

INFORMACIÓN GENERAL

Ciudadano:
Anonimo
1
oficinaatencionalciudadanoanonimo@supernotariado.gov.co
Radicado: SNR2024ER109581
Fecha: 2024-09-18 13:58:12
Respuesta: SNR2024EE092186
Fecha respuesta: 2024-09-23 16:29:24



SOLICITUD

Asunto: Derecho de petición solicitud de información colindantes.

Descripción: solicito amablemente se aporte la información del nombre, documento de identidad, número de matrícula inmobiliaria, número de la escritura o título de propiedad, y demás documentos requeridos en el inciso primero del artículo 2.2.2.1.1. y el artículo 2.2.2.2.19 del Decreto 148 de 2020, y en los artículos 6.3, 7, 8, 9 y 10 de la Resolución Conjunta IGAC 1101 SNR 11344 del 21 de diciembre de 2020, con el fin de identificar a los propietarios reales de los predios colindantes al predio de Fe y Alegría, así como validar la información de las actas levantadas (Anexos 1 y 2). Esta solicitud se hace en virtud de cumplir con los requisitos exigidos para el trámite de rectificación de áreas y linderos.

[Adjunto](#)

Respuesta: SNR2024EE092186

Medellín, 20 de septiembre de 2024

Señor(a)
Anonimo

ASUNTO: Respuesta al radicado SNR2024ER109581

Respetado(a) señor(a):

El Servicio Registral, se encuentra regulado por la Ley 1579 de 2012, normativa en la cual, como autoridad, el Registrador de Instrumentos Públicos, está en el deber de atender las peticiones elevadas a su competencia, por particulares o autoridades administrativas y/o judiciales. Es así, que, con el fin de velar por los objetivos de la función registral, cual es servir de medio de tradición, dar publicidad de los actos jurídicos y revestir de mérito probatorio los instrumentos radicados, se debe conforme al artículo 3 del estatuto registral, atender las peticiones y tramites que conlleven a reflejar de manera segura, la realidad jurídica del folio de matrícula.

En atención a la petición de la referencia, me permito manifestarle que lo solicitado en el escrito implica o corresponde a una situación que se sale de las funciones asignadas a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP).

Como es bien sabido en nuestro país la administración pública es reglada y en virtud de lo anterior, las funciones de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos están expresamente determinadas en la ley 1579 de 2012 (Artículos 1, 5 y 67). El Artículo 1, confirma lo antes expuesto cuando dice: "(...) que se prestará por funcionarios públicos denominados registradores de instrumentos públicos, en la forma aquí establecida (...)".

El artículo 5º ordena que el registro de documentos referentes a inmuebles se verifique en la oficina de su ubicación. Y finalmente el artículo 67 consagra la función de expedir los certificados de tradición y libertad. **En resumidas cuentas, son dos, las obligaciones legales que competen a esta entidad: La inscripción o registro de documentos públicos y la de expedición de certificados de tradición y libertad.**

Frente a lo expuesto, la oficina de registro de instrumentos públicos (ORIP), debe sujetar su obrar a lo dispuesto en el estatuto de registro, advirtiendo por demás, que de todo documento público que ingresa para registro se presume su validez.

En este entendido no es función de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Norte, realizar **estudios de títulos, precalificar documentos, brindar asesorías jurídicas, ni emitir conceptos jurídicos como el solicitado**; por el contrario son los profesionales en este caso o peritos en la materia los llamados a identificar mecanismos para determinar, conforme la tradición jurídica publicitada, los propietarios del inmueble y su participación de dominio, las limitaciones al dominio, cautelas concurrentes, sanamientos de las mismas, lo cual se infiere de un estudio de títulos inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria.

Por lo anterior el trámite de rectificación de área y linderos tienen su asidero normativo en la Resolución 1104 y 11344 de 2020 de la S.N.R y el IGAC, siendo función de registro únicamente la publicidad de los actos administrativos que emiten los gestores catastrales, por lo que los requisitos e información requerida para el impulso del trámite en lo atinente a la información física y jurídica de un predio, debe desprenderse del estudio jurídico y físico que se surte en la ficha catastral del predio y del certificado de tradición y libertad, en el análisis de los documentos que integran la historia jurídica del predio, y que contienen su individualización física.

Dicho lo esto, no es viable para este servidor emitir la información requerida, la cual corresponde obtener al interesado previo estudio de títulos y análisis de la ficha predial del inmueble, por lo que escapa a esta autoridad precisar los inmuebles colindantes, los cuales en su particularidad de titulares, limitaciones e identificadores catastrales, podrá obtener del certificado de tradición de cada predio.

Se exhorta al peticionario analizar las fichas prediales de los códigos catastrales que invoca, los cuales no son expedido ni creados por registro, sino que integran la base de identificadores de catastro, (**Ver Resolución 70 de 2011 del IGAC, Artículo 31. Identificación Predial, Artículo 32. Número Predial Nacional. Artículo 33. Ficha Predial. Artículo 34. Base de Datos Catastral, Artículo 35. Certificado Catastral, Artículo 36. Certificado Plano Predial Catastral**), la ORIP solo asigna número de matrícula inmobiliaria (**artículo 8 ley 1579 de 2012**), con la cual puede validar la tradición e identificación jurídico registral del predio.

Como se ve, es función de las Oficinas de Registro no solo expedir certificados sobre la situación jurídica de los inmuebles, sino reproducir fielmente las inscripciones reflejadas en cada folio de matrícula inmobiliaria.

En concordancia con lo consignado en la ley 1437/2011 y la ley 1755/2015, esta oficina se sirve dar respuesta a su solicitud; anotando que cualquier información adicional que se encuentre dentro de nuestras competencias será atendida de la mejor manera.

Atentamente,

GEORGE ZABALETA TIQUE

Registrador de Medellín Norte.

George Zabaleta Tique



Proyecto: Pilar Alejandra Florez Mejia

Fecha de respuesta: 2024-09-23 16:29:21

Superintendencia de Notariado y Registro