, inspección, vigilancia y control de la prestación de los servicios públicos de registro y notariado, respetando la autonomía que tienen las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, en adelante “ORIP”, en el ejercicio de la función registral, (Art. 22 del citado Decreto, y Arts. 1, 5, 16 y 93 de la Ley 1579 de 2012) y el proceso administrativo adelantado por la Subdirección de Apoyo Jurídico registral en segunda instancia, respecto de los actos administrativos expedidos por los registradores de instrumentos públicos (Art. 21 del decreto en mención).

Por lo tanto, los Registradores de Instrumentos Públicos son los únicos responsables del proceso de registro, y se encargan de adelantar los trámites relacionados con los folios de matrícula que corresponden a su círculo registral, previo cumplimiento de lo establecido en el “Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos. *Decisión que pueden ser controvertidas interponiendo los recursos de Ley (Artículo 22 y 60 ley 1579 de 2012) reposición ante el registrador y apelación ante la Subdirección de apoyo jurídico registral, dentro de los 10 días hábiles siguientes a su notificación*”.

Realizado el estudio de los documentos aportados, así como de lo manifestado en el escrito del ciudadano no se evidencia la interposición de los recursos de ley y de los cuales tiene derecho a interponer ante la negativa de inscripción de documentos públicos por parte de la Oficina de Registro de la Dorada Caldas. (Artículos 22 y 60 de la Ley 1579 de 2012). Situación que está debidamente notificada en el último párrafo de la Nota Devolutiva.

En tal sentido, dentro de los principios constitucionales y legales esta la del debido proceso y frente al trámite realizado en la Oficina de Registro, es menester que se subsanen las causales de devolución en aras de que el registrador pueda determinar la viabilidad jurídica de dar inscripción a la Escritura Pública No. XXX de 16 de septiembre de 2022, entre tanto la SDR, no cuenta con la competencia para determinar, sugerir, obligar al registrador que inscriba dicho documento.

Sin embargo, del asunto en contexto se ha puesto en conocimiento mediante el correo electrónico enviado el 04 de noviembre de 2022 al señor Registrador de Instrumentos Públicos de la ORIP de la Dorada – Caldas para que de acuerdo a lo de sus competencias, esté atento a lo relacionado con el tema, una vez subsane los motivos que dieron origen a la negativa de inscripción del documento si así lo considera la parte interesada. ■



## Expedición gratuita de certificados de tradición con valor histórico

Número de radicado: SNR2022ER131370

### Resumen petición:

Un ciudadano escribe a la entidad indicando que “en aras de fortalecer las políticas de rescate del patrimonio cultural e inmaterial del Tolima y Huila, con énfasis en el Sur del Tolima. Manifiesto que vengo adelantando una investigación desde el año de 1991 a título personal, sin apoyo del Estado Colombiano, sobre la historia regional nuestra, por ello solicito de manera respetuosa el apoyo institucional consistente en la obtención de las copias necesarias de documentos oficiales denominados certificados de tradición, en cuyos contenidos aparece la cronología de los dueños de casas, fincas y otros inmuebles de alto valor histórico. Dicha petición la sustento, en que no poseo los recursos económicos para cancelar dichos soportes oficiales”.

### Respuesta de la Dirección Técnica de Registro:

Esta dirección se permite precisar que el capítulo II de la Resolución 2170 de 2022, establece las actuaciones exentas y en su numeral h del artículo 22 indica: “Cuando las solicitudes de certificación, de inscripción de documentos o su cancelación, así como la expedición de copias de los instrumentos que reposan en el archivo de la oficina de registro de instrumentos públicos, provengan de la Corte Suprema de Justicia, la Corte Constitucional, el Consejo de Estado, los Tribunales, el Consejo Superior de la Judicatura, la Fiscalía General de la Nación, la Contraloría General de la República, la Procuraduría General de la Nación, la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- los Jueces Penales, la Policía Judicial, los Defensores de Familia, los Juzgados de Familia en asuntos relacionados con menores, el Personero Municipal, los jueces de ejecuciones fiscales, así como la Sociedad de Activos Especiales (SAE), o cual-

*quier otra entidad que ejerza funciones fiscales similares, originadas en desarrollo de investigaciones que les corresponda adelantar de intervención y toma de posesión de bienes, o que se requiera para adoptar procesos en que actúen en calidad de demandados o demandantes, independientemente de que afecten o beneficien a un particular, persona natural o jurídica;*

(...)

