



RESOLUCION No. **NO 13423**

07 DIC 2017

Por la cual se decide un recurso de queja
Subdirección de Apoyo Jurídico Registral
Expediente No. SAJ-423 DE 2016
MEDELLIN ZONA SUR

**EL SUBDIRECTOR DE APOYO JURIDICO REGISTRAL DE
LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere el artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, el numeral 2° del artículo 21 del Decreto 2723 del 29 de diciembre de 2014; 74 y s s del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de enero 18 de 2011), y

CONSIDERANDO QUE:

Se radica con turno 2015-97254 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, la Escritura Pública No.1901 del 15 de diciembre de 2015 otorgada en la Notaría única de Sabaneta Antioquia, mediante la cual se aclara la Escritura Pública No. 160 del 28 de febrero de 1997 otorgada en la misma Notaría, esta escritura se inadmite para el trámite registral a través de nota devolutiva impresa el 15 de enero de 2016, (folio 9), en la que se indica como argumento jurídico que en el folio de matrícula 001-629890 no se encuentra registrada la escritura 3832 del 24-06-1958 notaria 4 de Medellín en el folio de matrícula 001-639592 tampoco se encuentra registrada la escritura 6691 del 20-12-1960 notaria 3 de Medellín y que las ventas realizadas por dichas escrituras se desprendieron de la matrícula 001- 564659 y por lo tanto no pueden hacer parte de los lotes 22 y 23 respectivamente y que estudiando los títulos anteriores no hay reserva de lote como se dice en la escritura en cita, artículos 30 del Decreto 960 de 1970 y 669 de C.C.

Esta nota devolutiva se notificó el 27 de enero de 2016.

Con ocasión de la antedicha devolución la Abogada **SONIA FÁTIMA CARMONA PUERTA**, quien actúa en calidad de apoderada de la **SEÑORA MARTHA NELLY HENAO DE MONTOYA**, mediante escrito radicado el 10 de febrero de 2016 con número 001S2016ER00633, **interpone recursos de reposición y en subsidio apelación, los cuales rechaza la Oficina de Registro a través de la Resolución No. 233 del 19 de abril de 2016, por no cumplir con los requisitos establecidos en el**



Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 - PBX (1)328-21-21
Bogotá D.C. - Colombia

Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja en el expediente número SAJ – 423 de 2016 de la ORIP de MEDELLIN ZONA SUR, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral.

artículo 77 del Código del Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Por lo precedente y a través de escrito radicado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur con número 001S2016ER02191 el 29 de abril de 2016, la abogada Sonia Fátima Carmona Puerta, **interpone Recurso de Queja.** (Folios 22 y 23).

ARGUMENTOS SEÑALADOS EN EL RECURSO DE QUEJA IMPETRADO POR LA ABOGADA SONIA FÁTIMA CARMONA PUERTA

"(...)

1o. *Se rechaza por no cumplir con los requisitos establecidos en el Art. 77 del Código de Procedimiento Administrativo y del Contencioso Administrativo, en negrillas "o su representante o apoderado debidamente constituido"*

2o. *Me manifiesta las personas que componen el GRUPO JURIDICO y su Coordinador, de la OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS ZONA SUR, que se rechazaba por no haberse dado el poder en debida forma para interponer el recurso y porque este poder indica que es para la corrección de la matrícula inmobiliaria No. 001- 0564659.*

3°. *No expresa este artículo 77 del Código de Procedimiento Administrativo, lo que significa debidamente constituido; ahora quiero referirme al artículo 77 del Código General del Proceso, ya que uno de los reparos manifestados por el Coordinador del Jurídico, era que no tenía poder para interponer el recurso, además siempre me estaba refiriendo al número de matrícula inmobiliaria No. 001-0564659, que es el que contiene y se refiere a la areserva (sic) del predio que contiene esta matrícula:*

"Facultades del apoderado. Salvo estipulación en contrario, el poder para litigar se entiende conferido para solicitar medidas cautelares extraprocesales, pruebas extraprocesales y demás actos preparatorios del proceso, adelantar todo el trámite de éste, solicitar medidas cautelares, interponer recursos ordinarios, de casación y de anulación y realizar las actuaciones posteriores que sean consecuencia de la sentencia y se cumplan en el mismo expediente, y cobrar ejecutivamente las condenas interpuestas en aquella."



