

SNR2013EE023737

**SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
OFICINA ASESORA JURÍDICA - CONSULTA 2795 DE 2013**

Señor:

HERMES AGUIRRE
Representante Legal
HALLIBURTON LATIN AMERICA S.A. LLC
Carrera N° 71 – 52 Piso 7 Torre B Banco Ganadero
PBX: 326 40 00 – Fax: 326 67 26
Ciudad

ASUNTO:	DERECHO DE PETICIÓN DE FORMULACIÓN DE CONSULTA
ESCRITO CON RADICADOS:	SNR2013ER033988 Y SNR2013ER039379
CONSULTA:	DECRETO 1469 DE 2010 - LICENCIA URBANÍSTICA EN LA SUBDIVISIÓN DE PREDIOS <u>CR-3.1: LICENCIAS</u>

Cordial Saludo:

En atención al escrito citado mediante el cual consulta lo de la referencia, comedidamente me permito absolver sus inquietudes bajo las siguientes consideraciones:

OBJETO DE LA CONSULTA

Solicita usted en su escrito de consulta:

1. *“La sentencia proferida dentro del ejecutivo por obligación de hacer, (...) con fundamento en una promesa de compraventa sobre una parte de un terreno segregado fácticamente de una de mayor extensión, sin que medie subdivisión material por curaduría, es suficiente legalmente para que el Notario Cuarto del Circulo de Villavicencio extendiera la Escritura Pública N° 695 del 17 de Abril de 2012, y allí delimitara el predio, cuando el Juez no dividió materialmente el inmueble en su fallo de ejecución?”*
2. *Podía el Registrador de instrumentos Públicos (...) del circulo de Villavicencio, abrir matrícula inmobiliaria nueva al predio segregado?*
3. *Con la sentencia judicial emitida por el señor JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE RESTREPO (Meta) puede entenderse satisfechos los términos del Parágrafo 4° del artículo 6° del decreto 1469 del 30 de abril de 2010, y normas complementarias, por medio del cual se admite la subdivisión de predios rurales por orden judicial como excepción a la regla general de obtener la licencia de la Curaduría urbana de Villavicencio?...”*

MARCO JURÍDICO

- **CÓDIGO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**
- **CÓDIGO CIVIL**
- **DECRETO 2163 DE 2011**
- **LEY 1579 DE 2012.** Actual Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, deja sin efectos el Decreto 1250 de 1970.
- **DECRETO 960 DE 1970.** Estatuto del Notariado

NORMAS COMPLEMENTARIAS.

- LEY 810 DE 2003. *"Por medio de la cual se modifica la Ley de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones."*
- DECRETO 1489 DE 2010
- ADMINISTRATIVA N°16 DE 2002 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro

CONSIDERACIONES DE LA OFICINA ASESORA JURÍDICA

Sobre el particular, es necesario precisar que los conceptos emitidos por esta Oficina Jurídica, se ciñen a los parámetros establecidos por el INCISO TERCERO DEL ARTÍCULO 25 DEL DECRETO 01 DE 1984 (CÓDIGO 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.

FUNCIÓN REGISTRAL

Previo a entrar a absolver su inquietud, es importante manifestarle que si bien las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos son dependencias de la Superintendencia de Notariado y Registro, la Constitución Política y la Ley les otorga a los Registradores autonomía en el ejercicio de su función registral; en concordancia con ello el Decreto 2163 de 2011 en su Artículo 30 establece:

"(...)

Artículo 30. REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS. *Los registradores de instrumentos públicos son los responsables del funcionamiento técnico y administrativo de las respectivas oficinas.*

Además de las funciones que les señale la Ley, cumplirán las que establezca el Gobierno Nacional, con arreglo a lo dispuesto en este decreto. Los registradores principales ejercerán la coordinación técnica y administrativa de las oficinas seccionales que de él dependan, de conformidad con los reglamentos que sa expidan."

De igual forma fundamenta la competencia de las Oficinas de Registro de Instrumentos, el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos (Decreto- Ley 1579 de 2012) que consagra:

"ARTÍCULO 1º.- El registro de instrumentos públicos es un servicio del Estado, que se prestará por funcionarios públicos denominados "Registradores de Instrumentos Públicos, en la forma aquí establecida y para los fines y con los efectos consagrados en las Leyes."