*Cuando los organismos y entidades de que trata el presente literal requieran certificados o copias de documentos o instrumentos públicos que reposen en los archivos de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, siempre que en dichos Instrumentos la entidad solicitante figure como titular de un derecho real”.*

Si bien es cierto que el numeral 25 del artículo 11 del decreto 2723 de 2014, modificado con el decreto 1554 de 2022, establece como función de la Superintendencia de Notariado y Registro: “Adelantar y promover estudios, investigaciones y compilaciones en materia notarial y registral y divulgar sus resultados”, esta función va encaminada al mejoramiento continuo de estos servicios, sin que ello implique despojar, desplazar y/o sustituir total o parcialmente la competencia que constitucional y legalmente esta en cabeza de los notarios y registradores de instrumentos públicos. Es decir dichos estudios e investigaciones deben operar sin que haya lugar a la entrega de bases de datos o de información registral que por mandato legal no es procedente, además la SNR debe velar por la guarda, conservación y custodia de la información registral.

Siendo así; la entrega de certificados de tradición de manera exenta para una persona natural, no es viable. ■



# Funciones de la Superintendencia delegada para el Registro

Número de radicado: SNR2022ER147271

Fecha: 11 de noviembre de 2022

## Funciones de la Superintendencia delegada para el Registro

Resumen petición ciudadana y respuesta de la Superintendencia delegada para el Registro.

*Un ciudadano, inconforme con el servicio registral, solicita se le aclaren las funciones de la Superintendencia delegada para el Registro.*

**1.** *¿Qué función cumple la Superintendencia Notariado y Registro ante los registradores de instrumentos públicos, si no es para dar solución a lo que afecta al ciudadano entonces para qué es?*

El decreto 2723 de 2014, establece que a la Superintendencia de Notariado y Registro – SNR, le compete la función administrativa de inspección, vigilancia y control de la prestación de los servicios públicos de registro y notariado, respetando la autonomía que tienen las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos – ORIP, en el ejercicio de la función registral, (Art. 22 del citado Decreto, y Arts. 1, 5, 92 y 93 de la Ley 1579 de 2012) y el proceso administrativo adelantado por la Subdirección de Apoyo Jurídico registral en segunda instancia, respecto de los actos administrativos expedidos por los registradores de instrumentos públicos (Art. 21 del decreto en mención).

**2.** En cuanto a que la pretensión principal del ciudadano de que se autorice a un registrador de instrumentos públicos para que le expida la matrícula inmobiliaria de la escritura no. XXX de fecha 23 de septiembre de 1958 de la notaria única de Aquitania y así se pueda registrar la escritura YYY del 26 de abril de 2019 de la notaria

segunda de Duitama y escritura AAA de 28 de mayo de 2021 de la notaría segunda de Duitama.

**2.1-** La inscripción y publicitación de los instrumentos públicos en el registro inmobiliario es competencia de las Oficinas de Registro. Al tratarse de apertura de matrícula inmobiliaria se debe cumplir el procedimiento y requisitos citados en el artículo 48 y artículos 1, 3, 5, 92 y 93 de la Ley 1579 de 2012.

**2.2 -** Se precisa cómo se ha mencionado en párrafo inicial que de acuerdo a lo ordenado por el Decreto 2723 de 2014 “A la Superintendencia de Notariado y Registro le compete la función administrativa de orientación, inspección, vigilancia y control de la prestación de los servicios públicos de registro y notariado, respetando la autonomía que tienen las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos en el ejercicio de la función registral”. (Art. 22 del citado Decreto, y Arts. 1, 5, 16, 59, 92 y 93 de la Ley 1579 de 2012) y el proceso administrativo adelantado por la Subdirección de Apoyo Jurídico registral en segunda instancia, respecto de los actos administrativos expedidos por los registradores.

