



*Yaciel*

*A*

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI 01-11-2019 08:41  
Al Contestar Cite Nr.:8002019IE11128-O1 - F:3 - A:0  
ORIGEN: Sd:674 - OFICINA ASESORA JURIDICA/BARRETO BARRETO  
DESTINO: DIRECCION TERRITORIAL SANTANDER/DIAZ GIRON JAVIE  
ASUNTO: CONCEPTO JURIDICO  
OBS:

MEMORANDO 1100/

Bogotá D.C.,

PARA: Javier Orlando Díaz Girón –Director Territorial Santander

DE: Jefe Oficina Asesora Jurídica

ASUNTO: Respuesta a su memorando N°6019/5682019IE896-O1 del 11/09/2019 –  
"Solicitud CONCEPTO JURÍDICO".

Respetado doctor Díaz:

Esta Oficina recibió la petición del asunto, en la cual hace referencia al requerimiento que le hizo la Fiscalía Octava Seccional de Bucaramanga, para que realice el estudio de títulos correspondientes a los números de matrícula 30070401, 30098478 y 30098479, dentro de la investigación penal adelantada por el delito de Falsedad en Documento Público Agravado por el Uso, adjuntando fotocopia de dicha solicitud. Seguidamente consulta lo siguiente:

"1. ¿Es competencia del Instituto Geográfico Agustín Codazzi realizar estudio de títulos solicitados por personas particulares?"

**Respuesta:** En el evento de que un particular, solicite un trámite o mutación catastral sobre algún predio de su propiedad y que esté inscrito en la base predial catastral de Instituto Geográfico "Agustín Codazzi", se da inicio al proceso de conservación catastral, que lleva intrínseco el estudio jurídico del predio, buscando los antecedentes registrales y el análisis de los títulos (si se encuentran tales antecedentes), este trámite se surte en el área de conservación catastral de la Dirección Territorial y/o unidad operativa, donde se encuentre ubicado el inmueble.

Según el artículo 114 de la Resolución 70 de 2011, una mutación catastral se entiende todo cambio que sobrevenga respecto de los aspectos físico, jurídico o económico de los predios de una unidad orgánica catastral, cuando dicho cambio sea debidamente inscrito en el catastro.

1. Cambio de Propietario o Poseedor (Mutación de primera clase).
2. Segregación y Agregación de límites prediales, como son los englobes y desenglobes (Mutación de 2da clase).

3. Incorporación de nuevas edificaciones, construcciones, demoliciones o cambios en el destino económico de los predios (Mutación de 3ra clase).
4. Auto estimaciones del avalúo (Mutación de 4ta clase).
5. Predios o mejoras por edificaciones no declarados u omitidos durante la formación o actualización de la formación catastral (Mutación de 5ta clase).
6. Corrección en la inscripción de los datos del predio (Rectificaciones).
  - a. Errores en los documentos catastrales, relacionado con nombre, cédula de ciudadanía, matrícula inmobiliaria, datos escriturarios y nomenclatura.
  - b. En el caso de errores en los documentos catastrales, relacionado con doble inscripción.
  - c. En el caso de errores en los documentos catastrales, relacionado con área de construcción.
  - d. En el caso de errores en los documentos catastrales, relacionado con cabida y linderos
7. Complementación de la información existente en la base catastral (Complementaciones).
8. Revisión de avalúo catastral.
9. Cancelación de inscripción catastral (Por orden legal, judicial, administrativa, causas naturales o fuerza mayor).
10. Modificación de la inscripción catastral: Por acto administrativo de entes territorial.

Por lo tanto, se debe estudiar detalladamente la documentación de cómo se adquirió la propiedad y justificación del derecho de propiedad, según el caso. Actividad que es realizada inicialmente por el reconocedor predial asignado quien debe estudiar con cuidado la documentación que justifica el derecho de propiedad, debe inscribir en la ficha predial correspondiente, los siguientes datos: Nombre e identificación del propietario. Título o escritura que respalda la propiedad. Matrícula inmobiliaria, entre otros aspectos.

La información anterior consignada en la ficha predial, sobre justificación del derecho de propiedad, no puede cambiarse si no hay sustentación jurídica, esto se refiere a la escritura debidamente registrada, o en el certificado de tradición expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.



2. *¿Es competencia del Instituto Geográfico Agustín Codazzi realizar estudio de títulos solicitados por entidades públicas, por la Fiscalía General de la Nación o Juzgados?*

**Respuesta:** Al Instituto Geográfico "Agustín Codazzi"-IGAC, le concierne realizar el estudio de títulos en el desarrollo del proceso que reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral, en un contexto jurídicamente seguro, actividades que lleva implícito el estudio de títulos y demás aspectos físicos y jurídicos pertinentes, por lo que, una vez establecida la mutación o cambio catastral se procede a identificar sobre el documento catastral relaciones entre el propietario y el predio.

Como se explicó en la respuesta anterior, el estudio de títulos es una actividad que desarrolla el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" -IGAC en forma indirecta ya que va asociada al proceso catastral que esté desarrollando, implica hacer un estudio de los títulos asociados a la petición, finalizando con la mutación o cambio catastral, por lo que no se hace un estudio de títulos en forma ajena a la actividad catastral.

