



## MEMORANDO

Bogotá,

PARA JHON FREDY GONZALEZ DUEÑAS  
Director Técnico  
Dirección De Gestión Catastral  
DE JEFE DE OFICINA

ASUNTO: Respuesta a su solicitud de “Concepto jurídico y consideraciones respecto de las restricciones para no expedir certificados diferentes al Propietario, y frente al alcance en la aplicación de la Ley 1712 de 2014 y Ley 1581 de 2012”.

Respetado Dr. González,

En atención al asunto de la presente comunicación, procedemos a dar respuesta en el término previsto en la Ley 1755 de 2015, que en materia de consultas y conceptos señala: “Las peticiones mediante las cuales se eleva una consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo deberán resolverse dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción.”

### I. Marco legal aplicable al caso

#### 1. SOBRE LOS CERTIFICADOS CATASTRALES:

En primera medida debemos hacer referencia sobre qué se entiende por un Certificado Catastral, en este sentido el Consejo de Estado en pronunciamiento del año 2020, con base en el entonces artículo 35 de la resolución 70 de 2011 ( ya derogada) definió el certificado como el “documento por medio del cual la autoridad catastral hace constar la inscripción del predio o mejora, sus características y condiciones, según la base de datos catastral”<sup>1</sup>.

Por su parte, de acuerdo con el documento “EXPEDICIÓN DE LOS CERTIFICADOS CATASTRALES” del 2020 emitido por el IGAC, existen distintos tipos de Certificados Catastrales, entre los que se encuentran:

**Certificado Catastral Nacional de Inscripción o no Inscripción:** Documento con información a nivel nacional, expedido por la autoridad catastral que certifica sobre la inscripción catastral del predio o mejora indicando la ubicación del predio o mejora, número predial, nombre e identificación del propietario y/o poseedor, área del terreno, área construida, avalúo catastral, matrícula inmobiliaria, dirección o nombre del predio, número

<sup>1</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Cuarta, C.P. Stella Jeannette Carvajal Basto. Radicado 25000-23-37-000-2014-00682-01. 18 de junio de 2020.



de certificado, fecha de expedición; o que una determinada persona natural o jurídica no se encuentra inscrita como propietaria o poseedora de predio o mejora en la base nacional de datos catastrales.

**Certificado Catastral Especial:** Documento con información a nivel municipal, expedido por la autoridad catastral a solicitud del propietario o poseedor, que certifica sobre la inscripción catastral del predio o mejora indicando además de la información básica de los certificados catastrales, información adicional contenida en la Ficha Predial de Linderos, datos jurídicos, avalúos anteriores, valores zonas geoeconómicas, o la información del modelo definido en las Resoluciones Conjuntas Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) 1732 IGAC 221 de 2018 y SNR 5204 IGAC 479 de 2019.

**Certificado Catastral Individual:** Documento que certifica la inscripción únicamente del predio o mejora solicitada, que incluye la información descrita en el certificado catastral pero que no es requerido para los trámites a los que aplica el certificado nacional. Lo expide la Dirección Territorial.

**Certificado Catastral Especial de Resguardos Indígenas:** Documento que expide el IGAC a la tesorería y/o hacienda municipal, para efectos de la compensación de la nación a los municipios, dando aplicación a lo establecido en el artículo 184 de la Ley 223 de 1995.

## 2. ACERCA DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN LOS CERTIFICADOS CATASTRALES:

Partiendo de la definición señalada previamente de los Certificados Catastrales, es menester traer a colación el artículo 69 de la Resolución 1149 de 2021 del IGAC, en donde se estableció que, teniendo en cuenta que en la base de datos del catastro se encuentra información personal de los propietarios y poseedores, se debe contar con la autorización previa, expresa y libre de vicios del titular de los datos para acceder a estos, ya que se encuentran cobijados por el derecho constitucional de habeas data. Lo que significa que no se puede divulgar sin autorización expresa la información contenida en estos documentos, debido a que se estaría exponiendo a una eventual vulneración de este derecho y a la imposición de las respectivas acciones judiciales y de responsabilidad.