(Art. 21 del decreto en mención)”. Es así que, esta Superintendencia solo a través de la subdirección de Apoyo jurídico registral, puede intervenir o conocer de las decisiones del registrador en trámite de segunda instancia.

Bajo el contexto anterior, la Superintendencia de Notariado y Registro – SNR no tiene facultades legales para obligar a un registrador de instrumentos públicos para que proceda a dar inscripción o asiento registral de un documento público si el mismo no cumple con los requisitos de ley, no obstante, puede ejercer el seguimiento, vigilancia y control del servicio que presta e investigarlo y sancionarlo por las faltas disciplinarias que realice, en el desarrollo de sus funciones, sin perjuicio del poder preferente que pueda ejercer la Procuraduría General de la Nación.

**3.** “¿Si las autoridades no contribuyen con las veedurías de la gestión pública a quien se denuncia? (...)”.

Para esta pregunta en concreto es pertinente mencionar es competente que frente a la prestación del servicio público registral en primera instancia para conocer de

las peticiones quejas y reclamos que hacen referencia al registro inmobiliario, ha de atender las PQRSD la respectiva oficina de registro del circulo registral donde se encuentre el bien inmueble, esto basado con la regulación colombiana:

**3.1-** La Constitución Política de Colombia establece en su artículo 23 que toda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades por motivos de interés general o particular y a obtener pronta resolución. El legislador podrá reglamentar su ejercicio ante organizaciones privadas para garantizar los derechos fundamentales.

**3.2-** La Ley 1755 de 2015 de (junio 30) *“Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”*.

**3.3-** Sea oportuno señalar que a través de las veedurías ciudadanas como se observa en sus peticiones reiterativas, se realiza el control de acuerdo con la Constitución y la Ley 134 de 1994, el objeto de las *“veedurías ciudadanas”* es la *vigilancia de la gestión pública, de sus resultados y la prestación de los servicios públicos en todos los niveles territoriales y en aquellos ámbitos en que se empleen recursos públicos*. Dichas funciones reglamentadas por la Ley 850 de 2003, retomando los lineamientos de la ley 134 de 1994. Este control de veeduría se hará sin perjuicio de otras formas de vigilancia y control consagradas en las disposiciones legales vigentes y sin perjuicio que dicha participación se refiera a los organismos de control.” (Subrayas fuera de texto).

Por lo tanto, la PQRSD no es el mecanismo o instrumento idóneo para que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos le formalice la titularidad en el registro inmobiliario del bien inmueble del “interés” del ciudadano. Es la Agencia Nacional de Tierras – ANT quien tiene las competencias para identificar los predios que aparentemente pueden ser de propiedad privada pero no se descarta que tras el proceso de regularización se pueda comprobar que son de naturaleza baldía. Vale la pena mencionar el Artículo 57 de la Ley 1579 de 2012 en su párrafo establece que: *“La apertura del folio de matrícula, así como las inscripciones a que haya lugar se harán de conformidad con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional para tal fin”*.

## **CONCLUSION:**

Se sugiere que, para que se establezca la asignación e identificación registral de este bien inmueble presuntamente baldío y sin antecedente registral acuda el ciudadano a la Agencia Nacional de Tierras para que con base en el acervo probatorio profiera el acto administrativo que ordene la apertura de folio de matrícula inmobiliaria por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. ■



## Inscripción de Falsa Tradición

---

Número de radicado: SNR2022ER135132

Fecha: 18 de octubre de 2022

### Resumen petición:

Una persona solicita se le ordene a una oficina de registro inscribir una escritura de sucesión sobre un predio que fue registrado en la oficina de registro de instrumentos públicos, en el año 1959, como falsa tradición y aún continúa en antiguo sistema.

