IGAC INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI Sede Central

GOBIERNO DE COLOMBIA

INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI 24-09-2018 15:34
Al Contestar Cite Nr.:8002018IE10218-O1 - F:1 - A:0
ORIGEN: Sd422 - OFICINA ASESORA JURIDICA/PEREZ HAZIME MAR
DESTINO: SUBDIRECCION DE CATASTRO/TENJO REYES INGRID ZOR
ASUNTO: REMISION DE OFICIOS Y CONSIDERACIONES JURIDICAS A
OBS:

MEMORANDO 1000/

Bogotá,

PARA: Ingrid Zoraya Tenjo. Subdirectora de Catastro (A)
José Antonio Ochoa. Coordinador GIT Gestión Predial

DE: María Isabel Pérez Hazime. Jefe Oficina Asesora Jurídica

ASUNTO: Remisión de oficios y consideraciones jurídicas a tener en cuenta para la generación de respuestas.

La Oficina Asesora Jurídica con ocasión de las funciones atribuidas en el Decreto 208 de 2004, artículo 7, en especial la del numeral 1, que establece: "*Asesorar al Director General y demás dependencias del Instituto en la interpretación y aplicación de las normas constitucionales y legales, y en la realización de los trámites jurídicos*", remito en virtud de los lineamientos trazados en días anteriores por la Dirección General, los siguientes temas:

a. Interrogantes de la Agencia Nacional de Tierras sobre la Resolución Conjunta SNR1732 IGAC 221. Recibidas por mail en dos folios.
b. Radicado 2018ER14937 del 03 de septiembre de 2018 del Notario Único San Vicente de Chucuri, Notario Único El Carmen de Chucuri y Registrador de Instrumentos públicos San Vicente de Chucuri Santander, asunto Consulta Jurídica Relacionada con Agregaciones o Englobes. resolución Conjunta 1732-221 SNR-IGA, en un folio.
c. Radicado 2018ER15584 del 12 de septiembre de 2018, procedente del Instituto de Desarrollo urbano IDU.

Lo anterior, para que desde el grupo interno de trabajo sean resueltos y, posteriormente avalados por la subdirección de estimarlo pertinente. En todo caso, esta oficina estará presta a revisar las versiones definitivas que se proyecten desde el área técnica a efectos de verificar los aspectos jurídicos asociados a las mismas, de requerirlo podrían desarrollarse mesas de trabajo que contribuyan en la fase preparatoria a la atención de tales asuntos.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador 369 4100 - 369 4000 Servicio al Ciudadano: 369 4000 Ext. 91331 Bogotá web: www.igac.gov.co

CamiloB
02-10-18

Teniendo en cuenta los avances que sobre los mismos se habían revisado inicialmente por el equipo de esta oficina, le allego las sugerencias de respuestas planteadas para los oficios relacionados en los numerales a y b, así:

a. **Interrogantes de la Agencia Nacional de Tierras sobre la Resolución Conjunta SNR1732 IGAC 221. Recibidas por mail en dos folios.**

1. *¿Los alcances que definen los procedimientos de rectificación de linderos y áreas definidos en el marco de la resolución 1732 del 21 de febrero de 2018, contempla la verificación de áreas de predios que tiene origen en adjudicación de baldíos, sentencias o fallos judiciales?*

Respuesta: Los procedimientos previstos en la Resolución conjunta SNR 1732 – IGAC 221 de 2018, en adelante Resolución conjunta, también aplican respecto de predios cuyo dominio haya tenido origen en la adjudicación de baldíos y sentencias o fallos judiciales, siempre y cuando los titulares del derecho de dominio inscritos en el Registro de Instrumentos Públicos que los promuevan no tengan restricción frente a su facultad de disposición.

2. *¿Dentro de qué marco legal que (sic) define el procedimiento para la notificación de la diligencia de reconocimiento de linderos y levantamiento de las actas de colindancias a las que hace referencia el numeral 3 del artículo 9 de la resolución 1732 del 21 de febrero de 2018, para que la misma no sea desvirtuada por los propietarios que no asistan a la diligencia? Y ¿Cuál es ese procedimiento a seguir?*

Respuesta: El Instituto considera que no es conveniente hablar de una notificación, porque para los efectos del citado numeral 3 (sic) la autoridad catastral no ha tomado decisiones -a través de actos administrativos- que conlleven ese proceder. Lo que se hace para ese momento es poner en conocimiento de los interesados una propuesta técnica de rectificación de linderos y área -si a ello hubiere lugar-, para que, si están de acuerdo con la misma, procedan a suscribir la respectiva acta de colindancia.