En este sentido, es importante recordar que, los datos personales gozan de una protección de rango constitucional, ya que en el artículo 15 de la Constitución Política se dispone que:

*“ARTÍCULO 15. Todas las personas tienen derecho a su intimidad personal y familiar y a su buen nombre, y el Estado debe respetarlos y hacerlos respetar. De igual modo, tienen derecho a conocer, actualizar y rectificar las informaciones que se hayan recogido sobre ellas en bancos de datos y en archivos de entidades públicas y privadas.*

*En la recolección, tratamiento y circulación de datos se respetarán la libertad y demás garantías consagradas en la Constitución.*



*La correspondencia y demás formas de comunicación privada son inviolables. Sólo pueden ser interceptadas o registradas mediante orden judicial, en los casos y con las formalidades que establezca la ley.*

*Para efectos tributarios o judiciales y para los casos de inspección, vigilancia e intervención del Estado podrá exigirse la presentación de libros de contabilidad y demás documentos privados, en los términos que señale la ley.” (Subrayado fuera de texto)*

Este artículo ha sido ampliamente desarrollado por la Corte Constitucional, ejemplo de ello nos permitimos citar la sentencia T-077 de 2018 en la que se realizó un resumen de los aportes de la jurisprudencia sobre este tema, en dicha sentencia se manifestó lo siguiente:

*“En reiterada jurisprudencia la Corte Constitucional ha precisado los elementos que componen dicho derecho. En sus inicios, consideró que este se encontraba directamente relacionado con la eficacia del derecho a la intimidad; luego lo identificó como un derecho autónomo derivado del artículo 15 Superior, estableció sus características y exhortó al Legislador para que lo regulara ante el incremento de los riesgos del poder informático. Mediante Sentencia T-414 de 1992, indicó que toda persona, “(...) es titular a priori de este derecho y el único legitimado para permitir la divulgación de datos concernientes a su vida privada. Su finalidad es la de asegurar la protección de intereses morales; su titular no puede renunciar total o definitivamente a la intimidad pues dicho acto estaría viciado de nulidad absoluta”. (...) Este comporta el derecho a obtener información personal que se encuentre en archivos o bases de datos, la posibilidad de ser informado acerca de los datos registrados sobre sí mismo y la facultad de corregirlos, la divulgación de datos ciertos y la prohibición de manejar tal información cuando existe una prohibición para hacerlo. En este sentido, la Corte concluyó que “(...) tanto el hábeas data como la intimidad encuentran su razón de ser y su fundamento último en el ámbito de autodeterminación y libertad que el ordenamiento jurídico reconoce al sujeto como condición indispensable para el libre desarrollo de su personalidad y en homenaje justiciero a su dignidad”.*

*En la sentencia SU-082 de 1995, la Corte determinó que el hábeas data es un derecho fundamental autónomo que comprende las siguientes tres facultades: (i) el derecho a conocer las informaciones que a su titular se refieren; (ii) el derecho a actualizar tales informaciones; y (iii) el derecho a rectificar las informaciones que no correspondan a la verdad. (...) Mediante la Sentencia T-729 de 2002, añadió a la definición de este derecho la facultad que tiene el titular de datos personales, de exigir la certificación de la información y la posibilidad de limitar su divulgación, publicación o cesión.*

*(...) Así mismo, precisó los principios que la jurisprudencia había desarrollado al conocer de tutelas relacionadas con el derecho al hábeas data. En particular, determinó que el proceso de administración de los datos personales se orienta por*



*los principios de libertad, necesidad, veracidad, integridad, incorporación, finalidad, utilidad, circulación restringida, caducidad e individualidad.”<sup>2</sup>*

Ahora bien, este derecho fundamental fue desarrollado por la ley estatutaria 1581 de 2012 *“Por la cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales”*. En este punto, es importante precisar que la ley define el concepto de datos personales como *“Cualquier información vinculada o que pueda asociarse a una o varias personas naturales determinadas o determinables”*.

Por su parte, el artículo 4 de la ley en comento trae consigo los principios que se deben tener en cuenta en el tratamiento de datos personales, de los cuales nos permitimos traer a colación los siguientes:

“Principio de legalidad en materia de Tratamiento de datos: El Tratamiento a que se refiere la presente ley es una actividad reglada que debe sujetarse a lo establecido en ella y en las demás disposiciones que la desarrollen.

Principio de finalidad: El Tratamiento debe obedecer a una finalidad legítima de acuerdo con la Constitución y la Ley, la cual debe ser informada al Titular;

Principio de libertad: El Tratamiento sólo puede ejercerse con el consentimiento, previo, expreso e informado del Titular. Los datos personales no podrán ser obtenidos o divulgados sin previa autorización, o en ausencia de mandato legal o judicial que releve el consentimiento.

Principio de acceso y circulación restringida: El Tratamiento se sujeta a los límites que se derivan de la naturaleza de los datos personales, de las disposiciones de la presente ley y la Constitución. En este sentido, el Tratamiento sólo podrá hacerse por personas autorizadas por el Titular y/o por las personas previstas en la presente ley;

Los datos personales, salvo la información pública, no podrán estar disponibles en Internet u otros medios de divulgación o comunicación masiva, salvo que el acceso sea técnicamente controlable para brindar un conocimiento restringido sólo a los Titulares o terceros autorizados conforme a la presente ley;”

En ese orden de ideas, y conforme a las definiciones citadas, es importante señalar que los Certificados Catastrales contienen datos personales, y su divulgación está regulada por lo que se señale en la Ley 1581 de 2012.

