

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. **13**

PARA: REGISTRADORES (AS) DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y NOTARIOS DEL PAÍS

DE: SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO

TEMA: LINEAMIENTOS PARA LA APLICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN CONJUNTA SNR No. 1732 / IGAC No. 221 DEL 21 DE FEBRERO DE 2018.

FECHA: 09 MAY 2018

Señores (as) Registradores (as) de Instrumentos Públicos y Notarios del País:

En ejercicio de la función orientadora conferida en el numeral 19 del artículo 13 del Decreto 2723 de 2014 y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 14 de la Resolución Conjunta SNR No. 1732 / IGAC No. 221 del 21 de Febrero de 2018, de ajustar los procedimientos internos y trámites, se advirtió la necesidad de orientar a los notarios y registradores de instrumentos públicos del país acerca de la aplicación de lo dispuesto en el citado acto administrativo general.

En este sentido, se procede a dar los lineamientos para la ejecución de los procedimientos desarrollados en la resolución en mención en lo atinente a la competencia de esta Superintendencia, advirtiendo que los mismos deberán ser acatados en concordancia con lo establecido en la Ley 1579 de 2012, Decreto Ley 960 de 1970 y las normas que sean aplicables a los procesos que adelanten los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos, correspondientemente.

i. Escrituras de corrección y/o aclaración.

Adicional y de manera concordante a lo establecido en el Capítulo II del Título III del Decreto Ley 960 de 1970, se debe tener en cuenta que, la escritura de corrección y/o aclaración solo procede para la corrección y/o aclaración de errores meramente formales (inconsistencia de digitación, mecanográficas, ortográficas y las puramente aritméticas)

que afecten los linderos y el área del bien inmueble, sin que se configure cambios en el objeto del contrato.

En atención a los errores formales, es pertinente precisar la determinación del error aritmético, el cual, de acuerdo a la Corte Constitucional, *“es aquel que surge de un cálculo meramente aritmético cuando la operación ha sido erróneamente realizada. En consecuencia, su corrección debe contraerse a efectuar adecuadamente la operación aritmética erróneamente realizada, sin llegar a modificar o alterar los factores o elementos que la componen”*¹.

Adicional a lo preceptuado en el artículo 103 del Decreto Ley 960 de 1970 y demás artículos concordantes, para la determinación de este error aritmético, el notario deberá validar que la inconsistencia advertida no encaje dentro de las hipótesis de procedencia de los procedimientos de actualización de linderos, de rectificación de área por imprecisa determinación y el de inclusión en el campo de descripción de cabida y linderos del dato del área en los folios de matrícula inmobiliaria que carezcan de él, desarrollados en los artículos 4°, 5° y 11 de la Resolución Conjunta.

En este sentido, el Notario deberá determinar si el error es meramente formal aplicando la validación anterior para establecer si es viable el otorgamiento de una escritura pública de esta índole o si corresponde a otro tipo de error que se deba tramitar por alguno de los procedimientos descritos en la Resolución Conjunta; situación ante la cual, deberá negarse al otorgamiento de la escritura de corrección y/o aclaración y deberá informar al usuario la necesidad de iniciar los trámites ante la autoridad catastral o judicial mediante el procedimiento o proceso pertinente.

El Registrador de Instrumentos Públicos al momento del proceso de calificación de la respectiva escritura de corrección y/o aclaración, deberá contrastarla con la escritura pública objeto de aclaración, al igual que con los títulos antecedentes inscritos en el Registro Público de la Propiedad y validar que la inconsistencia no sea objeto de procedencia de alguno de los procedimientos descritos en la Resolución Conjunta, con el fin de establecer si se está ante un error meramente formal.

De convalidarse el error formal, se continuará con el proceso de registro y de proceder, se efectuará su inscripción con el código 0902 – Corrección del título respecto a los linderos y área.



¹ Sentencia T -875 de 2000



Por último, en este punto se precisa que de evidenciarse alguna incongruencia entre la información que consta en el instrumento público objeto de solicitud de inscripción y la existente en los antecedentes registrales, el Registrador de Instrumentos Públicos deberá rechazar la inscripción mediante la emisión de nota devolutiva.

ii. Actualización de linderos.

La autoridad catastral competente, remitirá de manera inmediata a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo Registral de donde se encuentre inscrito el bien inmueble, el acto administrativo de actualización de linderos en firme de acuerdo con el artículo 87 de la Ley 1437 de 2011.

Este acto administrativo deberá remitirse en físico y en formato digital editable al correo electrónico de la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Una vez allegado el acto administrativo, el Registrador de Instrumentos Públicos deberá verificar que el mismo cumpla con los requisitos generales para la existencia, validez y eficacia, y los especiales establecidos en el artículo 7° de la resolución conjunta.

