

CIRCULAR N° 6078 DE

PARA: Notarios públicos y Registradores de Instrumentos Públicos a nivel nacional

DE: Superintendente de Notariado y Registro

ASUNTO: Lineamientos para la aplicación de la Resolución Conjunta N° 1732 SNR 221 IGAC del 21 de febrero de 2018.

FECHA: 07 NOV 2018

Respetados Notarios (as) y Registradores (as)

1. Considerando

1.1 Competencia SNR

Que conforme con el artículo 8 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, Ley 1579 de 2012, la matrícula inmobiliaria "(...) Indicará también, si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número, nombre o dirección, respectivamente y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida, datos del acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación y demás elementos que puedan obtenerse".

Que en igual sentido, el artículo 66 de la mencionada norma prevé que "(...) En adelante en todos los folios de matrícula deberán consignarse los datos relativos a la descripción, cabida y linderos del predio de que se trate, los cuales se transcribirán en su totalidad a excepción de los inmuebles derivados del régimen de propiedad horizontal donde bastará la cita de la escritura pública que las contenga".

1.2 Competencia IGAC

Que el numeral 7 del artículo 6 del Decreto Ley 2113 de 1992, "Por el cual se reestructura al Instituto Geográfico "Agustín Codazzi", señala que corresponde al IGAC: "Ejercer las funciones de autoridad máxima catastral en el país; reglamentar, formar, actualizar y conservar el catastro en el territorio nacional, elaborando el inventario de la propiedad inmueble con sus atributos físicos, económicos, jurídicos y fiscales y expedir las normas que deberán seguir las autoridades locales cuando les correspondan las funciones de formación, actualización y conservación catastrales;"

1.3 Resolución Conjunta SNR No. 1732 IGAC No. 221 del 21 de febrero de 2018

Con el fin de determinar los lineamientos y procedimientos de corrección o aclaración, actualización, rectificación de linderos y área, modificación física e inclusión de áreas de bienes inmuebles, la Superintendencia de Notariado y Registro y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, expidieron la Resolución Conjunta SNR No. 1732 IGAC No. 221, del 21 de febrero de 2018, con vigencia a partir del 1 de mayo de 2018.

La Superintendencia de Notariado y Registro expidió la Instrucción Administrativa No. 13 del 9 de mayo de 2018, cuyo objeto fue impartir a Registradores de Instrumentos Públicos y Notarios del País, "*lineamientos para la aplicación de la Resolución Conjunta SNR 1732 / IGAC 221 del 21 de febrero de 2018*".

Mediante la Instrucción Administrativa descrita se dispuso que las inquietudes que surgieran frente a lo establecido en la Resolución Conjunta podían remitirse al correo electrónico resolucionconjuntasnr.igac@supernotariado.gov.co.

Una vez analizadas las inquietudes y peticiones enviadas al correo electrónico en mención, se identificaron consultas reiteradas respecto a la aplicación del Sistema Métrico Decimal en la descripción técnica de los linderos y algunas competencias del Registrador de Instrumentos Públicos; adicionalmente se presentaron solicitudes de aclaración relacionadas con la forma en que se debe aplicar la Resolución Conjunta en cuanto al período de transición de las disposiciones contenidas en la Instrucción Administrativa Conjunta 01/11 IGAC – SNR de 2010 y la Instrucción Administrativa SNR No. 1 del 24 de enero de 2018.

Con el fin de resolver estos interrogantes y que haya un criterio único de interpretación de la norma, la Superintendencia de Notariado y Registro realiza las siguientes aclaraciones:

1.3.1 Complementación entre el sistema métrico decimal, hoy sistema internacional de medidas o sistema internacional de unidades (SI) y el sistema magna-sirgas, en la descripción técnica de linderos

Los linderos técnicamente descritos, son aquellos que cumplen los requisitos establecidos en el Anexo 1 "Descripción técnica de linderos" de la Resolución Conjunta, es decir, presentan la relación de los elementos geométricos del polígono que conforman el predio de manera ordenada, se consignan los nombres de los colindantes, las distancias entre los linderos, orientación de colindancias en relación con los vértices de los predios y puntos coordenados que aseguran la localización única del bien inmueble en el territorio nacional, lo cual, en atención a lo dispuesto por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, deberá estar amarrado a la red geodésica nacional correspondiente al datum Magna Sirgas.

No obstante lo anterior, se precisa que estos puntos coordinados, así como las distancias y el área del bien inmueble, se deben expresar en el Sistema Métrico Decimal en concordancia con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 16 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos.

1.3.2 Determinación de la norma aplicable en el tiempo

La Resolución Conjunta establece aspectos de vigencia y transitoriedad para su aplicación en los siguientes términos: *"Artículo 15: Transitorio. Los trámites que se encuentren en curso al momento de la expedición de la presente resolución se culminarán bajo las disposiciones contempladas en la Instrucción Administrativa Conjunta 01/11 IGAC – SNR de 2010 y la Instrucción Administrativa 01 del 24 de enero de 2018 de la Superintendencia de Notariado y Registro. (...)*

Artículo 17: Vigencia. La presente resolución se publicará en el diario oficial y rige a partir del 1 de mayo de 2018".

Así las cosas, y de acuerdo a las fechas de transición y vigencia de la Resolución Conjunta No. 1732 SNR 221 IGAC de 2018, se entenderá que la vigencia de la Resolución conjunta es a partir del 1 de mayo de 2018.

