

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. **08**

PARA: Registradores de Instrumentos Públicos a nivel nacional
DE: Superintendente de Notariado y Registro
ASUNTO: Registro de los Reglamentos de Propiedad Horizontal para los proyectos dedicados al uso de hospedaje
FECHA: 11 JUL 2019

Respetados (as) Registradores (as)

1. Considerando

1.1 De la naturaleza del registro y los actos sujetos a registro

Que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, Ley 1579 de 2012, el registro es un servicio público que presta el Estado a través de funcionarios públicos denominados Registradores de Instrumentos Públicos.

En tal virtud, la prestación del servicio público debe hacerse con estricto apego al principio de legalidad y a los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, tal y como lo impone la Constitución Política en sus arts. 1, 6 y 209.

Así, en virtud del principio de legalidad, se tiene que las autoridades encargadas de ejercer dichas funciones se encuentran sujetas a la atribución dada y el marco de dicha atribución, lo que se traduce en que la ley, por un lado, les establece la competencia, esto es, la aptitud legal para actuar, y por el otro, los límites de sus atribuciones.

En este contexto, la función registral debe ejercerse atendiendo las disposiciones legales que la gobiernan, esto es, el denominado Estatuto Registral (Ley 1579 de 2012) y las normas que lo modifican o reglamentan, además de las instrucciones que imparta para el efecto la Superintendencia de Notariado y Registro, son estas y no otros los instrumentos normativos los que deben tener en cuenta para ejercer sus funciones.

Que de acuerdo con lo dispuesto en el literal a) del artículo 4 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, está sujeto a registro “[t]odo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación,

Código:
GDE – GD – FR – 08 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 7085-1

Certificado N° GP 174-1

modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles”.

1.2. Las escrituras públicas de Reglamento de Propiedad Horizontal para los establecimientos dedicados al uso del hospedaje están sujetas a registro.

Los Registradores de Instrumentos Públicos no pueden negarse a registrar las escrituras públicas que contengan los reglamentos de propiedad horizontal de los establecimientos dedicados al uso de hospedaje cuando estos cumplan con las condiciones de registro previstas en la Ley 1579 de 2012. En tal virtud, deben ceñirse a realizar la calificación a la que se refiere el art. 16 del Estatuto Registral, y por tanto se encuentran obligadas a realizar el análisis jurídico, examen y comprobación de que el acto reúne las exigencias de ley para acceder al registro.

Así las cosas, deben tener en cuenta, por una parte, que el acto sea sujeto a registro conforme las exigencias que para ello prevé el art. 4 del Estatuto Registral, que para el caso concreto sería el reglamento de propiedad horizontal contenido en escritura pública, y, además, lo dispuesto en el Decreto 1074 de 2015 que en el artículo 2.2.4.4.2.3 se refiere a la compatibilidad con el régimen de propiedad horizontal con la multipropiedad y el multiusufructo que se establezca con el establecimiento de tiempo compartido turístico, sin que sea posible negarse a realizar el registro por el hecho de que se trate de establecimientos de este tipo, ya que la ley no lo prohíbe.

Acorde con lo anterior, los registradores deben abstenerse de introducir elementos ajenos a los contemplados en la ley para la interrelación que en el ejercicio de sus funciones establecen con los particulares, lo que se traduce en que no se requiere el concepto previo de las oficinas de catastro para registrar las escrituras públicas que contengan el reglamento de propiedad horizontal para establecimientos dedicados al uso de hospedaje, ya que ello no se encuentra establecido en la ley como una fase que integra el procedimiento administrativo en estos casos.

Adicionalmente, los Registradores de Instrumentos Públicos deben tener en cuenta que la Resolución No. 070 de 2011 expedida por el IGAC, “por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral”, determina que habrá tantos predios como unidades independientes se haya establecido en el inmueble de acuerdo con el plano y el reglamento respectivo, lo que conduce a establecer que la nomenclatura prevista en la escritura contenida en el reglamento de propiedad horizontal es aquella dada al proyecto.

2. Instrucciones

Para efectos registrales, deberá tenerse en cuenta las siguientes instrucciones:

1. Los Registradores de Instrumentos Públicos, a efectos de registrar las escrituras públicas que contienen los reglamentos de propiedad horizontal de proyectos dedicados al uso de hospedaje,

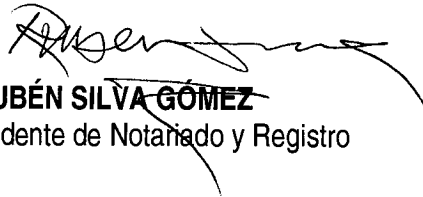
se encuentran sujetos a lo previsto en la Ley 1579 de 2012, a las normas que la reglamenten y las instrucciones impartidas por la Superintendencia de Notariado y Registro.

2. Los Registradores de Instrumentos Públicos no pueden negarse a registrar escrituras públicas que contienen los reglamentos de propiedad horizontal de proyectos dedicados al uso de hospedaje con fundamento en conceptos o circulares expedidas por las entidades territoriales ni por las oficinas de catastro.
3. Para efectos del registro de escrituras públicas que contengan los reglamentos de propiedad horizontal de proyectos dedicados al uso de hospedaje deberá tenerse en cuenta que la nomenclatura es la asignada al proyecto correspondiente.

3.Vigencia

La presente instrucción administrativa es de obligatorio cumplimiento por parte de los Registradores de Instrumentos Públicos y deroga las demás que le sean contrarias.

Atentamente,



RUBÉN SILVA GÓMEZ
Superintendente de Notariado y Registro

Proyectó: Juan Camilo Morales Trujillo – Asesor Oficina Asesora Jurídica

Aprobó: Daniela Andrade Valencia – Jefe Oficina Asesora Jurídica

María Esperanza Venegas – Coordinadora Oficina Jurídica

Emma Julieth Camargo - Asesora del Despacho

Nathalia Méndez - Asesora del Despacho

Código:
GDE – GD – FR – 08 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 7086-1

Certificado N° GP 174-1