De cumplirse los requisitos precitados, se continuará con el proceso de registro y de proceder, se efectuará su inscripción con el código 0903 – Actualización de linderos.

Posterior a su inscripción, se procederá a modificar el campo de Cabida y Linderos del folio de matrícula inmobiliaria respectivo aplicando los siguientes pasos:

1. Al inicio del campo se incluirá el título “LINDEROS Y ÁREA ANTERIORES” en el cual se mantendrá la descripción de los linderos y área preexistente.
2. Seguidamente y en un párrafo aparte, se escribirá el título de “LINDEROS Y ÁREA ACTUALIZADOS”, en el cual se copiará y pegará del acto administrativo inscrito y editable los linderos.

Si producto de la conversión y descripción técnica de los linderos, la autoridad catastral precisa en el acto administrativo el área del bien inmueble, se incluirá en este aparte. En el evento de no actualizarse se incluirá el dato del área preexistente.



Lo anterior, con el fin de dejar constancia de la trazabilidad de la actualización de los linderos y la precisión del área, si a ello hubiere lugar, ya que este procedimiento solo podrá realizarse **por una sola vez** de acuerdo con lo establecido en el artículo 5° de la resolución conjunta.

De no cumplirse en el acto administrativo los requisitos generales y especiales, el Registrador de Instrumentos Públicos deberá rechazar la inscripción mediante la emisión de nota devolutiva.

iii. Rectificación de área por imprecisa determinación.

Una vez allegado a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos el acto administrativo que resuelve una actuación de rectificación de área, emitido por la respectiva autoridad catastral, el Registrador de Instrumentos Públicos deberá verificar que el mismo cumpla los requisitos generales para su existencia, validez y eficacia, y los especiales establecidos en el artículo 7° de la resolución conjunta. Además deberá tener especial cuidado en cuanto a verificar que el procedimiento solicitado no corresponda al determinado en el artículo 12 de la resolución conjunta.

De cumplirse los requisitos precitados, se continuará con el proceso de registro y de proceder, se efectuará su inscripción con el código 0964 – Rectificación administrativa de área y/o linderos.

Posterior a su inscripción, se procederá a modificar el campo de Cabida y Linderos del folio de matrícula inmobiliaria respectivo aplicando los siguientes pasos:

1. Al inicio del campo se incluirá el título “ÁREA ANTERIOR” en el cual se mantendrá el área preexistente.
2. Seguidamente y en un párrafo aparte, se escribirá el título de “ÁREA RECTIFICADA”, y en el cual se copiará y pegará del acto administrativo inscrito y editable el dato de área. En las oficinas con sistema registral FOLIO MAGNÉTICO, se deberá hacer la transcripción de esta información.

 Lo anterior con el fin de dejar constancia de la trazabilidad de la rectificación de área.

De no cumplirse en el acto administrativo los requisitos generales y especiales, el Registrador de Instrumentos Públicos deberá rechazar la inscripción mediante la emisión de nota devolutiva.

iv. Rectificación de linderos por acuerdo entre las partes.

Una vez allegado a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos el acto administrativo que resuelve una rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, emitido por la respectiva autoridad catastral, el Registrador de Instrumentos Públicos deberá verificar que el mismo cumpla los requisitos generales para su existencia, validez y eficacia, y los siguientes aspectos, conforme con el artículo 9° de la resolución conjunta:

1. Que se adjunte el acta de colindancia suscrita por el solicitante propietario y los colindantes, también titulares de derecho de dominio, validando la titularidad de los mismos.

Si la rectificación se efectúa sobre uno (s) del (os) lindero (s), pero no sobre la totalidad de los linderos del predio, se verificará la calidad del propietario respecto de los predios vinculados al procedimiento en mención, en atención a lo dispuesto en el numeral 6° del artículo 9° de la resolución conjunta.

2. Verificar que los linderos se encuentren descritos de acuerdo con el *Anexo No. 1* de la resolución conjunta.

De cumplirse los requisitos precitados, se continuará con el proceso de registro y de proceder, se efectuará su inscripción con el código 0964 – Rectificación administrativa de área y/o linderos.

Posterior a su inscripción, se procederá a modificar el campo de Cabida y Linderos del folio de matrícula inmobiliaria respectivo aplicando los siguientes pasos:

1. Al inicio del campo se incluirá el título “LINDEROS Y ÁREA ANTERIORES” en el que se mantendrá la descripción de los linderos y área preexistente.
2. Seguidamente y en un párrafo aparte, se escribirá el título de “LINDEROS RECTIFICADOS”, en el cual se copiará y pegará del acto administrativo inscrito y editable el dato de los linderos. En las oficinas con sistema registral FOLIO MAGNETICO, se deberá hacer la transcripción de esta información.



