

SNR2015EE011841

**Consulta 149 de 2015 ante la Oficina Asesora Jurídica
De la Superintendencia de Notariado y Registro**

Para: Señor
Joaquín Martínez Sanchez
joaquin1025@gmail.com
Carrera 10 No. 11-17
San Vicente de Chucurí – Santander

Asunto: Actualización de Área y/o Linderos
Escrito con radicado **SNR2015ER000967**
CR-003 Derecho Urbano e Inmuebles

Atendiendo el correo electrónico radicado con el número de la referencia, por medio del cual eleva consulta a esta Superintendencia a efecto de que se le informe si es viable la actualización del predio rural denominado "La Victoria" con número de matrícula inmobiliaria 320-9334, con solo el Certificado Catastral, que da cuenta del área actual, es decir 17-3.20 Hectáreas.

El predio tiene un cabida de 40 Hectáreas, y según paz y salvo predial inserto en escritura 924 de 19/12/2005 de la Notaria de San Vicente el predio cuenta con 35 Hectáreas, por lo que los interesados mandaron medir el bien, arrojando una extensión superficial de 17 hectáreas 3.020 M2.

Marco Jurídico

- Ley 14 de 1983
- Decreto 3496 de 1983
- Decreto 2148 de 1983
- Decreto 2163 de 2011

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, es necesario precisar que los conceptos emitidos por esta Oficina Jurídica no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país, aquellos, simplemente reflejan el criterio que sobre una materia en particular pueda tener esta entidad y se profieren en desarrollo de las funciones asignadas por el decreto 2723 de 2014.

Por disposición de la Ley, las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos se encarga de publicitar el estado jurídico de los bienes inmuebles, entre tanto que a las Autoridades Catastrales le corresponde el estado físico de los mismos.

SNR2015EE011841

La ley 14 de 1983 establece en su artículo 3º:

"Las autoridades catastrales tendrán a su cargo las labores de formación, actualización y conservación de los catastros, tendientes a la correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de los inmuebles."

El Decreto 3496 de 1983 que reglamenta parcialmente la ley 14 del mismo año, dispone:

"Artículo 1º. Objetivos de las entidades catastrales: las autoridades catastrales tendrán a su cargo las labores de formación, actualización y conservación de los catastros, tendientes a la correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de los inmuebles."

Artículo 2º. El Catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica."

Artículo 3. Aspecto Físico: El aspecto físico consiste en la identificación de los linderos del terreno y edificaciones del predio sobre documentos gráficos o fotografías aéreas u ortofotografías y la descripción y clasificación de las edificaciones y del terreno."

(...)

"Artículo 13. La actualización de la formación catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, revisando los elementos físico y jurídico de catastro y eliminando en el elemento económico las disparidades originadas por cambios físico, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario."

Uno de los retos del Gobierno Nacional es la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias como parte del engranaje económico que implica la distribución de la propiedad de tierras y viviendas entre los colombianos.

Como un bastón de la seguridad jurídica, se encuentra la garantía de la veracidad de la información y correspondencia entre los datos que se publicitan por las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos con los datos consignados en los Catastros Descentralizados y en las Direcciones Territoriales del IGAC, de tal forma que se garantice la existencia tanto jurídica como física del predio y que no haya lugar a apropiaciones indebidas de terrenos de propiedad privada y mucho menos de la Nación.

La interrelación registro-catastro está creada por mandato legal y en virtud de ella se vio la necesidad de unificar criterios, máxime cuando en materia de catastro no existe

SNR2015EE011841

norma expresa que establezca un procedimiento válido como tampoco unos parámetros respecto de una certificación expedita para realizar la actualización y/o corrección de área y linderos de los bienes inmuebles, y que estaban dando lugar a crecimientos de áreas injustificadas en algunos casos y en otros se estaban presentando superposiciones de predios, entre otras inconsistencias, razón por la cual se expidió la Instrucción Administrativa conjunta 01 y 11 de fecha 20 de mayo de 2010, entre el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" y la Superintendencia de Notariado y Registro.