## **II. Antecedentes normativos para el Instituto**

<sup>2</sup> Corte Constitucional de Colombia. Sentencia T-077 de 2018.



Frente a los antecedentes que han dado pie a los lineamientos otorgados por el Instituto, con respecto al tratamiento de datos personales, en los certificados catastrales es necesario tener en cuenta, lo estimado por la Corte Constitucional en Sentencia T-729 de 2002, cuando señala:

*“Para la Corte, la recopilación y publicación de la información contenida en la base de datos de Catastro, está sometida a los principios de la administración de datos, precisamente porque la misma está conformada por datos personales mediante los cuales se asocia una realidad patrimonial con una persona determinada. La Sala, al examinar en el caso concreto el poder de irradiación de estos principios como manifestación del derecho a la autodeterminación informática, encuentra que se presenta una vulneración de los derechos fundamentales del demandante. A partir de la inobservancia y desconocimiento de los principios de libertad, finalidad e individualidad, rectores de la administración de datos personales, la Sala considera lo siguiente: con la publicación de la base de datos sobre la información catastral de Bogotá en la Internet, tal y como está dispuesta, el Departamento administrativo de Catastro, vulnera el derecho fundamental a la autodeterminación informática del demandante. En consecuencia, se torna indispensable conceder la tutela invocada y ordenar a la respectiva entidad que haga cesar la conducta vulneratoria del derecho, de tal forma que en adelante se abstenga de publicar, con posibilidad de acceso indiscriminado y sin el consentimiento previo y libre, información personal del actor.”*

Para entender un poco este pronunciamiento de la Corte, es importante poner en contexto que en su reclamación el actor indicó:

*“(…)1. Desde el año de 2001, el Departamento Administrativo de Catastro del Distrito Capital, ha dispuesto en la Internet una página virtual que incorpora una base de datos sobre la información catastral de Bogotá. Mediante la digitación del número del documento de identificación de cualquiera persona, es posible obtener información básica (dirección, zona de conservación, vigencia de la formación, tipo de propiedad, estrato, área de terreno, área de construcción), acerca de uno (y siempre el mismo) de los bienes inmuebles registrados en la base de datos bajo dicho número.*

*2. Así mismo, mediante la digitación de al menos cuatro datos de cinco (dirección del predio, matrícula inmobiliaria, código homologado de información predial, cédula catastral y documento de identidad), es posible obtener información detallada del predio, tanto jurídica (números de escrituras públicas, notaría, propietario, porcentaje de copropiedad etc.), como económica (valor del metro cuadrado del terreno, valor del metro cuadrado construido, monto de los últimos cinco avalúos, vigencia de los avalúos, etc.) (...).”*

Como se muestra en el precepto citado, sí existe un sustento por el cual se determinó que los datos contenidos en el Certificado Nacional Catastral contiene datos de carácter



personal, por lo que se colige que, frente al análisis de datos personales, no se trata únicamente respecto a si el nombre y el número de la cédula son datos de carácter público, sino que, debe tenerse en cuenta la interrelación de estos datos frente a la plena identificación en términos patrimoniales de un ciudadano.

### **III. En consideración a los elementos normativos aportados en la solicitud de concepto.**

En lo referente a las disposiciones normativas señaladas en la solicitud de concepto, debe hacerse las siguientes claridades:

a) Si bien la Ley 1712 de 2014, establece en su artículo segundo que toda la información que se encuentre en posesión, bajo control o custodia de una Entidad pública es de esta naturaleza, y por tanto no se puede limitar sino por, disposición de la norma, en el artículo 18 de esta misma disposición, se indica que, se debe tener en consideración toda la información exceptuada por daño de terceros a personas naturales o jurídicas, donde se incluye: “ (...) a) El derecho de toda persona a la intimidad, bajo las limitaciones propias que impone la condición de servidor público, en concordancia con lo estipulado por el artículo 24 de la Ley 1437 de 2011.”

b) Por lo anterior, es importante tener en cuenta, que la norma es clara en estimar que la información pública que no tenga la connotación de reserva por expresa disposición legal, debe ser entregada, sin embargo, la restricción citada en el literal anterior, obliga al Estado a otorgar una interpretación en casos concretos.

c) En referencia a la Resolución 412 de 2019, donde se cita “ dispuso que el certificado catastral se podrá expedir a toda persona que manifieste interés en obtenerlo, respecto del inmueble que el peticionario identifique y tenga como finalidad cumplir con un requisito establecido en la ley, para iniciar un proceso judicial o intervenir en actuación de esta misma índole”, es claro que como lo establece su motivación, hace referencia a la solicitud que hace el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Bucaramanga en el año 2019, donde se requiere al Instituto reevaluar las directrices sobre el acceso al certificado del avalúo catastral, “y no se obstruya el ejercicio de la función judicial”, por lo que es evidente que esta resolución amplía la posibilidad de otorgar información contenida en el certificado a aquellos quienes manifiesten un interés en obtenerlo para efectos judiciales, por lo que no puede concluirse que es para todos.

