

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA CONJUNTA

INSTITUTO GEOGRÁFICO "AGUSTÍN CODAZZI" No. **01**
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO No. **11**

PARA: Directores de las autoridades catastrales de Bogotá, Cali, Medellín y el Departamento de Antioquia; Notarios; Registradores de Instrumentos Públicos; Subdirector de Catastro y Directores Territoriales en el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi".

ASUNTO: Actualización y/o aclaración para corrección de áreas y/o linderos de inmuebles.

FECHA: 20 MAY 2010

Respetados Señores:

Para el Proyecto de Interrelación Catastro-Registro es fundamental que en los entes Catastrales y Registral, el dato de área de los predios sea coincidente y que los procesos de obtención y modificación de áreas y/o linderos también sean armónicos.

Según los artículos 3 del decreto 3496 de 1983; 73, 76 y 77 del decreto ley 1250 de 1970 y 2 de la resolución No. 2555 de 1988 del IGAC, el aspecto físico de los inmuebles en catastro consiste en la identificación del área, linderos del terreno y edificaciones del predio sobre documentos gráficos o fotografías aéreas u ortofotografías.

El artículo 213 del decreto 1301 de 1940, posibilita la corrección de los errores cometidos en documentos catastrales; a su vez, el artículo 96 de la Resolución No. 2555 de 1988 del IGAC indica que "*Se entiende por rectificación la corrección en la inscripción catastral del predio, por errores en los documentos catastrales advertidos en cualquier momento, de oficio o a petición de parte*". En consecuencia, por la vía de de las correcciones catastrales en la descripción física de los inmuebles se pueden modificar área y/o linderos para efectos catastrales.

Los artículos 102 y 103 del decreto-ley 960 de 1970 y 49 del decreto 2148 de 1983, posibilitan el otorgamiento de escrituras aclaratorias para la corrección de errores en la descripción de los inmuebles. 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 que aparezca el error de manifiesto. Si el error no apareciere de manifiesto, la escritura de aclaración deberá suscribirse por todos los otorgantes de la que se corrige.

Una de las finalidades primordiales del registro de instrumentos públicos, es publicitar, con fundamento en los asientos registrales, la realidad jurídica de los inmuebles, en lo que influyen el área y sus linderos, por lo que debe existir un máximo cuidado en la etapa de

calificación, de tal manera que al hacerse las inscripciones se tenga certeza que el inmueble descrito en el título a inscribir, es el mismo que se identifica por cabida y linderos.

El artículo 18 de la resolución 2555 de 1988 del IGAC preceptúa que “*La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios que tenga una titulación o una posesión*”, disposición que debe tenerse en cuenta al momento de calificar en registro escrituras de aclaración o corrección de cabida y linderos.

Sobre los anteriores parámetros generales se procede a analizar los siguientes casos especiales que se pueden presentar ante Catastro, Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos, respecto de las áreas y/o linderos de los inmuebles.

1. Incongruencias entre la cabida y/o linderos citados en el título a registrar y los consignados en la matrícula inmobiliaria o en los antecedentes que se encuentran en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos (cuando no se trata de escrituras de actualización o de corrección de cabida y/o linderos).

En este caso el registrador debe rechazar la inscripción del mismo, con fundamento en los artículos 5, 6, 52 y 82 del decreto-ley 1250 de 1970 por incongruencia en la identificación y determinación del predio.

También existe incongruencia y se debe rechazar la inscripción cuando a través de una escritura diferente a la de actualización de cabida y/o linderos, se cambia la forma de describirlos (por ejemplo, de elementos naturales a puntos topográficos), toda vez que la variación en la forma de descripción corresponde a una actualización, que debe constar en una escritura de este tipo.

2. Escrituras de actualización de cabida y/o linderos.

2.1. Catastro: Debe tener en cuenta que es viable actualizar los linderos, los cuales pueden comprender medidas, puntos de referencia o colindantes de los predios. No aplica la actualización cuando implique variación del área, cambio en la forma del predio o su desplazamiento.

