

Bogotá D.C. 17 de julio de 2013.

EE- 019466

Consulta 2272 ante la Oficina Asesora Jurídica  
Superintendencia de Notariado y Registro

Para: Doctor  
**MARCO FERNANDO DIAZ ARAQUE**  
abogaz.fernandodiaz@gmail.com

Asunto Paz y salvo predial  
Radicación SNR2013ER026583 el 06-06-2013.  
CR-02 Ejercicio de la Función Notarial

En el escrito citado en la referencia solicita se le informe si es procedente el otorgamiento y posterior registro de un escritura pública de compraventa de un inmueble procedente de segregación de uno de mayor extensión, si para tales efectos se aportó el paz y salvo predial correspondiente al inmueble del cual se segrego, considerando que el inmueble segregado no posee aun cedula catastral propia.

#### **Marco jurídico**

Decreto 2163 de 2011  
Decreto 960 de 1970 (Estatuto de Notariado)  
Ley 1579 de 2012 (Nuevo Estatuto de Registro)

#### **Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica**

El artículo 3 del Decreto 2163 de 2011, señala: "Objetivo. La Superintendencia de Notariado y Registro ejercerá la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos; atenderá la organización, administración y sostenimiento de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, asesorará al Gobierno Nacional en la construcción de las políticas y el establecimiento de los programas y planes referidos a los servicios Públicos notarial y registral"

El artículo 8 del Decreto 960 de 1970 señala: "Los notarios son autónomos en el ejercicio de sus funciones, y responsables conforme a la ley".

No obstante, dentro de la función orientadora que cumple esta oficina mediante los conceptos que emite respecto de las consultas hechas por los usuarios en general, este despacho hará algunas precisiones sobre el tema objeto de consulta.

La ley 1579 de 2012 (Nuevo Estatuto de Registro) señala:



Artículo 50. Matrícula inmobiliaria y la cédula catastral. Cada folio de matrícula inmobiliaria corresponderá a una unidad catastral y a ella se referirán las inscripciones a que haya lugar. En consecuencia, cuando se divida materialmente un inmueble o se segregue de él una porción, o se realice en él una parcelación o urbanización, o se constituya en propiedad por pisos o departamentos, o se proceda al englobe de varios predios el Registrador dará aviso a la respectiva oficina catastral para que esta proceda a la formación de la ficha o cédula correspondiente a cada unidad. El incumplimiento de este deber constituye falta disciplinaria del Registrador.

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.

Artículo 52. Apertura de matrícula en Registro de Propiedad Horizontal. Al constituirse una propiedad por pisos, departamentos, propiedad horizontal o condominio, se mantendrán el registro catastral y el folio de matrícula correspondiente al edificio en general, con las debidas anotaciones, para lo relativo a los bienes de uso común. Para las unidades privadas de dominio pleno resultantes de la constitución de propiedad por pisos u horizontal, se abrirán los correspondientes registros catastrales y folios de matrículas independientes, segregadas del registro y del folio general, tanto para señalar su procedencia, como para indicar la cuota que a cada propietario individual corresponde en los bienes comunes. En el registro catastral y en el folio de matrícula general, como en los registros y folios individuales, se sentarán recíprocas notas de referencia.

La exigencia de los comprobantes fiscales la contempla el Decreto 960 de 1970 (Estatuto Notarial) en sus artículos 43 y 44 y su Decreto Reglamentario 2148 de 1983 en el artículo 26. A su turno preceptúan lo siguiente:

Artículo 43. Modificado, artículo 37, Decreto 2163 de 1970, señala: "Los comprobantes fiscales serán presentados por los interesados en el momento de solicitar el servicio notarial. Prohibase a los notarios extender instrumentos sin que previamente se hayan presentado los certificados y comprobantes fiscales exigidos por la ley para la prestación de servicios notariales. Aunque dichos instrumentos no sean numerados, fechados ni autorizados inmediatamente con la firma del notario".

Artículo 44.: "Los comprobantes fiscales se agregarán a las escrituras a que correspondan en forma original o en fotocopia autenticada por el notario, siempre que el original de donde provengan se halle protocolizado y se indique en ella la escritura con la cual lo está. En el original de la escritura se anotarán las especificaciones de todos los comprobantes allegados, por su numeración, lugar, fecha y oficina de expedición, personas a cuyo favor se hayan expedido, con su identificación, cuantía si la tuvieren y fecha límite de su vigencia".

Artículo 26 *Ibidem*: "Todo otorgante debe presentar al notario los comprobantes fiscales. El Notario no permitirá la firma por ninguno de los comparecientes mientras el instrumento no esté completo, anexos la totalidad de los certificados y documentos requeridos"

La ley 14 de Julio 6 de 1983, por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones, establece en el artículo 27: "Para protocolizar actos de transferencias, constitución o **limitación de dominio de inmuebles**, el Notario, o quien haga sus veces, exigirá e insertará en el instrumento el certificado catastral y el paz y salvo municipal expedidos por la Oficina de Catastro o el Tesorero Municipal.

Del análisis de la Ley 14 de 1983 y del decreto 3496 de 1983, se infiere que el notario debe exigir el certificado catastral y el paz y salvo municipal, solamente cuando se trate de la autorización de actos de transferencia, constitución o limitación de dominio de inmuebles.

La exigencia de los comprobantes fiscales busca que la persona que realice actos de transferencia, constitución o limitación de dominio de inmuebles, cancele al fisco los impuestos que pesen sobre el inmueble objeto del negocio jurídico.

### **Conclusión**

Cuando se transfieran inmuebles procedentes de la segregación de uno de mayor extensión, el paz y salvo que se debe presentar es el del inmueble segregado.

Los conceptos emitidos por la Oficina Jurídica, se ciñen a los parámetros establecidos en la ley 1437 de 2011 (Nuevo Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), esto es, no comprometen la responsabilidad de esta Superintendencia, ni 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 2163 de 2011.

Cordialmente,

**MARCOS JAHER PARRA OVIEDO**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: Luz Stella Bohórquez Botero.  
Revisó: Carlina Gómez Duran.

