

**Consulta 2777 de 2014 ante la Oficina Asesora Jurídica  
De la Superintendencia de Notariado y Registro**

**Para:** Doctor  
**Oscar Alecio Ramos Granja**  
Notario Único de Inza – Cauca  
[alecioramos@hotmail.com](mailto:alecioramos@hotmail.com)

**Asunto:** Área y Linderos  
Escrito con radicado **SNR2014ER035463**  
CR-003 Derecho Urbano e Inmuebles

Atendiendo el escrito radicado con el número de la referencia, por medio del cual eleva consulta a esta Oficina a efecto de que le indique si resulta imprescindible que coincida el área citada en la escritura con la certificación expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y la publicitada en el certificado de tradición.

**Marco Jurídico**

- Ley 1579 de 2012

**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 artículo 28 de la Ley 1437 de 18 de enero de 2011 (Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), esto es, 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 2163 de 2011.

Antes de entrar a estudiar el asunto objeto de consulta, esta Oficina se permite recordar al señor Notario dar cumplimiento de lo dispuesto por esta Superintendencia en Instrucción Administrativa 23 de 2004, en cuanto a que a toda consulta se debe anexar el criterio jurídico de la Oficina de Registro.

Mediante Ley 1579 de 2012, en su artículo 16 se establece la obligatoriedad de identificar el bien inmueble por sus linderos y área en el sistema métrico decimal, para lo cual cito textualmente:

**"Artículo 16. Calificación.** Efectuado el reparto de los documentos se procederá a su análisis jurídico, examen y comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro.

**Parágrafo 1º.** No procederá la inscripción de documentos que transfieran el dominio u otro derecho real, sino está plenamente identificado el inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el Sistema Métrico Decimal y los intervinientes por su documento de identidad. En tratándose de segregaciones o de ventas parciales deberán identificarse el predio de mayor extensión así como el área restante, con excepción de las entidades públicas que manejan programas de titulación predial. También se verificará el pago de los emolumentos correspondientes por concepto de los derechos e impuesto de registro. (...). Subrayado fuera de texto.

Al existir mandato expreso de la exigencia de la identificación de un bien inmueble, mal puede el Registrador de Instrumentos Públicos apartarse de ella, máxime cuando la finalidad del servicio público registral es dar fe de la vida jurídica de los predios; téngase en cuenta que al no haber coincidencia en la identificación de un bien inmueble entre Catastro y la Oficina de Registro, se puede decir que estamos frente a dos bienes inmuebles completamente diferentes.

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*

a

*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 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.

9

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 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 si 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 si 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.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.*

a

*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 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.

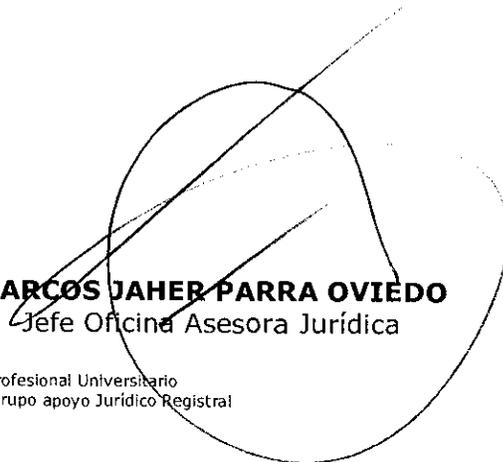
Con fundamento en lo anteriormente expuesto, se logra concluir que en las escrituras de corrección de área y/o linderos, no puede haber variación del objeto que obra en los títulos de dominio, pues en éste caso no procedería la inscripción del documento por parte de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.

Efectivamente, si existe diferencia en la forma de identificar el bien inmueble por sus linderos y área, por parte del Municipio y/o Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, se debe realizar el trámite correspondiente, tendiente a que el bien se conozca con una sola identificación, y que conlleva a conocer tanto la realidad material como jurídica del predio.

a

Por lo anterior espero 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: Maria Esperanza Venegas Espitia/Profesional Universitario  
Reviso: Carlina Gomez Duran/Coordinadora Grupo apoyo Juridico Registral  
29/09/2014

9