El Decreto 2163 de 2011 establece que a la Superintendencia de Notariado y Registro, le compete la inspección y vigilancia en la prestación de los servicios públicos de registro y de notariado; así como la segunda instancia ante la Dirección de Registro, respecto de los actos administrativos expedidos por los Registradores de Instrumentos Públicos. (Agotamiento de Vía Gubernativa).

FUNCIÓN NOTARIAL

De otra parte, el Artículo 8º del Decreto 960 de 1970 "Estatuto del Notariado", señala lo siguiente: "Los notarios son autónomos en el ejercicio de sus funciones, y responsables conforme a la Ley." -Subrayado de la Oficina-

En este orden de ideas, las decisiones que adopten los Notarios pueden ser debatidas ante la jurisdicción contenciosa administrativa, además de la responsabilidad penal y disciplinaria, así como la responsabilidad civil en la que pueden incurrir siempre que causen daños y perjuicios a los usuarios del servicio por culpa o dolo en la prestación del mismo.

Respecto a las decisiones de los Notarios el Consejo de Estado ha sostenido que "la función que desarrollan los Notarios es por esencia una función pública, como que son estos depositarios de la fe pública. (...) Por ello al ejercer una típica función pública, las decisiones que profieran y las actuaciones que realicen son controvertibles ante la

jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, tal como lo preceptúa el Artículo 82 del C.C.A.”.

FRENTE AL TEMA PARTICULAR Y CONCRETO DE CONSULTA

En cuanto a las preguntas 1 y 3 de su escrito de consulta, le manifiesto:

Dentro del catálogo de procesos judiciales previsto por el Código de Procedimiento Civil se encuentra el proceso ejecutivo, por cuyo efecto se pretende lograr el cumplimiento forzoso, por vía judicial, de una obligación clara, expresa y exigible.

Al respecto el Código de Procedimiento Civil en su Artículo 488 y subsiguientes, regula lo correspondiente a los procesos de ejecución. El proceso ejecutivo tiene como finalidad específica y esencial asegurar que el titular de una relación que crea obligaciones pueda obtener, por medio de la intervención estatal, el cumplimiento de ellas.

Un proceso ejecutivo se puede iniciar por el incumplimiento de las siguientes obligaciones: por obligaciones condicionales siempre y cuando se haya cumplido la condición, ejecución por sumas de dinero, por obligaciones de dar, hacer o no hacer, por perjuicios, etc.

Dentro de las obligaciones de hacer, encontramos la modalidad de suscripción de documentos, la cual es particularmente útil en la promesas de compraventa de inmuebles, tal como ocurre en el caso particular y concreto –y de acuerdo a los hechos expuestos en su escrito de consulta-. Ello significa, que la finalidad primordial de dicho proceso es la exigibilidad y cumplimiento por parte del demandado de la obligación -ya existente entre las partes-, de solemnizar mediante Escritura Pública el contrato de promesa de compraventa de “...un lote de terreno... de diez (10) hectáreas de extensión, que hace parte de una finca de mayor extensión”.

No obstante, dentro del caso sub-examine se presenta una situación particular lo cual corresponde a la división material de un predio, procedimiento mediante el cual se modifican las características físicas y jurídicas de un predio por segregación de otros predios. El proceso de desenglobe inicia por obtener la correspondiente licencia urbanística.

El **DECRETO 1489 DE 2010**, consagra las diferentes acciones o actividades que requieren de licencia urbanística, ya sea sobre suelo urbano o rural, señalando:

“Licencia urbanística, es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas...”

Los Artículos 2° y 3° del precitado Decreto, reza:

“ARTÍCULO 2°. Clases de licencias. Las licencias urbanísticas serán de:

1. Urbanización.
2. Parcelación.
3. Subdivisión.
4. Construcción.
5. Intervención y ocupación del espacio público.

Parágrafo. La expedición de las licencias de urbanización, parcelación y construcción conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras autorizadas. En estos casos, el cerramiento no dará lugar al cobro de expensa...

Artículo 3°. Competencia. El estudio, trámite y expedición de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión, y construcción de que tratan los numerales 1 a 4 del artículo anterior corresponde a los curadores urbanos en aquellos municipios y distritos que cuenten con la figura. En los demás municipios y distritos y en el departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina corresponde a las oficinas de planeación o la dependencia que haga sus veces.

La expedición de las licencias de intervención y ocupación del espacio público de que trata el numeral 5 del artículo anterior será competencia exclusiva de las Oficinas de Planeación municipal o distrital o de la dependencia que haga sus veces, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 del Decreto 1504 de 1998 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.”

