

OAJ-1510

SNR2015EE023679

Bogotá, D.C., 12 de agosto de 2015

Señor
Germán Henry Guerrero R.
Carrera 42 A No. 5 C - 55
Cali, Valle

Asunto: Corrección nomenclatura por poseedor de predio, CR-05
Consulta 2048, radicación SNR2015ER038477, de 23 de julio de 2015

Cordial saludo, señor Guerrero:

En aplicación del derecho de petición de información de interés particular, solicita información para corregir la nomenclatura del predio del cual no es propietario inscrito, sino poseedor. Indica que la dirección publicitada en el Certificado de Tradición y Libertad no coincide con las facturas de los servicios públicos y el formulario de impuesto predial.

Menciona además, que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali le informó que el cambio de la nomenclatura solo es posible al propietario, calidad que el consultante no posee y menciona que no desea convertirse en poseedor inscrito, ni tramitar el proceso de prescripción. Adicionalmente, formula varias preguntas que se resolverán más adelante.

Marco Jurídico:

Ley 1755 de 2015, Decreto 2723 de 2014, Ley 1579 de 2012, Código Civil.

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica

Sobre el particular, inicialmente es importante precisar, que los conceptos emitidos por esta Oficina Asesora Jurídica, se ciñen a los parámetros establecidos por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, esto es, no comprometen la responsabilidad de esta Superintendencia, ni son de obligatorio cumplimiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país. Aquellos, simplemente reflejan el criterio en desarrollo de las funciones asignadas por el Decreto 2723 de 2014¹.

¹ Presidencia de la República (2014, 29 de diciembre), "Decreto 2723 de 29 de diciembre de 2014, por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Notariado y Registro". *Diario Oficial*, núm. 49.379, 29 de diciembre de 2014, Bogotá.

Se aclara que los conceptos emitidos por la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro, son orientaciones de carácter general que no comprenden la solución directa de problemas específicos, ni el análisis de casos particulares y concretos.

Así mismo, se advierte que tales conceptos no tienen el carácter de fuente normativa y sólo pueden ser utilizados para facilitar la interpretación y aplicación de las normas jurídicas vigentes, toda vez que simplemente reflejan el criterio en el desarrollo de las funciones asignadas a ésta Superintendencia²

La Oficina Jurídica en ejercicio de la facultad establecida en el artículo 14 del Decreto 2723 de 2014 y el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se permite dar respuesta a la inquietud formulada, así:

DE LA COMPETENCIA ASIGNADA A LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

El Decreto 2723 de 2014^[1] especifica en el artículo 4 el objetivo de la Superintendencia de Notariado y Registro, de la siguiente manera:

"Artículo 4. Objetivo. La Superintendencia de Notariado y Registro tendrá como objetivo la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos, la organización, administración, sostenimiento, vigilancia y control de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, con el fin de garantizar la guarda de la fe pública, la seguridad jurídica y administración del servicio público registral inmobiliario, para que estos servicios se desarrollen conforme a la ley y bajo los principios de eficiencia, eficacia y efectividad".

Las funciones de la Superintendencia de Notariado y Registro fueron establecidas en el artículo 11 del citado decreto, en congruencia con el objetivo de orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de I.P., la orientación, administración, sostenimiento, vigilancia y control de las Oficinas de Registro de I.P. con los fines previstos y dentro del marco legalmente establecido.

Se hace énfasis en la normatividad citada, que 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 Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Dirección Técnica de Registro, respecto de los actos administrativos expedidos por los Registradores de Públicos. (Agotamiento de Vía de los Recursos).

DE LA COMPETENCIA ASIGNADA A LAS OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

² Ibid. Pág. 2.

^[1] Ibid. Pág. 1.

Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos son dependencias de la Superintendencia de Notariado y Registro; pero autónomas en el ejercicio de la función registral, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2723 de 2014, artículo 22^[2]:

"(.) Artículo 92. Registradores de Instrumentos Públicos. Los Registradores de Instrumentos Públicos son los responsables del funcionamiento técnico y administrativo de las respectivas Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos".

Fundamentada la competencia de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, el Estatuto de Registro de Ley 1579 de 2012, consagra:

"Artículo 1º.- El registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público prestado por el Estado por funcionarios denominados Registradores de Instrumentos Públicos, en la forma aquí establecida y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes."

"Artículo 22. Función de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos. Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos prestarán el servicio público de registro de instrumentos públicos de conformidad con lo establecido en la Ley 1579 de 2012, las demás normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan..."

La función que ejercen las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos es servir de medio de tradición y dar publicidad a los actos, se encuentra debidamente regulada por la Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, disposición que establece autonomía en el ejercicio de las funciones a los Registradores, y se ejerce sobre el círculo registral asignado por la Ley.

Es de anotar que de conformidad con la Ley 1579 de 2012, cada Oficina de Registro de Instrumentos Públicos cuenta con un archivo y una base de datos que recae únicamente sobre los bienes inmuebles que conformen su círculo registral.

Es menester mencionar que la Ley 1579 de 2012, en su artículo 60, se estipula que contra las decisiones tomadas por los Registradores de Instrumentos Públicos respecto a los actos de registro y su no inscripción, proceden los recursos de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos y de apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Dirección Técnica de Registro de esta Superintendencia.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE NOMENCLATURA

El procedimiento para actualizar las direcciones y adicionalmente incluir el número catastral, en materia registral, se encuentra supeditado a dos situaciones particulares.

En caso de la actualización implementada en forma masiva por la autoridad catastral, como proceso de políticas públicas que se manifiesta mediante un acto unilateral de la

^[2] *Ibíd.* Pág. 5.

administración; Visto así, las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, deben proceder a actualizar la nomenclatura, cambiando la presente por la nueva oficial en los diversos folios de matrícula inmobiliaria. Para ello deberá inscribir el correspondiente acto administrativo expedido por la autoridad catastral. Esta inscripción no requiere de escritura pública, solo deberá exigirse el acto administrativo correspondiente, en original, y copia para el archivo de la Oficina de Registro.

En estos actos de cambio de nomenclatura, en desarrollo de un proyecto público, el único interviniente es la Entidad Estatal, por ello no causa derecho de registro, como tampoco impuesto de registro.

Caso contrario ocurre, cuando la actualización y/o cambio en la nomenclatura que identifica el bien inmueble, procede por solicitud del usuario, **como titular del derecho real de dominio**, y cuya manifestación se incorpora en escritura pública, previa protocolización del correspondiente certificado de actualización, *Boletín de Nomenclatura*, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o Catastros Descentralizados y en las Direcciones Territoriales del IGAC, según el sitio donde se encuentre ubicado el predio, en las ciudades de Cali, Medellín, Bogotá, D.C., en el resto del país la función está a cargo del IGAC. La inscripción del título escritural correspondiente, generará el pago de impuestos y derechos de registro.

FRENTE AL TEMA PARTICULAR Y CONCRETO DE LA CONSULTA

A continuación se da respuesta a las preguntas específicas, formuladas en la consulta:

1. *¿Cómo hago para actualizar la dirección de mi predio pasándola de lote No. 14 a Carrera 75 No. 9 – 25 Cali, si no tengo la calidad de propietario del inmueble?*
2. *¿Está obligada la Oficina de Registro de inscribir en la matrícula inmobiliaria del predio que vengo poseyendo – ya citado – la escritura por medio de la cual en mi calidad de poseedor material del inmueble – corrijo la escritura, aunque yo no tenga la calidad de propietario del inmueble?*

La dirección del inmueble es uno de los elementos constitutivos del registro público, para la identificación del predio en el archivo de índices de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, de acuerdo con la Ley 1579 de 2012, artículo 7º, así:

"Artículo 7º. Elementos constitutivos. El archivo de registro se compone de la matrícula inmobiliaria, los radicadores de documentos y certificados, los índices de inmuebles y propietarios, el archivo de documentos antecedentes, el libro de testamentos y el libro de actas de visita". (Resaltado fuera de texto).

La misma Ley especifica la conformación de los índices en el archivo sistematizado de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, en el artículo 10º, en los siguientes términos:

"Artículo 10. Índices. Los índices se conformarán con la información sobre los inmuebles matriculados y los titulares del derecho inscrito, el cual se llevará en forma sistematizada".

"Los índices de consulta de inmuebles rurales y urbanos deberán permitir la búsqueda por cada uno de los municipios, veredas o corregimientos que compongan el círculo registral, por cédula catastral, nombre, carrera, calle, avenida, diagonales y transversales, en el orden de la nomenclatura de cada una de tales vías, cuando se trate de bienes inmuebles". (Negrilla fuera de texto).

(...)

En congruencia con la anterior disposición, el artículo 8º establece que la dirección del bien inmueble, es uno de los elementos de identificación del folio de matrícula inmobiliaria, así: *"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 de identificación que puedan obtenerse".*

Como conclusión, los poseedores son aquellos ciudadanos que no tienen título de dominio sobre el predio, por tratarse de un hecho y no de un derecho real y por ente, no cuentan con el derecho real de disponer del mismo, en este caso ejercer el cambio en la nomenclatura, que trae como consecuencia la afectación de uno de los elementos constitutivos del registro inmobiliario.

Finalmente, el registrar o devolver el documento radicado con la solicitud del poseedor, para el cambio en la dirección es un tema exclusivo de la autonomía del Registrador de Instrumentos Públicos, en consecuencia, como se resaltó anteriormente, los registradores son autónomos en sus decisiones.

Es menester mencionar nuevamente, que la Ley 1579 de 2012, en el artículo 60, estipula que contra las decisiones tomadas por los Registradores de Instrumentos Públicos respecto a los actos de registro y su no inscripción, proceden los recursos de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos y de apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Dirección Técnica de Registro de esta Superintendencia, procedimiento no surtido para el caso concreto, ya que de conformidad con la información suministrada por el consultante, este no elevó los recursos que a cada instancia corresponde para el trámite correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali y la remisión a esta Entidad, si fuera el caso.

3. *En caso de que la Oficina mencionada no esté autorizada para aceptar la escritura de corrección porque carezco de la calidad de propietario. ¿Qué debo hacer para corregir este inconveniente?*

Es necesario acceder a la titularidad del predio, para lo cual, toda persona interesada en adquirir un inmueble por el modo jurídico de la "prescripción", conforme al Código Civil,

artículo 2512, puede solicitar la expedición de un certificado al Registrador de Instrumentos Públicos de la oficina competente de ubicación del inmueble. Este documento es necesario y sirve para adelantar el proceso de declaración judicial de pertenencia. El certificado es para acompañar la demanda que se pretende instaurar para el efecto anotado.

A continuación presento un listado de los requisitos y documentos que se deben adjuntar a la solicitud:

1. Solicitud escrita del interesado, en la cual deberá indicar la siguiente información:
 - Identificación por su área y linderos del inmueble que se pretende prescribir; cuando fuere el caso, con indicación de si forma parte de otro de mayor extensión.
 - Antecedentes registrales y/o catastrales, si se conocen.
 - Nombre e identificación del presunto (s) titular (es) del derecho de dominio o de cualquier otro derecho real, en su defecto de quien sea poseedor del inmueble.
2. Pagar la suma señalada en la tarifa de servicios del Registro de Instrumentos Públicos.
3. En general, suministrar los datos indispensables que conozca y facilite la búsqueda, ubicación del inmueble, posible propietario, número de folio de matrícula inmobiliaria o libro de anotación en el antiguo sistema de registro, en donde se encuentre la inscripción si los datos corresponden al sistema antiguo.
4. Presentar la escritura y/o documentos que demuestren la posesión en caso de tenerla.
5. Certificado de nomenclatura, si se tiene.

El certificado en mención será expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, correspondiente al círculo registral de ubicación del bien inmueble, en un tiempo máximo de 15 días hábiles.

En los anteriores términos, de manera atenta, me permito dar respuesta a su derecho de petición.



MARCOS JAHER PARRA OVIEDO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto Luz Mary Reina Ortiz, Profesional Especializada