En ese orden de ideas, lo que corresponde hacer a la respectiva autoridad catastral es convocar por los medios más expeditos al titular inscrito[1] del derecho de dominio del predio y sus colindantes, también propietarios, conforme con lo dispuesto en los

[1] Registro de Instrumentos Públicos.

procedimientos internos – ajustados de acuerdo con lo previsto en el artículo 14 de la Resolución conjunta-, buscando su comparecencia.

Por último, es pertinente aclarar que no es posible suscribir actas de colindancia respecto de linderos cuyos colindantes titulares del derecho de dominio inscritos no se hayan presentado. En ese sentido, no se podría desvirtuar un documento –acta de colindancia- que por ausencia de una de las partes interesadas no se ha suscrito.

3. *Cuál es el alcance del parágrafo del artículo 9° al indicar que si no "... están presentes todos los interesados deberá agotarse el proceso judicial de deslinde y amojonamiento...", duda que surge respecto al enunciado del numeral 6° que indica que: "...Si existen linderos del bien inmueble que no presentan discrepancia alguna entre los títulos registrados y su verificación en terreno, respecto de ellos no es necesaria la comparecencia de los colindantes titulares del derecho de dominio correspondientes".*

Respuesta: A continuación, se explica el alcance y diferencia entre el numeral 6 y el parágrafo del artículo 9 de la Resolución conjunta.

De acuerdo con el numeral 6 es posible la rectificación de linderos por acuerdo entre las partes sin la concurrencia, acuerdo y firma del acta de colindancia por parte de todos y cada uno de los colindantes -también propietarios inscritos-, cuando uno o varios de los linderos del predio estén acordes entre la descripción de los mismos -en los títulos registrados- y su verificación -previa- en terreno. En otras palabras, no se requiere la comparecencia de titulares inscritos del derecho de dominio -colindantes- respecto de linderos que no tienen discrepancia alguna; en oposición, será necesaria la comparecencia para la rectificación de los linderos que presentan discrepancia.

A su turno, el parágrafo del artículo 9 refiere a los efectos que se producen cuando no se presenta pleno acuerdo o no comparecen los colindantes interesados -propietarios-, para la rectificación de los linderos que la necesitan. En este caso, si no se presenta acuerdo respecto de la propuesta de rectificación de los linderos que la precisan o no se presentan los interesados, no procede la rectificación y el camino será el proceso judicial de deslinde y amojonamiento.

4. *Qué tipo de poder debe presentar un tercero que pretenda actuar en nombre y representación de los propietarios solicitantes o de los propietarios colindantes. Un poder simple o un poder con reconocimiento notarial.*

Respuesta: Como quiera los procedimientos contemplados en la Resolución conjunta requieren del ejercicio de la facultad de disposición derivada del derecho de dominio, los

titulares de ese derecho que deseen actuar mediante apoderado, deberán constituirlo a través de poder con reconocimiento notarial.

5. *En el artículo 3 Definiciones, término Agregación, se refiere a que solo se agregarán siempre y cuando sean colindantes. En ocasiones el globo se ve fraccionado por accidentes naturales como ríos pertenecientes a la Nación, esto qué implicaciones tiene.*

Respuesta: En concordancia con lo previsto en el artículo 115 de la Resolución 70 de 2011, mutaciones de segunda clase, se definió la agregación en el artículo tercero de la Resolución conjunta como el "Acto por medio del cual se une material y jurídicamente dos o más predios colindantes y de un mismo propietario." Se parte entonces de la unión material de predios de un mismo propietario en razón a que comparten uno o varios linderos, con lo cual es dable el englobe jurídico.

De acuerdo con lo anterior y conforme con el marco legal vigente en Colombia, no procedería el englobe de predios separados por un rio perteneciente a la Nación, toda vez que se rompería la regla del mismo propietario.