### Respuesta de la Superintendencia delegada para el Registro:

De acuerdo con la Instrucción Administrativa número 01 de abril 29 de 2013, no es viable a las oficinas de registro de instrumentos públicos, abrir folio de matrícula inmobiliaria sobre bienes inmuebles que trata de falsa tradición o derecho incompleto. Por lo anterior, la Oficina de Registro de instrumentos públicos, al no abrir folio de matrícula, está dentro los parámetros dados en la instrucción administrativa ya citada.

Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del País, no pueden certificar a ninguna persona como titular de derechos reales, cuando los actos posesorios inscritos no dan la titularidad del mismo por carecer de pleno dominio, en razón que los datos de registro que cita se encuentra en el libro Segundo, cuyo registro no acredita la propiedad privada, por lo tanto, corresponde a falsa tradición.

Sin embargo, la oficina de registro de instrumentos públicos le ha dado a la persona los lineamientos a seguir para sanear la tradición del bien inmueble.

De acuerdo con lo descrito en la petición, la ciudadana da a entender que se trata

de un predio de naturaleza baldía, que solo se puede adquirir por resolución de adjudicación de la Agencia Nacional de Tierras, ANT, artículo 65 de la Ley 160 de 1994, siempre y cuando se trate de predios rurales.

Por lo tanto, si el predio es rural debe dirigirse es a la oficina de Agencia Nacional de Tierra, ANT. En este mismo sentido, si el predio es urbano, debe acudir a la entidad territorial correspondiente, para este caso, es el Municipio donde está ubicado el predio, a fin que le haga la adjudicación o la venta, de conformidad al artículo 123 de la Ley 388 de 1997. ■



## Petición de copias de expediente

---

Número de radicado: SNR2022ER139868

### Resumen petición:

Una persona solicita el estado actual de un proceso y copia del expediente. No es el investigado ni el quejoso el que la petición de la información.

### Respuesta Superintendencia Delegada para Registro:

El párrafo del artículo 110 de la Ley 1952 de 2019, prescribe: ***“La intervención del quejoso, que no es sujeto procesal a excepción de lo establecido en el artículo anterior se limita únicamente a presentar y ampliar la queja bajo juramento, a aportar las pruebas que tenga en su poder y a recurrir decisión de archivo y fallo absolutorio. Para estos precisos efectos podrá conocer el expediente en la secretaria del despacho que profirió la decisión”***

[...]

Así las cosas, en el caso sub judice conforme la norma citada, en su calidad de quejoso, que no es sujeto procesal, no es posible acceder a su petición de solicitud de copias del expediente 6204 de 2021, toda vez que la Ley disciplinaria no le otorga ese derecho. ■



## Requisitos mínimos interposición de una queja

Número de radicado: SNR2022ER142284

Fecha: 2 de noviembre de 2022

### Resumen petición ciudadana:

Un ciudadano, sin identificarse, manifiesta que una registradora imposibilita el ingreso a los tramitadores a la oficina de registro de instrumentos públicos. Asevera que la registradora abusa de su poder hasta con el personal que tiene a su cargo.

### Respuesta de la Superintendencia delegada para Registro

El Sistema de Peticiones, Quejas, Reclamos, Sugerencias y Felicitaciones (**PQRSDF**) es una herramienta **que nos permite** conocer las inquietudes y manifestaciones que tienen nuestros usuarios del servicio público registral, para que tengamos la oportunidad de fortalecer nuestro servicio y seguir en el camino hacia la excelencia operativa.

El decreto 2723 de 2014, establece que, *“a la Superintendencia de Notariado y Registro - SNR - le compete la función administrativa de orientación, inspección, vigilancia y control de la prestación de los servicios públicos de registro y notariado, **respetando la autonomía que tienen las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, en adelante “ORIP”, en el ejercicio de la función registral**”, (Art. 22 del citado Decreto, y Arts. 1, 5, 16 y 93 de la Ley 1579 de 2012) y el proceso administrativo adelantado por la Subdirección de Apoyo Jurídico registral en **segunda instancia**, respecto de los actos administrativos expedidos por los registradores de instrumentos públicos (Art. 21 del decreto en mención).*

## Artículo 86.

### Oficiosidad y preferencia.

La acción disciplinaria se iniciará y adelantará de oficio, o por información proveniente de servidor público o de otro medio que amerite credibilidad, o por queja formulada por cualquier persona, y no procederá por anónimos, salvo en los eventos en que cumpla con los requisitos mínimos consagrados en los artículos 38 de la Ley 190 de 1995 y 27 de la Ley 24 de 1992. (...)"