3. *¿De ser las dos preguntas anteriores afirmativas, que oficina o dependencia del Instituto es el encargado de realizar el estudio de títulos?*

**Respuesta:** Conforme al contexto en que planteó cada uno de sus interrogantes, es importante tener en cuenta la petición presentada por la Fiscalía Octava Seccional de Investigación y Juicio, contenida en el oficio N° 049 del 26 de agosto de 2019, radicada esa Territorial con el N° 5682019ER28731-01, donde le solicitó a la Dirección Territorial que usted preside que en forma urgente realice el estudio de los títulos correspondiente a los números de matrícula 30070401, 30098478 y 30098479, a efecto que haga parte de los anexos a la NUC 680016008828101201191 que ese despacho adelanta por el delito de falsedad en documento público agravado por el uso.

En virtud del numeral 7<sup>1</sup> del artículo 25 de la Constitución Política de Colombia, en la estructura del Estado, está sometida a la Constitución y entre las entidades del Estado debe tener relaciones de colaboración armónica para cumplir con sus cometidos y principios de la función pública, así las cosas, resulta procedente que esa Dirección Territorial revise la información suministrada por la Fiscalía y la asocie en la base de datos catastral o los registros catastrales (registro 1 y 2) bajo su jurisdicción, para determinar que código catastral le ha correspondido.

Lo anterior, con el fin de poder vincular los datos aportados por la fiscalía (matrículas inmobiliarias), frente a la unidad catastral respectiva, donde pertenezcan los inmuebles, para precisar la información solicitada sobre esos predios, conforme a su inclusión en la base de datos catastral.

<sup>1</sup> "7. Colaborar para el buen funcionamiento de la administración de la justicia";



El análisis jurídico consistirá en determinar los antecedentes jurídicos de dominio que permita determinar el origen y titularidad del derecho de propiedad sobre un determinado predio, su naturaleza jurídica; es decir, identificar si es de propiedad privada o si se encuentra dentro del dominio estatal (bien fiscal patrimonial o baldío); referenciándose en las escrituras públicas y expedientes judiciales o administrativos que corresponda, y cadenas traslaticias, para luego precisar la situación jurídica identificada, desde el punto de vista administrativo registral, reiteramos a partir de los soportes jurídicos físicos que dan origen a cada una de las anotaciones del Folio de Matrícula Inmobiliaria que estén en la base de datos catastrales.

Los estudios que se lleguen a realizar tanto del certificado de tradición como de todos los documentos que aparecen registrados en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de análisis, deben determinar la existencia de condiciones resolutorias, ausencia de capacidad, falsas tradiciones, situaciones que pongan al bien por fuera del comercio tales como embargos, gravámenes, extinción de dominio etc., situaciones que mermen su comerciabilidad como servidumbres, afectaciones a vivienda familiar, patrimonios de familia inembargables, etc.

Como en el presente caso, se esta obrando por solicitud de autoridad judicial y en el evento de que no se tenga un certificado de tradición reciente (menor a 1 mes), se podrá consultar la información del certificado de tradición a través de las herramientas de búsqueda establecidos en la fase de aprestamiento (acceso a las VUR o certificados digitales). Esto con el fin de hacer revisión de los Folios de matrícula inmobiliaria respectivos, se podrá identificar si en ellos se evidencia algún titular de derecho real de dominio. En caso de existir, se indicará el último que aparezca como tal.

A partir de la información se permitirá saber:

- Los datos de la inscripción de dominio vigente.
- El nombre de la o las personas que son "dueñas" (poseedores inscritos) actualmente del bien.
- Los datos del título por el que se adquirió el dominio.
- La descripción y datos del inmueble (dónde se ubica, cuáles son sus deslindes, precio al que se adquirió en la época).
- Los datos del dueño inmediatamente anterior y su inscripción.

De todos modos, la respuesta que emita será conforme a la competencia asignada al Instituto Geográfico "Agustín Codazzi"-IGAC, debido a que solo puede pronunciarse en virtud a ella, el catastro es el *"inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica"*, (Resolución 070 de 2011, de IGAC) entre las que se encuentran su localización, referencia catastral, superficie, uso, representación gráfica, valor catastral y titular catastral.

Por lo que consideramos necesario que en la respuesta que se le entregue a la Fiscalía se le sugiere que tenga en cuenta las competencias asignadas por la Ley a la

Superintendencia de Notariado y Registro y a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, para que sea a esa entidad la que atienda la petición de estudios de títulos que le está haciendo el IGAC, las que se encuentran previstas en:

El Decreto 2163 de 2011 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 Dirección de Registro, respecto de los actos administrativos expedidos por los Registradores de Instrumentos Públicos.

*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".*


Adicionalmente todos los folios de matrícula inmobiliaria según lo previsto en el artículo 49 de la Ley 1579 2012, definen:

*Artículo 49. Finalidad del folio de matrícula. El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien. (Subrayado fuera del texto)*

*Parágrafo. En aquellos casos en que el predio de que se trate se encuentre II ubicado en dos o mas círculos registrales, será competente para abrir y mantener el folio de matrícula que lo identifique, la oficina de registro donde se encuentre localizada la mayor parte del terreno y cuando el área del inmueble se encuentre en proporciones iguales, será el titular del derecho de dominio quien decida la Oficina de Registro, que mantendrá la matrícula inmobiliaria".*

Emerge de lo anterior, que es el folio de matrícula inmobiliaria el documento público donde consta la naturaleza jurídica de cada uno de los actos sometidos a registro, así: titulares de derechos reales del mismo, tradición, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, cancelaciones otros. Por tal reiteramos que es competencia de la Oficina de Registro del lugar donde se encuentren ubicados los inmuebles objetos de la petición de la Fiscalía, el realizar el estudio de títulos.

Atentamente,



Luz Aida Barreto Barreto.

Elaboró: Sandra Magally Salgado Leyva –Abogada –Oficina Asesora Jurídica