Ahora bien, el Artículo 6° (*ibídem*), preceptúa:

ARTÍCULO 6°. LICENCIA DE SUBDIVISIÓN Y SUS MODALIDADES. Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.

Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión...

PARÁGRAFO 4. *No se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública. En estos casos, la división material se realizará con fundamento en lo ordenado en la sentencia judicial o con el registro topográfico que elabore la entidad pública que ejecute la respectiva obra.*

En el caso sometido a examine, si bien media "... auto de mandamiento ejecutivo proferido por el Juzgado Promiscuo Municipal de Restrepo y sentencia del mismo juzgado..." ordenando la suscripción de un título escritural de venta de "... un lote de terreno... de diez (10) hectáreas de extensión, que hace parte de una finca de mayor extensión", es de reiterar que el alcance de dicho mandamiento ejecutivo es la prevención al demandado de suscribir la correspondiente escritura pública; pero para efectos de la división material del predio objeto de negociación, y en concordancia con el Parágrafo 4 del Artículo 6 del **DECRETO 1469 DE 2010**, se requiere iniciar un proceso divisorio.

Al respecto el Código de Procedimiento Civil, señala:

**TÍTULO XXVI.
PROCESOS DIVISORIOS**

**CAPÍTULO I.
DIVISION MATERIAL Y VENTA DE LA CDSA EN COMUN**

ARTÍCULO 467. PARTES. <Artículo derogado por el literal c) del artículo ■ de la Ley 1564 de 2012. Rige a partir del 1o. de enero de 2014, en los términos del numeral 6) del artículo ■> Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto.

La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros, y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro, se presentará también certificado del registrador de instrumentos públicos sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de veinte años si fuere posible.

Así, mismo el Numeral 6 del Artículo 471 (*ibidem*), reza:

ARTÍCULO 471. TRAMITE DE LA DIVISION. <Artículo derogado por el literal c) del artículo ■ de la Ley 1564 de 2012. Rige a partir del 1o. de enero de 2014, en los términos del numeral 6) del artículo ■> Para el cumplimiento de la división o la venta se procederá así:

(...)

6. Registrada la partición material, cualquiera de los asignatarios podrá solicitar que el juez le entregue la parte que se la haya adjudicado. Si fuere necesario, para la entrega el juez se asesorará del partidor, quien deberá concurrir a la diligencia, so pena de multa de quinientos a cinco mil pesos, salvo que dentro de los tres días siguientes presente prueba sumaria que justifique su inasistencia. El auto que imponga la multa es apelable en el efecto diferido.

EN MATERIA NOTARIAL Y REGISTRAL

La LEY 810 DE 2003 "Por medio de la cual se modifica la Ley ■ de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones.", en su Artículo 7º, establece:

ARTÍCULO 7o. OBLIGACIÓN DE NOTARIOS Y REGISTRADORES. Los notarios y registradores de instrumentos públicos no procederán a autorizar ni a inscribir respectivamente, ninguna escritura de división de terrenos o parcelación de lotes, sin

que se acredite previamente el otorgamiento de la respectiva licencia urbanística, que deberá protocolizarse con la escritura pública correspondiente, salvo los casos de cumplimiento de una sentencia judicial. También se abstendrán de autorizar o inscribir, respectivamente cualquier escritura de aclaración de linderos sobre cualquier inmueble que linde con zonas de bajamar, parques naturales o cualquier bien de uso público sin contar con la autorización expresa de la autoridad competente.

A su vez, la Instrucción **ADMINISTRATIVA N°16 DE 2002** expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, reseña:

(...)

1.- Necesidad de presentar la Licencia Urbanística para la parcelación, segregación e división material de inmuebles: Corresponden a las denominadas licencias de urbanismo. Si bien es cierto no existe norma alguna que expresamente imponga a los Notarios y Registradores la obligación de exigir estas licencias, es de advertir que el Código Disciplinario Único impuso como deberes el cumplir y hacer cumplir las leyes; cumplir con diligencia el servicio que le sea encomendado; abstenerse de cualquier acto u omisión que cause o perturbe el servicio; y denunciar los delitos y contravenciones de las que tuviere conocimiento (**Art. 34 Numerales 1º, 2º y 24, Art. 62 Numeral 3º y 4º**).