En la actualización se pueden presentar las siguientes situaciones:

2.1.1. Necesidad de precisar linderos técnicamente: Los linderos son claros en los títulos de dominio registrados ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, existen y son verificables en terreno, no obstante es necesario precisarlos técnicamente. En este evento, la autoridad catastral debe verificarlos y no podrá variar el área ni haber desplazamientos ni cambio de forma del predio, respecto de lo consignado en los títulos inscritos en el registro público inmobiliario. En este caso, previa verificación en campo y revisión de los títulos registrados, se expedirá la resolución catastral individual¹ que servirá de base para la expedición del certificado

¹ Entiéndase por resolución catastral individual la que expide catastro y que hace referencia a un predio único y determinado.

catastral a presentar para el trámite notarial y registral. Esta hipótesis se aplica cuando se cambia la manera de describir con elementos naturales a puntos topográficos.

- 2.1.2. Linderos confusos o inexistentes físicamente:** Son los casos de linderos contenidos en los títulos de dominio registrados ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, confusos en cuanto a longitud, hitos o mojones, o linderos inexistentes físicamente, indeterminados, o con unidades de medida antiguas o costumbristas que imposibilitan su conversión al sistema métrico decimal, o se trata de linderos claros en los títulos registrados pero ya imposibles de verificar físicamente por el transcurso del tiempo, o por modificaciones en terreno, o por otros factores que impiden determinarlos claramente.

En tratándose de **propietarios, cuando lleguen a un acuerdo los colindantes interesados** (incluida la Nación o el municipio si el colindante es un baldío o un ejido), firmarán un acta que contenga lo acordado y previa autenticación de firma y contenido, se verificará por el catastro, y si no afecta o beneficia a un tercero no firmante, se expedirá la resolución catastral individual que solo tiene efectos catastrales y no puede ser tenida en cuenta por notarios y registradores, para escrituras de aclaración o corrección, lo que se hará constar en la misma resolución.

Cuando los interesados acudan al pronunciamiento judicial a través de sentencia definitiva, producto del proceso de deslinde y amojonamiento establecido en los artículos 460 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, con base en esta sentencia podrán adelantar los trámites de notaría y registro para luego surtir el trámite ante la autoridad catastral, la cual expedirá otra resolución que sustituirá la resolución expedida con base en el acta privada a que se refiere el párrafo anterior.

Si no hay acuerdo entre propietarios colindantes, lo que también tiene lugar cuando alguno no comparece, incluidos los entes nacionales o municipales cuando a ello hay lugar, corresponderá a los interesados adelantar el proceso de deslinde y amojonamiento, para que judicialmente se fije la línea que divide o sirve de límite entre dos o más predios contiguos o colindantes y a través del amojonamiento, la autoridad judicial indique en el terreno mediante señales (hitos o mojones), la línea divisoria.

En los casos previstos en este numeral es improcedente que la autoridad catastral dirima por vía administrativa la situación, con el fin de expedir resoluciones sobre área y/o linderos para posibilitar el otorgamiento de escrituras públicas o actos administrativos de aclaración por corrección de cabida y/o linderos.

- 2.1.3.** Si se trata de **colindancia entre poseedores o con poseedores**, se aplica lo previsto en el numeral 2.1.2.; pero en cuanto a la resolución catastral que se expida, exista o no acuerdo, deberá indicar clara y expresamente que no sirve para otorgar escrituras o actos administrativos de aclaración y/o



corrección de áreas y/o linderos, por cuanto el poder dispositivo sobre el inmueble corresponde únicamente a quien ostente el derecho de dominio o propiedad.

2.2. Notarios. Teniendo en cuenta que el notario es el encargado de velar por la legalidad de las declaraciones de los comparecientes de conformidad con el artículo 6 del decreto-ley 960 de 1970, para actualizar la cabida y/o los linderos de un inmueble, deben exigir el certificado catastral cuyo modelo se adjunta a esta instrucción expedido por la autoridad competente, para que el acto produzca los efectos jurídicos requeridos por los usuarios.

2.3. Registradores de instrumentos públicos. Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, en ejercicio de la función calificadora y atendiendo al principio de legalidad, está en el deber de exigir al usuario que en la copia de la escritura de actualización de cabida y/o linderos esté inserto el certificado expedido por la autoridad catastral.