Cuando se efectúe la rectificación de todos los linderos de un predio por acuerdo entre las partes, la autoridad catastral precisará en el acto administrativo el área del bien inmueble; información que será incluida en este aparte.

Por su parte, en el evento en que la rectificación no recaiga sobre todos los linderos del predio, se incluirá el dato del área preexistente.

Lo anterior con el fin de dejar constancia de la trazabilidad de la rectificación y la precisión del área, si a ello hubiere lugar, ya que este procedimiento solo podrá realizarse **por una sola vez**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8° de la resolución conjunta.

De no cumplirse en el acto administrativo los requisitos antes mencionados, el Registrador de Instrumentos Públicos deberá rechazar la inscripción mediante la emisión de nota devolutiva.

v. *Solicitudes de modificación física de bienes inmuebles.*

Para el otorgamiento de cualquier escritura pública, que pretenda la agregación de dos (2) o más predios, el Notario deberá verificar que los linderos de los predios objeto del acto se encuentren debida y técnicamente descritos, de acuerdo a lo establecido en el anexo No. 1 de la resolución conjunta.

De no cumplirse con lo antes mencionado, el Notario deberá abstenerse del otorgamiento de la escritura pública, e informará al usuario, que deberá realizar el respectivo procedimiento de actualización o rectificación de la información, de acuerdo con lo expuesto en la resolución conjunta.

De presentarse a registro escrituras que no cumplan con los anteriores presupuestos, el Registrador de Instrumentos Públicos, deberá rechazar la inscripción mediante la emisión de nota devolutiva.

De acuerdo a lo establecido en los artículos 3 y 10 de la resolución conjunta, se entiende que el concepto de agregaciones se asimila al de englobe, por consiguiente, tiene los mismos alcances, requisitos y efectos jurídicos.

vi. *Inclusión en el campo de descripción de cabida y linderos del dato de área en los folios de matrícula inmobiliaria que carezcan de él.*

Una vez allegada la solicitud de inclusión de área, el Registrador de Instrumentos Públicos deberá verificar por una parte, que adjunto a la misma se encuentre el Certificado Plano Predial Catastral Especial, el cual equivale al Certificado Catastral Especial, cuya vigencia no debe ser mayor a quince (15) días y por otra, que la solicitud se encuentre dentro de las causales de procedencia del numeral 2 del artículo 12 de la resolución conjunta.

De no cumplirse alguno de los anteriores requisitos y los demás establecidos en los artículos 11 y 12 de la resolución conjunta, el Registrador de Instrumentos Públicos deberá rechazar la solicitud e informar al usuario de la decisión.

Al establecer la resolución conjunta en el numeral 2 del artículo 12, que la inclusión de área procederá en los siguientes casos, y que estos no son excluyentes entre sí, se debe entender la obligación de que la solicitud cumpla todos y cada uno de los presupuestos allí relacionados.

vii. Consideraciones adicionales.

En los casos ii, iii y iv y transcurrido el término de que trata el artículo 27 de la Ley 1579 de 2012, el Registrador de Instrumentos Públicos, remitirá por correo electrónico a la Autoridad Catastral que expidió el acto administrativo objeto de registro, comunicación de la constancia de inscripción o del acto administrativo de no inscripción, una vez en firme, la cual deberá contener la siguiente información:

- Cuando se trate de una constancia de inscripción; se transcribirá la fecha de inscripción, el número de radicación, la matrícula inmobiliaria y la especificación jurídica del acto inscrito.
- Cuando se trate de una constancia de no inscripción; se transcribirán los hechos y fundamentos de derecho que dieron origen a la devolución.

Lo anterior sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 18, 21, 22 y 24 de la Ley 1579 de 2012.

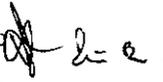


Las inquietudes surgidas frente a lo dispuesto en la Resolución Conjunta SNR No. 1732, IGAC No. 221 del 21 de febrero de 2018 podrán remitirse al correo electrónico resolucionconjuntasnr.igac@supernotariado.gov.co.

Las orientaciones aquí dispuestas deberán ser acatadas a partir de la entrada en vigencia de la resolución conjunta, lo cual, de acuerdo con el artículo 17, es a partir del 1° de mayo de 2018.

Cordialmente,


JAIRO ALONSO MESA GUERRA
Superintendente de Notariado y Registro

Revisó: Diana Leonor Buitrago Villegas. Superintendente Delegada para el Registro 
Daniela Andrade Valencia. Jefe Oficina Asesora Jurídica.
Gustavo Aroca Dagil. Superintendente Delegado para el Notariado 
Carlos Alberto Marín Ariza. Superintendente Delegado de Tierras 

Proyectó: Andrea Caterine Mora Silva.
Mauricio Rivera García.
Jhon Fredy González Dueñas.