2.- En virtud del control de legalidad de los documentos que autorizan los Notarios de conformidad con los Artículos 6º y 21º del Decreto 960 de 1970 y 3º del Decreto 2148 de 1983 y ante el contenido del Artículo 318 inciso 1º del nuevo Código Penal, es obligación que el Notario exija la presentación de la licencia mencionada en todos los casos de segregación, división material, loteo y parcelación de suelos, sin importar el número de predios resultantes toda vez que la ley no dispuso restricciones al respecto.

Es de advertir que el simple acto de segregar un predio de otro de mayor extensión que posteriormente va a ser parcelado o urbanizado, requiere también de licencia urbanística. La ley 388 de 1997 no estableció excepciones en casos como ventas parciales de terrenos, liquidaciones de comunidad, particiones materiales, sucesiones, etc. De no ser presentada la licencia por los usuarios, el Notario debe abstenerse de autorizar la escritura para evitar incurrir en el delito señalado en el artículo 318 del Código Penal.

3.- Teniendo en cuenta los deberes de los servidores públicos y el parágrafo del artículo 318 del Código Penal, ya mencionados los Registradores de Instrumentos Públicos se encuentran igualmente obligados a revisar el cumplimiento de este requisito legal e informar a las autoridades competentes (Delegada para el Notariado y Justicia Penal), siempre que en los documentos a registrar no se encuentre la citada licencia...”

Del marco jurídico expuesto, se deduce entonces, que si el predio requiere división, deberá expedirse la correspondiente licencia.

No obstante, es importante advertir que los Notarios son autónomos en el ejercicio de sus funciones y la Superintendencia no tiene el carácter de superior jerárquico y sólo ejerce una función de vigilancia y control disciplinario sobre los mismos.

Por esta razón, esta Superintendencia no puede ordenarle a un Notario que tome una decisión o expida un acto que esté bajo su consideración, así como tampoco tiene competencia para anular o revocar una decisión o acto que hubiere podido adoptar, competencia reservada a los Jueces; y que frente al caso que nos ocupa es el Notario quien determina el cumplimiento de los requisitos exigidos para efectos de autorizar la correspondiente Escritura Pública.

En cuanto la pregunta numero 2 de su escrito de consulta, le manifiesto:

La **LEY 1579 DE 2012 -Actual Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos**, deja sin efectos el Decreto 1250 de 1970-, dispone:

CAPÍTULO X

Folio de Matrícula Inmobiliaria

Artículo 48. Apertura de folio de matrícula. El folio de matrícula se abrirá a solicitud de parte o de oficio por el Registrador, así:

A solicitud de parte cuando los interesados, presenten ante la correspondiente Oficina de Registro los títulos que amparan sus derechos sobre bienes raíces con las debidas notas del registro, y con base en ellos se expidan las certificaciones a que haya lugar, las cuales servirán de antecedente o medio probatorio para la iniciación de procesos

ordinarios para clarificar la propiedad o saneamiento de la misma. Se abrirá el folio de matrícula respectivo si es procedente de conformidad con esta ley.

De oficio, cuando se traslada la tradición del Antiguo Sistema de Registro al Sistema Vigente de Registro.

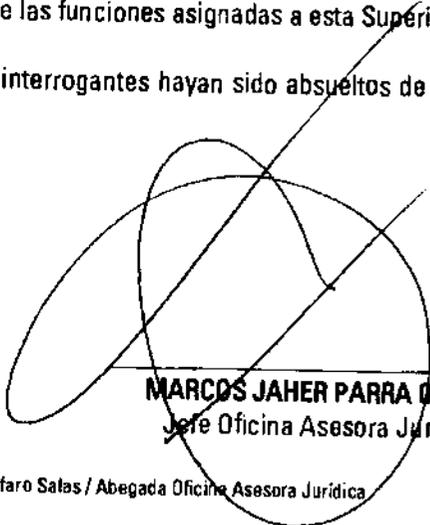
(...)

Artículo 51. Apertura de matrícula an 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..."

Por último, es importante *-reiterar-* por parte de este Despacho que el presente concepto, simplemente refleja el criterio que sobre una materia en particular pueda tener esta Entidad, proferido en virtud de las funciones asignadas a esta Superintendencia por el Decreto 2163 de 2011.

Esperamos que sus interrogantes hayan sido absueltos de la mejor manera y seguiremos atentos a cualquier inquietud.

Atentamente,



MARCOS JAHER PARRA OVIEDO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: Andrea Carolina Alfaro Salas / Abogada Oficina Asesora Jurídica
Revisó: Cerlina Gómez Duren
Coordinadora Grupo de Apoyo Jurídico Registral