En la Instrucción Administrativa se establecen algunos casos especiales que se pueden presentar ante Catastro, Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos, dentro de los cuales encontramos la presencia de escrituras de actualización de cabida y linderos y las escrituras de aclaración para corrección de cabida y/o linderos.

Las escrituras de actualización de cabida y /o linderos, consisten como su palabra lo indica, en actualizar la forma de identificación de los linderos de un bien inmueble, donde no puede haber variación en la cabida o área del predio. A manera de ejemplo encontramos, cuando un lindero desaparece o se encuentra destruido, se realiza la actualización de dicho lindero en el sentido de que a partir de la fecha su forma de identificación será diferente; otra forma puede ser que el predio que se viene identificando con mojones y a partir de la fecha su identificación se realizará bajo el sistema métrico decimal, entre otros.

Las escrituras de aclaración para corrección cabida y/o linderos, son aquellas que se dan en virtud de los artículos 102 y 103 del Decreto Ley 960 de 1970 y 49 del Decreto 2148 de 1983, y corresponde a las correcciones de la descripción de los linderos de los inmuebles que no configuren cambio en el objeto del contrato, es decir se aclara únicamente con fundamento en los comprobantes allegados a la escritura en donde se cometió el error y en los títulos antecedentes donde aparezca el error de manifiesto.

También puede hablarse de corrección cuando se cuenta con unos linderos claros en los títulos de dominio registrados ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y son verificables claramente en terreno (coincidentes), pero el área comprendida dentro de dichos títulos está mal calculada, ya sea en los títulos mismos y/o en los documentos catastrales, es decir que los linderos se encuentran bien citados más el área total fue mal establecida.

Cuando el titular del derecho real de dominio de un bien inmueble encuentra que en su título de propiedad existen errores en cuanto al área y/o linderos, debe acercarse al Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC o Catastro, según el sitio donde se encuentre ubicado el predio, en las ciudades de Cali, Medellín, Bogotá D.C. y en el Departamento de Antioquia los competentes son los Catastros descentralizados, en el resto del país la función está a cargo del IGAC, quienes deben dar inicio a una actuación administrativa dentro de la cual se debe citar a todos los interesados (colindantes, entre otros), revisar la documentación catastral, los títulos de propiedad

SNR2015EE011841

inscritos en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y practicar una visita de campo al inmueble.

Si de la visita de campo y los documentos obrantes dentro de la actuación se encuentra que sí existe el error, y que no se está intentando apropiarse de terreno de algún colindante o sanear una posesión u ocupación de forma irregular, anexando dicha porción de terreno a aquella de la cual sí detenta título de propiedad o alguna otra irregularidad, como el cambio de la forma del predio, la autoridad catastral proferirá una resolución individual la cual debe ser notificada y susceptible de recursos según la estructura de la entidad de conformidad con el C. de P.A. y C.A.

Una vez quede en firme la resolución individual la Autoridad Catastral procederá a proferir una certificación de carácter especial, la cual servirá para realizar el trámite notarial y registral.

El otorgamiento de la escritura pública por parte del señor Notario debe corresponder a una corrección del título antecedente respecto del área y/o linderos, la cual debe soportarse con el certificado especial. Esta es una escritura de un carácter especial y se encuentra enmarcada dentro de los artículos 48, 49 y 50 del Decreto 2148 de 1983, que establecen:

"ARTICULO 48. <Inciso modificado por el artículo 3 del Decreto 231 de 1985. El nuevo texto es el siguiente:> Cuando se pretenda cambiar el inmueble objeto del negocio jurídico no podrá autorizarse escritura de corrección ni aclaratoria. En este caso los otorgantes deberán cancelar o dejar sin efecto la anterior, por medio de una nueva de la cual se tomará la correspondiente nota de referencia.

Esta escritura de cancelación se tendrá como un acto sin cuantía.

Solo procede escritura de aclaración de la constitución de sociedades, cuando aún no se ha inscrito en la Cámara de Comercio. Esta escritura debe ser otorgada por todos los socios.