Sin embargo, los funcionarios que se sientan vulnerados en sus derechos pueden acudir al comité de convivencia laboral de la SNR para que se establezca allí toda la investigación pertinente.

No obstante lo anterior, en vista que la petición radicada en el SISG no cuenta con pruebas que evidencien e indiquen de manera fehaciente el comportamiento indebido por parte de la registradora en el desarrollo de sus funciones técnicas, administrativas y jurídicas, la Superintendencia Delegada para el Registro dentro de las competencias de orientación, las cuales están otorgadas por el Decreto 2723 de 2014, le remite mediante correo electrónico copia de lo señalado en su escrito a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en cabeza de la registradora, para que tome las medidas de mejora frente al presunto trato indebido de los funcionarios y público en general.

Es preciso, mencionar al ciudadano que la Superintendencia de Notariado y Registro, vela por la mejora en la prestación del servicio público registral, brindando capacitaciones de los procesos registrales, así como de la sensibilización frente a la atención al ciudadano para que el mismo cumpla con los principios de oportunidad, efectividad y eficiencia de la prestación del servicio. ■



## Sincronización de matrículas inmobiliarias

---

Número de radicado: SNR2022ER152414

Fecha: 24 de noviembre de 2022

### **Sincronización de matrículas inmobiliarias**

Petición ciudadana: Solicito la sincronización de la matrícula 051-193618 de Soacha.

### **Respuesta de la Dirección Técnica de Registro:**

La Superintendencia de Notariado y Registro cuenta con una base de datos llamada Nodo Central que recopila la información de las 195 oficinas de registro de todo el territorio nacional y desde esta base se dispone de la información registral para los servicios habilitados en la página de consulta [www.supernotariado.gov.co](http://www.supernotariado.gov.co) (ciudadanos) y [www.vur.gov.co](http://www.vur.gov.co) (entidades gubernamentales).

Dichos servicios tienen parámetros establecidos que permiten identificar con los datos suministrados la titularidad de un predio. En este orden de ideas, la Dirección Técnica de Registro procedió a efectuar la sincronización en nuestro sistema de información registral VUR del folio de matrícula de Soacha, de forma exitosa.

Se precisa que la base de datos en la cual se genera la consulta solo puede de ser alimentada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, por lo que la Superintendencia de Notariado y Registro no puede realizar cambio alguno, dado que al ser una entidad pública solo puede hacer lo que la ley le permite y esta no es una facultad que posea a nivel central.

Según Capítulo XVI de la Ley 1579 de 2012, el único competente para expedir certificados sobre la tradición jurídica de los bienes inmuebles es el registrador. Mencionado esto, la

Consulta de Índices de Propietarios es únicamente informativa y no se asimila al Certificado de Tradición, ni tiene equivalencia funcional a este.

Finalmente, la Dirección Técnica de Registro invita a los ciudadanos a adquirir en nuestra página web, **[www.supernotariado.gov.co](http://www.supernotariado.gov.co)**, el Certificado de Tradición, teniendo en cuenta los valores establecidos en la Resolución No. 2170/2022, mediante la cual se adoptaron las tarifas registrales. ■

---

### **Selección de Material:**

**Proyectó:** *Julia Beatriz Gutiérrez Rodríguez*  
*Profesional Especializada Oficina de Atención al Ciudadano*

**Revisó:** *Jesús Manuel Rangel Rojas*  
*Jefe de la Oficina de Atención al Ciudadano*

**Aprobó:** *Rodrigo German Alejandro Larreamendy Joerns*  
*Superintendente Delegado para Registro*

*Olman José Olivella Mejía*  
*Director Técnico de Registro*





**Compendio Respuestas a los Ciudadanos  
No. 4  
Temas Notariales**