

CIRCULAR No. **1198**

FECHA: **14 MAR 2019**

PARA: NOTARIOS Y REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

DE: SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO

ASUNTO: APLICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN CONJUNTA SNR No. 1732/IGAC No. 221 DEL 21 DE FEBRERO DE 2018 Y DE LA CIRCULAR 1100 DEL 8 DE JULIO DE 2014.

Respetados notarios (as) y registradores (as):

La Superintendencia de Notariado y Registro, expidió la Circular No. 1100 del 8 de julio de 2014, por medio de la cual, impartió orientación a los notarios y registradores de instrumentos públicos respecto de la aplicación del parágrafo 1, del artículo 16 de la Ley 1579 de 2012.

Por otra parte, la Superintendencia de Notariado y Registro, conjuntamente con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, expidieron la Resolución Conjunta SNR No. 1732 IGAC No. 221 del 21 de febrero de 2018 “por medio de la cual se establecen lineamientos y procedimientos para la corrección o aclaración, actualización, rectificación de linderos y área, modificación física e inclusión de área de bienes inmuebles”; la cual fue objeto de orientación mediante Instrucción Administrativa 13 del 9 de mayo de 2018 y Circular 6078 del 7 de noviembre de 2018.

En el ámbito de las socializaciones y derechos de petición remitidos al correo resolucionconjuntasnr.igac@supernotariado.gov.co, y a las diferentes dependencias de la Entidad, se han evidenciado dudas en cuanto a la vigencia y aplicación de las mencionadas disposiciones, razón por la cual, resulta imperioso hacer las siguientes precisiones:

1. Vigencia de la Circular 1100 del 8 de julio de 2014.

Lo establecido en la Circular 1100 del 8 de julio de 2014, se encuentra vigente, y debe ser tenida en cuenta tanto para los trámites notariales, como registrales, de los actos jurídicos sobre los bienes que cumplan las características allí establecidas, es decir, “aquellos inmuebles, en los que no figure área o no se encuentre debidamente expresada en el sistema métrico decimal en los títulos inscritos y folio de matrícula inmobiliaria, procederá el registro de los actos relacionados con estos inmuebles, siempre y cuando no haya variación alguna de los elementos que lo identifican”.

Es decir que “procede la inscripción de dichos actos o negocios jurídicos que no impliquen la variación de la información que reposa en los antecedentes registrales del predio”.

Código:
GDE – GD – FR – 03 V.03
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C., - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
correspondencia@supernotariado.gov.co



Certificado N° SC 7099-1

Certificado N° QP 174-1

Por otra parte, “cuando se trata de segregaciones, englobes u otro acto que implique la variación física y jurídica del predio, si resulta necesario identificar el predio con su correspondiente área, teniendo en cuenta la información que reposa en los títulos inscritos en la respectiva oficina de registro”.

Se aclara que la anterior disposición tiene fundamento en que la Ley 1579 de 2012 comenzó a regir a partir del 1 de octubre de 2012, sin establecer algún tipo de régimen de transición respecto del Decreto 1250 de 1970.

2. Aplicación de los procedimientos establecidos en la Resolución conjunta SNR No. 1732 / IGAC No. 221 del 21 de febrero de 2018.

En primera medida, es importante precisar que, lo establecido en esta resolución no limita la libre comercialización de los bienes inmuebles, por cuanto, es viable ejercer la facultad de disposición sobre los mismos, con base en los datos de cabida y linderos que los identifican y que reposan en los títulos antecedentes que les dieron origen jurídico; siempre y cuando esta información no varíe respecto de lo consignado en los títulos antecedentes, y de identificarse alguna variación, el propietario, deberá acudir a los procedimientos allí establecidos, con el fin de no afectar derechos de terceros y de contar con la certeza requerida entre la información física y jurídica.

Así las cosas, bajo lo dispuesto en la referida resolución conjunta, solo será exigible por parte de notarios y registradores de instrumentos públicos, que los linderos estén debida y técnicamente descritos, conforme al Anexo 1, cuando se trate de actos de englobe o agregaciones, o cuando mediante un acto jurídico se varíe la información consignada en los títulos antecedentes, referente a cabida y linderos, frente a lo cual se tendrá que acudir, según el caso, a alguno de los procedimientos dispuestos en la Resolución Conjunta SNR 1732 / IGAC 221 del 21 de febrero de 2018.

3. Solicitudes de modificación física de bienes inmuebles.

El artículo 10 de la Resolución Conjunta SNR 1732 / IGAC 221 del 21 de febrero de 2018, el cual establece “[l]as modificaciones de la información física de los bienes inmuebles, que contempla las agregaciones, proceden notarial y registralmente cuando los linderos estén debida y técnicamente descritos. De lo contrario, deberá realizarse previamente la actualización o rectificación de la información, de acuerdo con lo expuesto en la presente resolución”.

Conforme a lo dispuesto en el numeral V de la Instrucción Administrativa No. 13 del 09 de mayo de 2018, se entenderá que el concepto de agregaciones se asimilará al de englobe, de tal manera que, la exigencia de los linderos debida y técnicamente descritos para los procedimientos de englobe, deberán estar de acuerdo al anexo 1 de la citada resolución conjunta.



A partir de esta disposición, se tiene que, los linderos debida y técnicamente descritos, conforme al Anexo 1, elaborados por un profesional competente (ingeniero topógrafo o afines, arquitecto), se predicen del predio producto del acto de englobe, por cuanto la descripción de los predios objeto de englobe, deberá estar acorde a la información consignada en las bases de datos registrales; de tal manera que si se llegase a encontrar alguna diferencia en los mismos, se acuda, según el caso, a los procedimientos establecidos en la resolución conjunta.

De existir alguna duda de carácter técnico con relación en la procedencia de la solicitud registral y por ende de la aplicación del artículo 10, las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, podrán remitir las consultas del caso, al correo resolucionconjuntasnr.igac@supernotariado.gov.co, anexando copia de la escritura, planos, certificados catastrales correspondientes y demás soportes que se consideren pertinentes, para que desde la Superintendencia Delegada de Tierras, se emita un informe técnico de apoyo a la labor registral, que para todos los casos, será de competencia de los Registradores de Instrumentos Públicos.

Cordialmente;

RUBÉN SILVA GÓMEZ
Superintendente de Notariado y Registro

Elaboró: Andrea Caterine Mora Silva / Alexander Soto / Delegada de Tierras
Revisó: Jhon Fredy González Dueñas / Superintendente Delegado para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras
Diana Leonor Buitrago Villegas / Superintendente Delegada para el Registro
Emma Julieth Camargo Díaz / Asesora del Despacho
Nathalia Méndez Moreno / Asesora del Despacho
Aprobó: Daniela Andrade Valencia / Jefe Oficina Asesora Jurídica

Código:
GDE – GD – FR – 03 V.03
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C., - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
correspondencia@supernotariado.gov.co



Certificado N° SC 7096-1

Certificado N° GP 174-1