6. *En el artículo 3° Actualización de linderos, se menciona que se realizará una sola vez el ajuste, Qué implicaciones o qué procedimiento se debe seguir si se requiere una nueva corrección o ajuste.*

Respuesta: La actualización de linderos mediante la conversión y descripción técnica de linderos arcifinios procede por una única vez, bajo el entendido que, si estos linderos son verificables en terreno sin variación alguna, procede la mencionada conversión y descripción.

Ahora, si posterior a la conversión y descripción técnica de linderos el predio experimenta cambios físicos, la actualización de linderos sería una consecuencia del trámite respectivo, pero partiendo de la descripción técnica que sustituyó la de linderos arcifinios. Por esta razón, en este caso no aplicaría la hipótesis del señalado artículo 5.

7. *Las actas de colindancia deben ser suscritas "(...) cuando exista pleno acuerdo entre el titular del derecho de propiedad" situación que nos lleva a preguntar ¿si el predio objeto de la actualización colinda con colonos o herederos del titular de derecho de dominio, o por titulares de derechos sujetos a registro, pero no trasfieren la propiedad (FALSA TRADICION) no se puede suscribir dicha acta?*

Respuesta: Para que se produzcan los fines que persigue la Resolución conjunta[2], particularmente los derivados de los artículos 8 y 9, se requiere de la manifestación expresa de la voluntad de los titulares del derecho de dominio inscritos en el Registro de Instrumentos Públicos, con plena facultad de disposición -en los términos del artículo 669 del Código Civil-[3]. En ese orden de ideas, las actas de colindancia solo pueden ser suscritas por los aludidos titulares. No lo podrían hacer los colonos, los herederos o quienes aparezcan con anotación de falsa tradición, en la medida que carecen de la plena disposición que conlleve a efectos prácticos ante Registro, fin último de la Resolución conjunta.

8. *La Instrucción administrativa 13 de la SNR determina que se requiere, respecto a la rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, se deberá comprobar 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" situación, de (sic) conformidad con la observación anterior ¿Si el predio colindante se encuentra bajo la figura de Falsa Tradición, no se podría suscribir el acta; o que el ocupante del predio, tenga un título insuficiente del derecho de dominio, como el usufructo o el goce, tampoco lo podría suscribir?*

Respuesta: Conforme con la respuesta anterior, efectivamente no se podría suscribir el acta de colindancia. Lo anterior, respecto de cualquier caso diferente de titulares inscritos del derecho de dominio en el Registro de Instrumentos Públicos.

9. *Toda vez que de conformidad con el artículo 6° de la Resolución conjunta indica que la rectificación procede cuando "...los linderos están debida y técnicamente descritos, son verificables en terreno y no existe variación en los mismos, pero a lo largo de la tradición del bien inmueble el área de esta no ha sido determinada adecuadamente", cabe la pregunta si dentro (sic) requisitos necesarios para el proceso se hace necesario, por parte del titular del derecho de dominio o de derechos incompletos, el allegar: levantamiento topográfico, la redacción técnica de linderos, títulos de adquisición y folio de matrícula actualizado, o se deben añadir otros anexos, como el acta de colindancia en los términos que se describen (sólo con la firma de los propietarios) u otros adicionales.*

[2] Entre otros, efectos ante el Registro de Instrumentos Públicos o registro de la propiedad inmueble.

[3] El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.

Respuesta: Es conveniente reiterar que la Resolución conjunta aplica únicamente respecto de titulares inscritos del derecho de dominio –no de derechos incompletos-.

Frente a los requisitos necesarios para el procedimiento previsto en el artículo 6 de la Resolución conjunta, el artículo 7 determina los específicos del acto administrativo de rectificación de área por imprecisa determinación, de manera que las exigencias de los anexos a aportar con la solicitud no deberían exceder los mismos.

El acta de colindancia no sería un anexo, en la medida que se parte de la hipótesis que los linderos están debida y técnicamente descritos, y son verificables en terreno sin variación alguna, luego, no se necesitaría acuerdo entre el titular del derecho de dominio inscrito y sus colindantes –propietarios-. Acá lo que se busca es la rectificación del dato del área, por imprecisa determinación.

Si los supuestos del artículo no se dan, es posible que el caso pueda corresponder a lo que se prevé en los artículos 8 y 9.

10. La Ley del Plan Nacional de Desarrollo 1753 de 2015, en su artículo 105°. Rectificación administrativa de área y linderos, determinó que deberá haber acuerdo con los colindantes y el titular de derecho de dominio, por lo que no exige que dichos colindantes sean propietarios, lo que nos lleva a concluir que, en caso de barrido predial, las actas de colindancia no necesariamente deben ser suscritas únicamente por titulares de derecho completo de dominio. ¿Cómo se pueden armonizar estas dos normas?

Respuesta: Es importante señalar que el artículo 105 del PND 2014-2018 requiere de reglamentación por parte del Gobierno Nacional, que hasta el momento no se ha dado.

De otra parte, la lectura que tiene el IGAC de la citada norma difiere de la que hace la ANT. Para el Instituto es meridianamente claro, conforme con lo previsto en el artículo en cita (105), que la titularidad del derecho de dominio se predica tanto del titular del predio, como de sus colindantes. Esto se refrenda con la parte inicial del segundo inciso del parágrafo del artículo 105, cuando establece que "*En estos casos, no existiendo conflicto entre los titulares y una vez verificado por la correspondiente autoridad catastral que lo convenido por ellos se ajusta a la realidad física encontrada en terreno, el Registrador (...) rectificará(...)*". La existencia del conflicto o la evidencia de su no presencia compromete naturalmente a dos partes como mínimo, en este caso, el titular del predio objeto de rectificación administrativa de área y linderos y su o sus colindantes -propietarios-.

Con relación al barrido predial, podrán encontrarse predios donde sea dable aplicar la Resolución conjunta con plenos efectos ante Registro -producto de la concurrencia y acuerdo pleno de los titulares del derecho de dominio inscritos, tanto del predio objetivo como de sus colindantes-. Al mismo tiempo, podrán evidenciarse predios con relaciones informales de tenencia o expectativas de derecho o relaciones de hecho que no constituyen derecho, respecto de las cuales será posible suscribir informes de colindancia, que apoyarían los procedimientos administrativos y los procesos judiciales tendientes a la regularización, seguridad jurídica, acceso u otra prerrogativa propia de entidades con responsabilidades en la administración de tierras, como es el caso de la ANT.

11. *La Resolución 740 de 2017 de la Agencia Nacional de Tierras, respecto al procedimiento administrativo de corrección de áreas y linderos determinó los requisitos de las Actas de Colindancia y en el artículo 35 definió que con el titular de derecho de dominio del predio objeto de estudio deberá haber pleno acuerdo en relación con sus colindantes. Por su parte, el artículo 36 refirió al acta de colindancia cuando el poseedor busque la aplicación de la formalización de la propiedad, deberá haber acuerdo con los demás colindantes (sin que sean propietarios de pleno derecho de dominio). Así las cosas (sic) requerimos identificar si las actas que corresponde a los barridos prediales, por oferta o por demanda, tienen efectos registrales y catastrales, pues la Resolución conjunta daría a entender que no.*

Respuesta: Como se anotó en las respuestas anteriores, en el contexto de la Resolución conjunta las actas de colindancia que pueden producir efectos válidos ante Registro son las suscritas por los titulares inscritos del derecho de dominio. Es decir, entre tanto se llega a la calidad de propietarios que pueden acudir a los procedimientos allí previstos, se continuarán los trámites que entidades como la ANT adelantan a través de sus procesos misionales -formalización de la propiedad y deslinde, fundamentalmente-, para que finalmente conduzcan en términos prácticos al Registro.

12. *De conformidad con los procedimientos de adquisición de predios, para posterior legalización, dentro de los Resguardo Indígenas o Consejos Comunitarios, surge la inquietud de definir qué condiciones debe acreditar quien suscriba el acta de colindancia, toda vez que el predio colinda con predios inembargables, imprescriptibles e inalienables (propiedad colectiva) contrariando lo dispuesto en el artículo 105 de la ley 1753 de 2015.*

Respuesta: Partiendo del supuesto que se va a realizar la rectificación de linderos por acuerdo entre las partes de un predio que colinda con un resguardo indígena o un predio de comunidades negras, quien estaría llamado a concurrir, acordar o no y suscribir la

respectiva acta de colindancia sería el representante legal del resguardo o el consejo respectivo.

b. Radicado 2018ER14937 del 03 de septiembre de 2018 del Notario Único San Vicente de Chucuri, Notario Único El Carmen de Chucuri y Registrador de Instrumentos públicos San Vicente de Chucuri Santander

Propuesta de respuesta: *"presentan consulta jurídica relacionada con las agregaciones establecidas en los artículos 3 y 10 de la Resolución conjunta, en los siguientes términos:*

> *"Para efectos de realizar englobes de conformidad con los artículos tercero y decimo de la Resolución Conjunta 1732-221 SNR-IGAC. 21/02/2018, se requiere la firma del funcionario del IGAC o el Aval por parte de esa entidad en todos los casos de englobe o agregación?"*

Sobre el particular, se responde en perspectiva de una correcta aplicación de la Resolución conjunta SNR 1732 e IGAC 221 de 2018, a partir de las dos hipótesis que se deducen del artículo 10:

Cuando los linderos de los predios a englobar se encuentran debida y técnicamente descritos y procede la propuesta de modificación física del nuevo predio en razón de la agregación. En este caso no debería intervenir la autoridad catastral y bastaría con que se cumplan las especificaciones previstas en el anexo de la aludida Resolución, respecto de la descripción técnica de linderos, para que la agregación proceda notarial y registralmente.

La segunda hipótesis es cuando los linderos de los predios carecen de esa debida y técnica descripción, caso en el cual el señalado artículo 10 deriva al agotamiento de cualquiera de los demás procedimientos previstos en la Resolución conjunta, según corresponda, ya sea puntualmente actualización o rectificación. Tales procedimientos sí involucran la actuación de la autoridad catastral competente, como responsable de los mismos. En ese sentido, la autoridad catastral deberá validar las descripciones técnicas derivadas de la ejecución del procedimiento que corresponda, lo cual se reflejará mediante el acto administrativo que decida la actuación administrativa.

En conclusión, si el caso es de la hipótesis número uno, es decir, los linderos de los predios a englobar se encuentran debida y técnicamente descritos, no se requeriría ni validación ni firma del funcionario del IGAC o de la respectiva autoridad catastral, caso contrario - hipótesis dos-, se surtiría un trámite previo al englobe a efectos de llegar a linderos debida y técnicamente descritos."

Ahora bien, respecto de la solicitud realizada por el Instituto de Desarrollo Urbano IDU y demás inquietudes que sobre la aplicación de la resolución conjunta se puedan generar, es importante recordar unas premisas básicas, así:

1. Solo procede por acuerdo expreso entre las partes, porque su fundamento es la autonomía privada de las partes.

2. Únicamente para propietarios inscritos en el Registro de Instrumentos Públicos – plena propiedad-. Quienes tengan limitaciones para la disposición del predio no podrán acudir a estos procedimientos.

3. Mediante los procedimientos de la resolución conjunta no procede la modificación de sentencias judiciales o actos administrativos generados por otras entidades, por cuanto existen formas propias fijadas por la ley para replicar los contenidos de cada uno de estos, los cuales no son competencia del IGAC ni de la SNR.

   Sin embargo, los procedimientos de la resolución conjunta proceden para quienes ostenten la plena propiedad, sin perjuicio del proceso o procedimiento que se surtió para adquirir su dominio pleno.

4. Si no confluyen al acuerdo expreso de todos los propietarios interesados, cuando este se requiera, no procederá el trámite en términos del fin allí determinado.

Con lo anterior espero contribuir al proceso de atención de inquietudes asociadas a la Resolución Conjunta SNR No. 1732 IGAC 221 de 2018.

Quedo atenta a cualquier solicitud o ampliación del tema,

MARIA ISABEL PEREZ HAZIME
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto Iván Eduardo Matiz Sánchez

Carrera 30 Nº 48-51 Conmutador 369 4100 - 369 4000 Servicio al Ciudadano: 369 4000 Ext. 91331 Bogotá web: www.igac.gov.co