De igual manera, la Resolución Conjunta, estableció *"que los trámites que se encuentren en curso al momento de la expedición de la presente resolución, se culminarán bajo las disposiciones contempladas en la Instrucción Administrativa Conjunta 01/11 IGAC – SNR de 2010 y la Instrucción Administrativa 01 del 24 de enero de 2018 de la Superintendencia de Notariado y Registro"*. Deberán entenderse como trámites en curso, aquellos que se hayan iniciado desde la presentación de la solicitud del interesado ante las Oficinas de Catastro correspondiente, y será la fecha de radicación la que determine la aplicabilidad de uno u otro trámite, independientemente de la fecha de la resolución expedida por las autoridades catastrales.

Esto tiene como efecto que si la solicitud ante la autoridad catastral es anterior al 1 de mayo de 2018, la resolución expedida por dicha autoridad deberá realizarse en el marco de la Instrucción Administrativa Conjunta 01/11 IGAC – SNR de 2010 y el trámite se hará mediante escritura pública, en donde se incluirá el certificado catastral especial, resolución del proceso de conservación realizado para la corrección de la cabida¹, y constancia de ejecutoria de la resolución; documentos que deberán ser expedidos por la autoridad catastral respectiva, ante lo cual, las notarías y las oficinas de registro de instrumentos públicos, podrán verificar la fecha de solicitud de aclaración, revisarán y harán el trámite correspondiente, sujeto a

¹ Diferente a los actos administrativos en el marco de la Resolución Conjunta No. 1732 SNR 221 IGAC de 2018

lo dispuesto en la Instrucción Administrativa Conjunta 01/11 IGAC – SNR de 2010 y la Instrucción Administrativa 1 del 24 de enero de 2018 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Por último, los trámites que se inicien ante catastro a partir del 1 de mayo de 2018, se registrarán por las disposiciones de la Resolución Conjunta N° 1732 SNR 221 IGAC de 2018.

1.3.3 Actos administrativos expedidos por la autoridad catastral y objeto de registro

Los procedimientos de actualización de linderos, rectificación de área por determinación imprecisa y rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, requieren de la expedición de acto administrativo por parte de la Autoridad Catastral respectiva, el cual debe estar en firme conforme a lo dispuesto por el artículo 87 de la Ley 1437 de 2011.

Adicionalmente, para que el acto administrativo sea objeto de inscripción ante las Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, deberá cumplir con los requisitos generales para la existencia, validez y eficacia, y los especiales establecidos en los artículos 7 y 9 de la Resolución conjunta.

En ese sentido, es pertinente aclarar que, los procedimientos establecidos en la Resolución Conjunta, son competencia de la autoridad catastral, no siendo pertinente que el Registrador de Instrumentos Públicos cuestione aspectos técnicos que desbordan el ámbito de sus competencias, teniendo en cuenta además, que la autoridad catastral para poder expedir la respectiva resolución se debe basar en la verificación en campo del área y/o linderos y la comparación de ellos frente a los títulos de propiedad registrados.

El Registrador de Instrumentos Públicos, dentro del proceso de registro, en la etapa de calificación, deberá evaluar el cumplimiento de los requisitos del acto administrativo², así como los requisitos legales, y realizará la inscripción del acto en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria; de no cumplir los requisitos, rechazará la inscripción y emitirá la correspondiente nota devolutiva.

Con fundamento en las anteriores consideraciones, se consagran las siguientes

2. Conclusiones

2.1. Respecto a la complementación entre el sistema métrico decimal, hoy sistema internacional de medidas o *sistema internacional de unidades (SI)* y el sistema magna-sirgas, en la descripción técnica de linderos, se tiene que, tanto las distancias y el área de los bienes inmuebles, se deben expresar en el

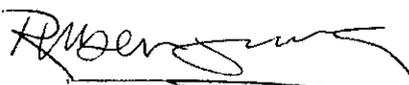
² Generales y especiales

Sistema Métrico Decimal, en concordancia con lo establecido en el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos; pero adicionalmente, los linderos, deben venir técnicamente descritos, tal y como lo establece el Anexo1 de la Resolución Conjunta.

2.2 En cuanto a la aplicación de la Resolución Conjunta y del período de transición se afirma que su vigencia es a partir del 1 de mayo de 2018, y que deberán entenderse como trámites en curso, aquellos que se hayan iniciado desde la presentación de la solicitud del interesado ante las Oficinas de Catastro correspondiente y, será la fecha de radicación la que determine la aplicabilidad de uno u otro trámite, independientemente de la fecha de la resolución expedida por las autoridades catastrales.

2.3 En lo relacionado con las competencias del Registrador de Instrumentos Públicos, se confirma que dentro del proceso de registro, este deberá evaluar los requisitos del acto administrativo proferido por la autoridad catastral en el marco de los procedimientos establecidos en la Resolución Conjunta, realizando la inscripción, si a ello hay lugar, o emitiendo nota devolutiva; de no cumplirse los requisitos previstos en la norma. Así las cosas, no le es dable cuestionar los procedimientos técnicos que haya llevado a cabo la oficina de catastro, por carecer de competencia al respecto.

Atentamente,



RUBÉN SILVA GÓMEZ
Superintendente de Notariado y Registro

Elaboró: Alexander Soto Céspedes, Andrea Caterine Mora Silva / Delegada de Tierras; Mauricio Rivera García / Delegada para el Registro;
Revisó: Jhon Fredy González Dueñas / Superintendente Delegado para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras (e);
Diana Leonor Buitrago Villegas / Superintendente Delegada para el Registro *de B.*
Aprobó: Daniela Andrade Valencia / Jefe Oficina Asesora Jurídica *da*
Emma Camargo Díaz / Asesora Despacho *EC* *JTOO*