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja en el expediente número SAJ -- 423 de 2016 de la ORIP de MEDELLIN ZONA SUR, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral.

4o. *Ahora si existen las matriculas inmobiliarias Ns. (sic) 001-629890 y 001- 639592, correspondientes a las escrituras públicas Ns. (sic) 3832 del 24 06- 1958 y 6691 de 20-12- 1960, respectivamente, y así lo indica el Coordinador del Jurídico en forma verbal.*

Una vez concedida por usted, solicito con el comedimiento debido, se sirva comunicarlo así al REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS ZONA SUR, para que se compulse las copias del recurso de reposición y en subsidio apelación y las remita a su despacho.

El argumento esgrimido para rechazar los recursos no tienen fundamento legal por ser producto de un juicio de valor meramente subjetivo, sin basamento de precepto que lo respalde, lo que tipifica una clara negativa a la cual el superior jerárquico ha de ponerle dique de contención para impedir el imperio de la injusticia".

PRUEBAS

Se tendrá como material probatorio la documentación que conforma el aludido expediente, constituida por cuarenta y tres (43) folios.

Procede esta instancia a la evaluación y estudio sobre la procedencia de dar trámite a los recursos incoados por la Abogada **SONIA FÁTIMA CARMONA PUERTA**, quien actúa en calidad de apoderada de la **SEÑORA MARTHA NELLY HENAO DE MONTOYA**, contra la nota devolutiva impresa el 15 de enero de 2016, turno de radicación 2015-97254 proferida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, para lo cual se tendrán en cuenta los elementos probatorios obrantes en el expediente.

Así entonces, se observa que a folios 1 y 2 del expediente, obra el escrito dirigido a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, radicado el 10 de febrero de 2016 con el número 001S2016ER00633, a través del cual la Abogada **SONIA FÁTIMA CARMONA PUERTA**, interpone el recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra la nota devolutiva impresa el 15 de enero de 2016, turno de radicación 2015-97254, los cuales fueron interpuestos en tiempo.

Ahora, la Registradora de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, para rechazar los precitados recursos señala en su decisión:



R

Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja en el expediente número SAJ – 423 de 2016 de la ORIP de MEDELLIN ZONA SUR, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral.

"(...)

Del estudio jurídico de los requisitos establecidos por el Artículo 77 del Código de procedimiento Administrativo y de lo contencioso administrativo, se observa que estos deben interponerse dentro del plazo legal, personalmente y por escrito por el interesado o su representante o apoderado debidamente constituido. Lo cual no se cumplió en este caso concreto si se tiene en cuenta que la Dra. SONIA FATIMA CARMONA PUERTA, quien firma el escrito contentivo del recurso no acredita la calidad de apoderada con que actúa, teniendo que el poder adjuntado es para presentar solicitud de correcciones mas no para presentar el recurso de Ley, además en el poder adjunto se le autoriza para intervenir en un folio de matrícula inmobiliaria diferente al objeto de la nota devolutiva, del oficio de correcciones y del escrito del recurso. Esto de conformidad con el artículo 77 de la Ley 1437 de 2011.

"Por regla general los recursos se interpondrán por escrito que no requiere de presentación personal si quien lo presenta ha sido reconocido en la actuación. Igualmente, podrán presentarse por medios electrónicos Los recursos deberán reunir, además, los siguientes requisitos:

1. Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado debidamente constituido.

2 Sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad 3. Solicitar y aportar las pruebas que se pretende hacer valer.

4 Indicar el nombre y la dirección del recurrente, así como la dirección electrónica si desea ser notificado por este medio.

Sólo los abogados en ejercicio podrán ser apoderados. Si el recurrente obra como agente oficioso, deberá acreditarla calidad de abogado en ejercicio, y prestarla caución que se le señale para garantizar que la persona por quien obra ratificará su actuación dentro del término de dos (2) meses.

Si no hay ratificación se hará efectiva la caución y se archivará el expediente.

Para el trámite del recurso el recurrente no está en la obligación de pagar la suma que el acto recurrido le exija. Con todo, podrá pagar lo que reconoce debed'.

A su vez, el Artículo 78 del mismo código, señala "Rechazo del recurso. Si el escrito con el cual se formula el recurso no se presenta con los requisitos previstos en los numerales 1, 2 y 4 del artículo anterior, el funcionario competente deberá rechazarlo. Contra el rechazo del recurso de apelación procederá el de queja".



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja en el expediente número SAJ – 423 de 2016 de la ORIP de MEDELLIN ZONA SUR, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral.

La primera instancia aduce que la Abogada SONIA FATIMA CARMONA PUERTA, no acredita la calidad de apoderada con que actúa, toda vez que el poder adjunto es para presentar solicitud de correcciones ante la Oficina de Registro y no para presentar los recursos de ley, afirmación que resulta incongruente y por demás excesiva en ritualismo, pues se observa en el poder allegado y que obra a folio dieciocho (18) del expediente, que si bien se menciona la facultad para presentar correcciones, igual se indica la facultad para interponer recursos, razón por la cual le asiste razón a la recurrente.

Consecuente con lo anterior, tras asistirle razón a la peticionaria en las argumentaciones por ella planteadas de cara a la concesión de los recursos impetrados, es procedente un pronunciamiento de fondo y en aras de garantizar el debido proceso impetrado por la recurrente, se admite el recurso de queja y como consecuencia de ello se desatará el recurso de apelación de la siguiente manera:

I. ANTECEDENTES

Se radica con turno 2015-97254 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, la Escritura Pública No.1901 del 15 de diciembre de 2015 otorgada en la Notaría única de Sabaneta Antioquia, mediante la cual se aclara la Escritura Pública No. 160 del 28 de febrero de 1997 otorgada en la misma Notaría, cuyo texto es el siguiente:

"(...)

*Comparecieron: la señora **MARTHA NELLY HENAO DE MONTOYA** y el señor **WILSON DE JESUS FERNANDEZ HENAO**, mayores de edad, vecinos de Sabaneta, identificados con las cédulas de ciudadanía números 21.329.658 de Medellín y 70.087.036, obrando en sus propios nombres y manifestaron: -----*

PRIMERO:- *Que por medio de este instrumento vienen a aclarar la escritura pública número ciento sesenta (160) de fecha veintiocho (28) de febrero de mil novecientos noventa y siete (1997) de la Notaría Única de Sabaneta, ya registrada y que tiene como matriculas inmobiliarias la número 001-713748, 001-713749, 001-713750 no se anotó en dicha aclaración las áreas de las ventas realizada, por el señor **ANTONIO J. MONTOYA OSSA** (ya fallecido), con las escrituras públicas números: 3832 de fecha 24 de junio de 1958, de la NOTARIA CUARTA DE MEDELLÍN, con matricula inmobiliaria número 001-629890, esta venta se hizo por 70 varas cuadradas; y la escritura pública*



Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)328-21- 21

Bogotá D.C. - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.c>

Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja en el expediente número SAJ – 423 de 2016 de la ORIP de MEDELLIN ZONA SUR, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral.

número 6691 de fecha 20 de DICIEMBRE de 1960, de la NOTARIA TERCERA DE MEDELLÍN, con matrícula inmobiliaria número 001-639592, venta que se hizo por 70 varas cuadradas.-----

SEGUNDO:- Que la escritura pública número 762 de fecha 20 de FEBRERO de 19 de la NOTARIA SEXTA DE MEDELLÍN, por medio de la cual el señor ANTONIO MONTOYA OSSA, adquirió dos predios, lotes números: 22 con un área de 301.30 varas cuadradas y el lote 23 con un área de 305.20 varas cuadradas, a los lotes se les abrió matrícula inmobiliaria número 001-0564659, quedando englobados, con un área total de 606.50 varas cuadradas, de las cuales se hizo las ventas relacionadas en la cláusula primera de esta aclaración.

TERCERO:- Que la venta realizada de 70 varas cuadradas, con la escritura pública número 3832, de fecha 24 de junio de 1958, de la NOTARIA CUARTA DE MEDELLÍN, corresponde al lote número 22, es decir, que el área de dicho lote quedo en 231.30 varas cuadradas.-----

CUARTO:- Que la venta realizada de 70 varas cuadradas, con la escritura pública número 6691, de fecha 20 de diciembre de 1960, de la NOTARIA TERCERA DE MEDELLÍN, corresponde al lote número 23, es decir, que el área de dicho lote quedó en 235.20 varas cuadradas, quedando el englobe, con un área total de 263.04 metros cuadrados.-----

QUINTO:- Que la escritura pública número 57 de fecha 27 de enero de 1997, de la NOTARIA UNICA DE SABANETA, que contiene el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL lo elevó sobre una fracción del lote con MATRICULA INMOBILIARIA No. 001-713748,001-713749,001-713750 con los siguientes linderos: Por el frente que da al Occidente pon la carrera 39 B; por el Sur, con propiedad que es o fue de Hijos de Antonio Valencia Ltda., lote 21; por el Oriente, con propiedad del señor Juan N. Vélez R., y por el Norte, con el lote 23, de propiedad del señor Antonio J. Montoya Ossa, hoy de la señora Martha Nelly Henao de Montoya.-----

SEXTO:- Que de la mayor extensión quedo un lote de terreno con un área de 131.52 metros cuadrados, que se reservó su propiedad para futura construcción, para el cual se solicita abrir al señor Registrador MATRICULA INMOBILIARIA.-----

SÉPTIMO:- Que los linderos del lote de terreno para el cual se solicita matrícula inmobiliaria, son los siguientes Por el frente que da al Occidente con la carrera 39 B; por el Sur, con propiedad del señor Antonio Montoya Ossa, hoy de la señora Martha Nelly Henao de Montoya, lote 22; por el Oriente, con propiedad



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja en el expediente número SAJ – 423 de 2016 de la ORIP de MEDELLIN ZONA SUR, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral.

del Señor Alfredo Campos hamos; y por el Norte, con el lote 24, con propiedad que es o fue de Hijos de Antonio Valencia Ltda.-----

OCTAVO:- *Las demás cláusulas de la escritura pública número ciento sesenta (160) de fecha veintiocho (28) de febrero de mil novecientos noventa y siete (1997) de la Notaria Única de Sabaneta."*

La precitada escritura se inadmite para el trámite registral a través de nota devolutiva impresa el 15 de enero de 2016, (folio 9), en la que se indica como argumento jurídico:

"(...)

Conforme con el principio de legalidad previsto en el literal d) del artículo 3 y en el artículo 22 de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos) se inadmite y por lo tanto se devuelve sin registrar el presente documento por las siguientes razones y fundamentos de derecho:

EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-629890 NO SE ENCUENTRA REGISTRADA LA ESCRITURA 3832 DEL 24-06-1958 NOTARIA 4 DE MEDELLIN EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-639592 TAMPOCO SE ENCUENTRA REGISTRADA LA ESCRITURA 6691 DEL 20-12-1960 NOTARIA 3 DE MEDELLIN. LAS VENTAS REALIZADAS POR DICHAS ESCRITURAS SE DESPRENDIERON FUE DE LA MATRICULA 001- 564659 Y POR LO TANTO NO PUEDEN HACER PARTE DE LOS LOTES 22 Y 23 RESPECTIVAMENTE. ESTUDIANDO LOS TITULOS ANTERIORES NO HAY ARESERVA (sic) DE LOTE COMO SE DICE EN EL PRESENTE INSTUMENTO PUBLICO. ART.30 DCTO 960/70. ART. 669 DEC. C."

Esta nota devolutiva se notificó el 27 de enero de 2016.

II. ARGUMENTOS DE LA RECURRENTE

La Abogada **SONIA FATIMA CARMONA PUERTA**, en el escrito de recurso manifiesta:

"(...)

... según poder que acompaño a este escrito, interpongo y sustento recurso de



Handwritten signature or mark.

Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja en el expediente número SAJ - 423 de 2016 de la ORIP de MEDELLIN ZONA SUR, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral.

reposición y en subsidio el de apelación, contra el ACTO ADMINISTRATIVO, de fecha 20 de enero de 2016, notificado el 27 de enero de 2016, con los siguientes argumentos:

1o. El día 27 de octubre de 2015, se me informa que: "Atendiendo a su solicitud, se procedió a verificar los libros del viejo sistema registral (Libro Primero Pares B3 Folio 17 # 1060) y se verifico la escritura pública 762 del 20-02-1958 de la Notaría 6 de Medellín y el lote número 22 y 23 fueron debidamente englobados del cual surgió el lote de terreno identificado con matrícula 001-564659."

"Por lo anteriormente expuesto no se accede a su solicitud de Corrección."

2o. Luego el día 20 de enero de 2016, se me informa: "En el folio de matrícula 001-629890 no se encuentra registrada la escritura 3832 del 24-06-1958 Notaria 4 de Medellín. En el folio de matrícula 001-639592 tampoco se encuentra registrada la escritura 6691 del 20-12-1960 Notaria 3 de Medellín. Las ventas realizadas por dichas escrituras se desprendieron fue de la matrícula 001-564659 y por lo tanto no pueden hacer parte de los lotes 22 y 23 respectivamente. Estudiando los títulos anteriores no hay a reserva (sic) de lote como se dice en el presente instrumento público. Art. 30 Dcto. 960/70. Art. 669 de C.C."

3°. Que es lo que se pide: Se solicita que se dé matrícula inmobiliaria al resto del lote que quedó del englobe que existe en la matrícula inmobiliaria No. 001- 564659.

4o. Ahora frente a que esas escrituras No.3832 del 24-06-1958 Notaria 4 de Medellín y la escritura No.6691 del 20-12-1960 Notaria 3 de Medellín, no se encuentran registradas, y se desprendieron fue de la matrícula 001-564659; es parcialmente correcto, ya que cuando realice el estudio de títulos visite la oficina de registro y allí me suministraron esas matrículas de las ventas parciales realizadas.

5o. Nótese como en el certificado de registro 001-564659, expedido por esta oficina de registro, aparece la aclaración que se hace mediante escritura pública No. 160 de la Notaría Única de Sabaneta, donde se hace nuevamente claridad sobre esa ventas parciales, por lo anterior debe esta corregido y registrado las ventas parciales.

Por lo expuesto. Solicito a quien corresponda se haga un análisis nuevamente, y se proceda a dar el número de matrícula correspondiente al resto que se hizo en el englobe.

Con gusto estoy dispuesta a aportar documentos y a revisar con la persona que la



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja en el expediente número SAJ – 423 de 2016 de la ORIP de MEDELLIN ZONA SUR, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral.

oficina de registro designe para hacer la aclaración y se proceda de conformidad.”

III. CONSIDERACIONES DE LA SUBDIRECCIÓN DE APOYO JURÍDICO REGISTRAL

En el caso objeto del presente estudio se precisa:

Al revisar el contenido de la Escritura Pública No.1901 del 15 de diciembre de 2015 otorgada en la Notaría única de Sabaneta Antioquia, mediante la cual se aclara la Escritura Pública No. 160 del 28 de febrero de 1997 otorgada en la misma Notaría, se evidencia una redacción confusa, inentendible y además con cita de escrituras y folios de matrículas inmobiliarias, documentos de los cuales se evidencia la falta de un estudio minucioso, juicioso y acorde con la historia traditiva de cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria involucrados, resulta por demás improcedente que se pretenda indicar aclaración de área con títulos antiguos en su otorgamiento y que no hacen parte de la tradición de los predios de los cuales se pretenda o aclarar su área.

En esta eventualidad de aclaración de área y linderos se han dado precisas instrucciones tanto a los Notarios como a los Registradores de Instrumentos Públicos, con el propósito de tener en cuenta el proceso que debe agotarse y los antecedentes registrales que deban tenerse en cuenta, concomitante con la participación activa del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, razón por la cual dicha instructiva debe ser aplicable en estricto sentido tanto en el momento de otorgar y autorizar escrituras por parte de los señores Notarios, igual por los señores Registradores de Instrumentos Públicos, en el proceso de evaluación y calificación de los documentos que se radican para su registro.