3. Escrituras de aclaración para corrección de cabida y/o linderos.

3.1. Catastro: La corrección a nivel catastral puede tener lugar por tratarse de **áreas mal calculadas**. En estos casos, se cuenta con linderos claros en los títulos de dominio registrados ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y son verificables claramente en terreno, pero el área comprendida dentro de ellas está mal calculada, ya sea en los títulos mismos y/o en los documentos catastrales. En este evento, la autoridad catastral debe revisar los documentos catastrales, verificar en 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 el registro público inmobiliario y expedirá la resolución catastral individual que servirá de base para la emisión del certificado catastral a presentar para la elaboración de las escrituras públicas de corrección.

Si el propietario solicita a catastro una modificación de la información catastral, que conlleve cambiar la identificación física del inmueble, porque se trata de un predio más grande o más pequeño, o con otra forma, o con distinta ubicación, debe acreditar el título de dominio debidamente inscrito en el registro de instrumentos públicos que soporte su petición. Esta información debe verificarse en campo por la autoridad catastral, iniciar el expediente administrativo, citar a todos los que puedan tener interés en el trámite, decretar y practicar las pruebas a que haya lugar y decidir mediante resolución catastral individual. De conformidad con este acto administrativo y según sea lo aplicable a cada caso, el peticionario debe adelantar el proceso judicial o gestionar la escritura pública de aclaración y/o corrección de área y/o linderos.

3.2. Notarios y Registradores de instrumentos Públicos. Los notarios y los registradores de instrumentos públicos deben atender en estos casos el contenido de los artículos 102 y 103 del decreto-ley 960 de 1970, y los artículos 48, 49 y 50 del decreto 2148 de 1983. En los casos mencionados en el numeral anterior





deberán exigir del certificado catastral expedido por la autoridad competente, cuyo modelo se adjunta a esta instrucción.

- 4. Solicitudes ante la autoridad catastral de división, segregación o desenglobe, propiedad horizontal, condominios o englobe.** De conformidad con los artículos 6 y 49 del decreto-ley 1250 de 1970, a cada predio corresponde un folio de matrícula inmobiliaria. En consecuencia, no procede atender catastralmente las precitadas solicitudes aunque los inmuebles implicados pertenezcan al mismo propietario.

Para evitar la inconcordancia entre registro y catastro, el propietario deberá contar con un título que contenga el acto de división, segregación o desenglobe, propiedad horizontal, condominios o englobe e inscribirlo en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Estas Oficinas informarán a Catastro el cambio registrado en los inmuebles, dentro de su deber legal de suministrar información contenido en el artículo 49 del decreto-ley 1250 de 1970 y en el decreto 1711 de 1984, para que se inicie la gestión catastral.

Si como consecuencia de un englobe físico (no legalizado) de inmuebles y/o de las construcciones en los predios, es imposible determinar catastralmente el área y linderos de cada predio, el usuario debe acudir al proceso de deslinde y amojonamiento, para clarificar de forma definitiva estos datos ante la autoridad catastral.

5. Instrucciones generales:

Debe recordarse que certificado catastral cuyo modelo se adjunta, no puede ser expedido en los casos a que se refieren los numerales 2.1.2. y 2.1.3. de esta instrucción.

- 5.1. A las autoridades catastrales:** Siempre que sea necesario que Catastro revise la información sobre áreas y/o linderos de los inmuebles, el funcionario de catastro deberá apoyarse en los documentos inscritos ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos que indiquen el área y linderos del inmueble, observar los planos históricos con que puedan contar y demás documentación que posea y, de ser necesario, inspeccionar el terreno para verificar los datos físicos. No se deben asumir como ciertos los planos topográficos que presenten los interesados. En caso de persistir alguna duda, deberá ponerse en contacto con la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para orientación y/o para que le envíe el título registrado donde consten el área y los linderos inscritos.

Cuando se cuente con elementos permanentes que permitan claramente establecer los linderos, se deben tener en cuenta en los procesos de digitalización como referencia para determinar el área; igualmente se deben indicar longitudes en las bases gráficas del catastro y señalarlas en las resoluciones catastrales individuales.

En las propiedades horizontales, deberá tenerse en cuenta la licencia de construcción y los planos aprobados por autoridad competente, protocolizados con





el reglamento de propiedad horizontal y para cualquier modificación al área y/o linderos deberá seguirse el procedimiento establecido en las normas sobre licencias urbanísticas y en la ley 675 de 2001.

En todos los casos se deben adelantar cuidadosamente los trámites administrativos establecidos en las leyes, decretos y manuales; dar traslado a los interesados para que hagan valer sus derechos y velar por la protección al debido proceso y al derecho de defensa.

Para las autoridades catastrales que hayan implementado el certificado plano predial catastral no se requerirá de la descripción literaria de los linderos.

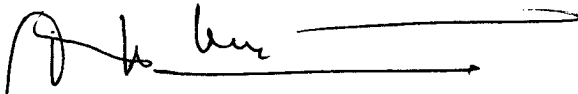
5.2. A los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos: Los Notarios y Registradores de Instrumentos públicos deberán constatar que el usuario presente el certificado catastral cuyo modelo se adjunta a esta instrucción, toda vez que su contenido se basa en la verificación en campo del área y/o linderos y la comparación de ellos frente a los títulos de propiedad registrados.

En ejercicio de la función calificadora registral y siguiendo el principio de legalidad, aunque en la escritura de actualización y/o aclaración por corrección de cabida y/o linderos esté inserto el certificado catastral mencionado, si se encuentran incongruencias entre la cabida y linderos allí citados y los consignados en la matrícula inmobiliaria o en los antecedentes que se encuentren en la oficina de registro, que lleven a concluir que se está cambiando el inmueble sin respaldo en títulos inscritos, el registrador deberá rechazar la inscripción del documento con fundamento en los artículos 5, 52, y 82 del decreto-ley 1250 de 1970, y en que la inscripción en el catastro no constituye título de dominio.

La presente Instrucción, revoca la Instrucción Administrativa No 03 del 16 de mayo de 2007 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Se anexa formato de certificado que expiden los catastros para efectos de esta instrucción.


Cordial saludo,


ORLANDO GARCÍA-HERREROS SALCEDO
Superintendente de Notariado y Registro


IVÁN DARÍO GÓMEZ GUZMÁN
Director General IGAC

Anexo: Modelo de certificado catastral para efectos notariales y registrales.

Revisaron: Subcomités legal e institucional Proyecto Interrelación Catastro Registro (IGAC, Catastros Descentralizados, Superintendencia de Notariado y Registro)
Oficina Asesora Jurídica, Superintendencia de Notariado y Registro.
Oficina Asesora Jurídica, Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Zayda Barrero de Noguera, Superintendente Delegada para el Registro de Instrumentos Públicos
Eduardo Castillo Sirtori y Edgar Villamizar Bueno, representantes de los Registradores de Instrumentos Públicos del país
Leonardo Calderón Perdomo, Presidente del Colegio de Registradores de Instrumentos Públicos de Colombia.
Ricardo Arturo Peñuela Ordoñez, Profesional Superintendencia Delegada para Registro
Mario Martínez Garzón, Subdirección de Catastro, IGAC
Gladys Pinzón Daza, Subdirectora de Catastro.



CERTIFICADO No. _____
(Cuando aplique: Radicado No. _____)

EL SUSCRITO (Encargado de expedir este documento)

A SOLICITUD DE: _____

IDENTIFICADO CON: _____

CERTIFICA:

Que revisados los archivos catastrales, el predio identificado con el número _____, nomenclatura _____, ubicado en _____, matrícula inmobiliaria _____, e inscrito a nombre de _____, identificado con _____,

Si es textual:

(Se encuentra con la siguiente información:

1.- Área de Terreno:

2.- Área Construida:

2.- Colindantes:

NORTE:

ORIENTE:

SUR:

OCCIDENTE:)

Ó si se utiliza plano:

(Se encuentra con la información consignada en el plano catastral anexo expedido por esta Entidad. -No es obligatorio sino que está supeditado a la capacidad técnica de cada catastro-).

La presente información no presta mérito como prueba para establecer actos constitutivos de posesión material, siendo competencia exclusiva de la justicia ordinaria decidir en materia. Adicionalmente conformidad con el artículo 18 de la resolución No. 2555 de 1988 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, "La inscripción en catastro no constituye título de dominio ni sana los vicios que tenga una titulación o una posesión".

Dado en la ciudad de _____ Fecha:

(FIRMA)

(NOMBRE)

(CARGO)