d) Como bien lo indican en el concepto, el artículo 2.2.1.2., indicó como uno de los principios de gestión catastral el de Publicidad y uso de la información, estableciendo: “La información catastral en sus componentes físico, jurídico y económico es pública y está a disposición de los usuarios”. Es claro entonces, que el en marco del Catastro como servicio público debe considerarse la información del Instituto de la misma naturaleza, no obstante no puede perderse de vista la necesidad de proteger los datos de carácter personal que se encuentran contenidos en los documentos.



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado N°: 2500DGC-2022-0010631-IE-002  
No. Caso: 357521  
Fecha: 29-06-2022 16:16:21  
TRD:  
Rad. Padre: 1200OAJ-2022-0000231-IE-001

e) La circular 56 de 2020, no genera una contradicción con el marco legal normativo, pues actualmente se hace entrega del certificado catastral únicamente al titular de los datos, a quien se encuentre facultado por éste o a quien demuestre interés para un trámite judicial, lo que claramente es indicativo, que responde a las premisas de la Ley 1581 de 2012, ya que actualmente no se encuentran adecuados los datos del certificado, para hacer la entrega sólo en lo referente a la información de carácter público.

f) En lo concerniente a la información contenida en el certificado catastral, no puede analizarse de manera independiente, sino que, debe analizarse como un todo. Así, los datos concernientes a información económica (valor del avalúo), información física (dirección, matrícula, área de terreno y área construida entre otros) e información jurídica (datos del propietario y su titularidad o posesión), permiten hacer una identificación plena del ciudadano y su patrimonio, por lo que ya vimos en el acápite de antecedentes que es lo que pretende proteger el juez.

g) Por lo ya expuesto, es claro que no puede concluirse que se pueda hacer la entrega de los certificados catastrales, a cualquier solicitante, pues este documento contiene información protegida en la Ley 1581 de 2012. Así conforme a la guía de tratamiento de datos personales de la Superintendencia de Industria y Comercio, “Las entidades estatales deben crear una “versión pública que mantenga únicamente de la parte indispensable”. De esta manera se da acceso a documentos públicos, pero de forma limitada para proteger los derechos de los Titulares de los datos que aparecen en el documento público...”<sup>3</sup>

#### IV. Conclusiones

En el análisis realizado previamente, se ha indicado que según los contenidos de la Ley 1581 de 2012, y en lo establecido para la información en el marco del Catastro Multipropósito, que se encuentra en el Decreto 148 de 2020, se debe realizar ajustes a la información contenida en el Certificado Catastral como se detalla a continuación:

a) Como lo indica en su documento, en la Guía de tratamiento de datos personales de la Superintendencia de Industria y Comercio, cuando se trata de documentos públicos que contenga información personal, deberá ajustarse de manera tal, que se pueda hacer entrega de la información de carácter público, por lo que se deberá identificar en el Certificado Catastral, la información que puede ser entregada, y por otro lado los datos que gozan de reserva, para no vulnerar los derechos de los titulares.

b) A su vez, es importante que se tenga en consideración que, como se indica en la Ley 1581 de 2012, se debe contar con un interés legítimo para acceder a la información, por lo que se debe revisar las motivaciones por las cuáles se está haciendo la solicitud.

3

[https://www.sic.gov.co/sites/default/files/files/2021/SIC%20\(2021\)%20Gu%C3%ADa%20sobre%20el%20tratamiento%20de%20datos%20personales%20en%20las%20entidades%20estatales.pdf](https://www.sic.gov.co/sites/default/files/files/2021/SIC%20(2021)%20Gu%C3%ADa%20sobre%20el%20tratamiento%20de%20datos%20personales%20en%20las%20entidades%20estatales.pdf)

Servicio al Ciudadano:  
contactenos@igac.gov.co  
www.igac.gov.co



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado N°: 2500DGC-2022-0010631-IE-002  
No. Caso: 357521  
Fecha: 29-06-2022 16:16:21  
TRD:  
Rad. Padre: 1200OAJ-2022-0000231-IE-001

De esta manera otorgamos respuesta a su requerimiento.

Cordial saludo,

MARIA DEL PILAR GONZALEZ MORENO  
JEFE DE OFICINA  
Oficina Asesora Jurídica

Anexo:  
Copia:  
Proyectó: YENNY ZULEIMA CARREÑO CONTRERAS - CONTRATISTAS  
Revisó:  
Radicados:  
Adjuntos:  
Informados: