

SNR2014EE015550

Consulta No. 1809 ante la Oficina Asesora Jurídica
Superintendencia de Notariado y Registro

Para: Doctor
CARLOS HUGO BASTIDAS IBARRA
Notario Único del Círculo
Samaniego, Nariño

E-mail notariasamaniego@gmail.com

Asunto: División material, CN – 05, radicación ER 022876 de fecha 09 de mayo de 2014.

Fecha: 27 de mayo de 2014

Doctor Bastidas Ibarra:

En el asunto descrito, informa que la señora Clemencia Amparo Eraso Ruales, es propietaria de un bien inmueble, y de común acuerdo con sus hermanos resolvieron fraccionar el predio de mayor extensión en once lotes, según licencia de subdivisión material expedida por Planeación Municipal de Samaniego según Resolución No. 52678-0-13-0032.

De acuerdo con lo anterior, solicita concepto en el sentido de determinar si con base en la Licencia de Subdivisión material, puede autorizar las once escrituras públicas contentivas de venta parciales a favor de sus hermanos o si por el contrario debe hacer escritura de loteo.

Marco Jurídico:

Decreto 1469 de 2010

Ley 810

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, inicialmente es importante precisar, que los conceptos emitidos por esta entidad, se ciñen a los parámetros establecidos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, esto es, no comprometen la responsabilidad de esta

Hoja No. 2
Dr. Carlos Hugo Bastidas Ibarra

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, es decir se conceptúa en materia Notarial y Registral.

El Notario presta su servicio a quien lo solicite, salvo que el acto esté expresamente prohibido por la ley o cuando sea de aquellos que degeneren en nulidad absoluta.

La división material, es un acto de disposición por medio del cual el titular o titulares de derecho de dominio divide el predio en dos o más unidades para que tengan identidad registral y cuya finalidad no sea la de urbanizar.

El artículo 18 del Decreto Reglamentario 2148 de 1983, expresa: "Cuando en una escritura se segreguen una o más porciones de un inmueble, se identificarán y alinderarán los predios segregados y el de la parte restante. Si se expresa la cabida se indicará la de cada unidad por el sistema métrico decimal".

Si la realización de tales actos obedece a la posterior constitución de Reglamento de Propiedad Horizontal, se deben tener en cuenta los requisitos establecidos en la Ley 675 del 03 de agosto de 2001.

El artículo 1° del Decreto 1469 de 2010, expresa: 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 y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.

La expedición de la licencia urbanística implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo.

Parágrafo. Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones.....

Artículo 2°. *Clases de licencias.* Las licencias urbanísticas serán de:

1. Urbanización.
2. Parcelación.

Hoja No. 3
Dr. Carlos Hugo Bastidas Ibarra

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 7°. *Licencia de construcción y sus modalidades.* Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:...

Artículo 11. *Régimen especial en materia de licencias urbanísticas.* Para la expedición de las licencias urbanísticas, se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. No se requerirá licencia urbanística de urbanización, parcelación, construcción o subdivisión en ninguna de sus modalidades para:

a) La construcción, ampliación, adecuación, modificación, restauración, remodelación, reforzamiento, demolición y cerramiento de aeropuertos nacionales e internacionales y sus instalaciones, tales como torres de control, hangares, talleres, terminales, plataformas, pistas y calles de rodaje, radioayudas y demás edificaciones transitorias y permanentes, cuya autorización corresponda exclusivamente a la Aeronáutica Civil, de acuerdo con el Decreto-ley 2724 de 1993 o las normas que lo adicionen, modifique o sustituya;

b) La ejecución de proyectos de infraestructura de la red vial nacional, regional, departamental y/o municipal; puertos marítimos y fluviales; infraestructura para la exploración y explotación de hidrocarburos; hidroeléctricas, y sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía; sin perjuicio de las demás autorizaciones, permisos o licencias que otorguen las autoridades competentes respecto de cada materia. Tampoco requerirá licencia el desarrollo de edificaciones de carácter transitorio o provisional que sean inherentes a la construcción de este tipo de proyectos.

2. No se requerirá licencia urbanística de construcción en ninguna de sus modalidades para la ejecución de estructuras especiales tales como puentes, torres de transmisión, torres y equipos industriales, muelles, estructuras hidráulicas y todas aquellas estructuras cuyo comportamiento dinámico difiera del de edificaciones convencionales.

Hoja No. 4
Dr. Carlos Hugo Bastidas Ibarra

De otra parte, hay que tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 7° de la Ley 810 de 2003, que expresa: "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.

De conformidad con lo anterior, en el caso en consulta, la señora debe hacer la escritura pública de división material antes de vender, a menos que sea su deseo el de transferir la propiedad en común y proindiviso; claro está, que al haber obtenido la licencia de subdivisión material, su querer es el de dividir en once lotes el predio de mayor extensión, con el fin de que cada inmueble tenga identidad registral.

Cordialmente,

Marcos Jaher Parra Owiedo
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: Gladys E. Vargas B.
Coordinadora G. Gestión Jurídica Notarial

Q