ARTICULO 49. Cuando se trate de otorgamiento de escritura aclaratoria para corrección de errores en la nomenclatura, denominación o descripción de un inmueble, en la cita de su cédula o registro catastral, en la de sus títulos antecedentes y sus inscripciones en el registro, o en los nombres o apellidos de los otorgantes, podrá suscribirla el actual titular del derecho presentando los documentos con los cuales acredite tal calidad y el notario dejará constancia de ellos en la escritura.

El error en los linderos que no configure cambio en el objeto del contrato, se aclarará únicamente con fundamento en los comprobantes allegados a la escritura en que se cometió el error y en los títulos antecedentes en que apareciere él de manifiesto, mediante escritura que podrá ser suscrita por el actual titular del



SNR2015EE011841

derecho. Si el error no apareciere de manifiesto, la escritura de aclaración debe ser suscrita por todos los otorgantes de la que se corrige.

ARTICULO 50. Los errores aritméticos cometidos en la escritura y advertidos después de expedidas las copias se corregirán en la forma establecida en el artículo 103 del Decreto-ley 0960 de 1970. En la copia el notario transcribirá la declaración de los otorgantes corrigiendo el error y las firmas respectivas.". Negrilla y subrayado fuera de texto.

Los Registradores de Instrumentos Públicos deben verificar que el acto jurídico con el cual se pretende modificar los linderos y/o área del inmueble, corresponda a una escritura de corrección y que dentro de la misma obre como soporte el certificado catastral de carácter especial, documento que se profiere con fundamento en la Actuación Administrativa adelantada por la autoridad catastral correspondiente.

Se hace necesario precisar que por el anterior procedimiento solo es posible corregir títulos traslativos contenidos en escrituras públicas, en ningún momento es aplicable a títulos de carácter originario o constitutivo de dominio como sentencias judiciales de prescripción adquisitiva de dominio, resoluciones de adjudicación de baldíos, entre otros.

Con fundamento en todo lo antes expuesto, esta Oficina carece de competencia para establecer la viabilidad del registro de una escritura pública, por carecer de todos los antecedentes registrales que conforman el historial traditicio del bien inmueble, pues lo primero que se debe establecer es que no puede haber variación de los linderos del predio desde el primer título publicitado en el folio de matrícula inmobiliaria, es decir, que el predio se sigue identificando con los mismo linderos y que el trámite corresponde a una corrección del área por haber sido mal calculada.

No obstante lo anterior, nos permitimos precisar que de conformidad con lo señalado en la Instrucción Administrativa conjunta 01 y 11 de fecha 20 de mayo de 2010, entre el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" y la Superintendencia de Notariado y Registro, el procedimiento para corrección de áreas cuando se cuenta con linderos claros y verificables en terreno, pero que el área comprendida dentro de estos está mal calculada, la autoridad catastral debe revisar los documentos catastrales, verificar en el campo lo expuesto en los títulos registrados y si encuentra que está mal calculada el área, la corrige en los documentos catastrales, mantendrá los linderos de que tratan los títulos de propiedad inscritos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y expedirá la resolución catastral individual que servirá de base para la emisión del certificado catastral que se debe presentar para la elaboración de las escrituras públicas de corrección.

En atención a la consulta que nos ocupa, carecemos de competencia para indicar si es procedente el registro de la actualización del área del predio, por cuanto ello solo se puede establecer del estudio de los títulos de dominio del bien inmueble junto con la actuación adelantada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, que permita

SNR2015EE011841

establecer que no hay cambio en la identificación física del terreno, es decir que no hay variación en sus linderos y por ende en su forma, y que todo corresponde es un error de cálculo del área del mismo.

Por lo anterior espero que sus interrogantes hayan sido absueltos de la mejor manera y seguiremos atentos a cualquier inquietud.

Atentamente,


EDILBERTO MANUEL PEREZ ALMANZA
Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)

Proyecto: Maria Esperanza Venegas Espitia/Profesional Especializado
Reviso y Aprobó: Edilberto Manuel Perez Almanza/Jefe Oficina Asesora Jurídica (e)
05/05/2015