Así entonces, en esta materia se profirió y rige actualmente la Instrucción Administrativa conjunta expedida por el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI – IGAC- No. 01 y por LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO -SNR- No. 11 el 20 de mayo de 2010, en la que entre otros apartes dispone:

“(…)

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.



Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)328-21-21

Bogotá D.C. - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja en el expediente número SAJ – 423 de 2016 de la ORIP de MEDELLIN ZONA SUR, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral.

Según los artículos 3 del decreto 3496 de 1983; 73, 76 y 77 del decreto ley 1250 de 1970 (derogado por la Ley 1579 de 2012) 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 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 sanea 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 (Derogado por la Ley 1579 de 2012) por incongruencia en la identificación y determinación del predio.



Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)328-21-21

Bogotá D.C. - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja en el expediente número SAJ – 423 de 2016 de la ORIP de MEDELLIN ZONA SUR, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral.

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 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



Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)328-21-21

Bogotá D.C. - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja en el expediente número SAJ – 423 de 2016 de la ORIP de MEDELLIN ZONA SUR, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral.

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 mojonos), 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.*



Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)328-21-21

Bogotá D.C. - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja en el expediente número SAJ – 423 de 2016 de la ORIP de MEDELLIN ZONA SUR, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral.

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." ...

Adicional a lo anterior y atendiendo a que lo pretendido por el usuario es una aclaración de área, el procedimiento que debe agotarse es el señalado en la precedente instrucción; así mismo resulta como ya se acotó la redacción de la Escritura que se pretende registrar confusa, estando en contravía de lo preceptuado por el artículo 30 del Decreto Ley 960 de 1970 al consagrar:

“Las declaraciones de los otorgantes se redactarán con toda claridad y precisión de manera que se acomoden lo más exactamente posible a sus propósitos y a la esencia y naturaleza del acto o contrato que se celebra y contendrán explícitamente las estipulaciones relativas a los derechos constituidos, transmitidos, modificados o extinguidos, y al alcance de ellos y de las obligaciones que los otorgantes asuman.”

IV. DECISIÓN

Por las razones expuestas, se confirmará la decisión asumida por la Registradora de Instrumentos Públicos de MEDELLIN ZONA SUR, a través de nota devolutiva impresa el 15 de enero de 2016, turno de radicación 2015-97254.

En virtud de lo cual, el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral,

RESUELVE



Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)328-21- 21
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>

Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja en el expediente número SAJ – 423 de 2016 de la ORIP de MEDELLIN ZONA SUR, proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral.

Artículo 1.- Confirmar la decisión asumida por la Registradora de Instrumentos Públicos de MEDELLIN ZONA SUR, a través de la nota devolutiva impresa el 15 de enero de 2016 con tumo de radicación 2015-97254, por las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído.

Artículo 2.- Notificar personalmente esta providencia a la Abogada SONIA FATIMA CARMONA PUERTA, diligencia para la cual se comisiona a la Registradora de Instrumentos Públicos de MEDELLIN ZONA SUR, la dirección en esa ciudad para efectos de la citación es: Carrera 46 C No. 79 A Sur 47. En el evento de no ser posible la notificación personal, se deberá notificar por aviso conforme lo dispone el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de enero 18 de 2011).

Artículo 3.- Una vez notificada la presente Resolución, enviar copia de ésta junto con el expediente, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de MEDELLIN ZONA SUR.

Artículo 4.- Contra esta decisión, no procede recurso alguno.

Artículo 5.- Esta Resolución, rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, a los

07 DIC 2017


ARCHIBALDO JOSE VILLANUEVA PERRUERO
Subdirector de Apoyo Jurídico Registral

Proyectó, elaboró y revisó: IPH
7 de diciembre de 2017

Reasignado: Agosto 14 de 2017



Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)328-21-21
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supemotariado.gov.co>