

**ANÁLISIS DE LAS PROBLEMÁTICAS DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN
COLOMBIA, GENERADAS POR EL USO DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL.**

FABIO DANIEL AVENDAÑO HERNÁNDEZ

Trabajo de grado para optar por el título de

Especialista en Derecho Urbanístico

Asesores:

MARÍA VERÓNICA MOLINA MESA

MARGARITA MARÍA MEJÍA ROLDAN

WALTER AUGUSTO ZAPATA JARAMILLO

Universidad de Antioquia

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Especialización en Derecho Urbanístico

Medellín

2020

ANÁLISIS DE LAS PROBLEMÁTICAS DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN COLOMBIA, GENERADAS POR EL USO DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL.

Fabio Daniel Avendaño Hernández¹

Resumen

El propósito de este artículo es el análisis de las problemáticas jurídicas y físicas de la propiedad inmobiliaria, generadas a partir del uso de la información Catastral. Se continúa, con un recuento de la normativa expedida de forma conjunta, donde se le da efecto registral a información catastral. Seguido a ello, se explica en que procesos se utiliza la información catastral y se analiza un caso puntual, contrastando la información Catastral con información procesada bajo la luz de la tradición de la propiedad. Allí se observa, que los procedimientos catastrales en su gran mayoría se hacen de forma masiva y al tener tiempos de ejecución tan cortos, se termina dando un gran peso a la información tomada *in situ*. Para finalizar, se concluye que la información Catastral es un buen punto de partida, pero se debe utilizar a sabiendas que dicha información no es medio de prueba de la propiedad inmueble en Colombia, ya que en los procedimientos catastrales no existe evidencia de un análisis técnico-jurídico exhaustivo, que tenga concordancia con las características jurídicas del bien inmueble, sumado al hecho que las entidades catastrales y de registro, no cuentan con las facultades para verificar la propiedad inmobiliaria.

Palabras clave: Catastro multipropósito; Deslinde y amojonamiento; Gestión predial; Propiedad; Titulación predial.

Sumario: 1. Introducción; 2. El catastro en Colombia; 3. La propiedad en Colombia; 4. Procedimientos catastrales con efectos registrales; 5. El uso de información catastral y el estudio de caso 6. Conclusión; 7. Referencias bibliográficas.

¹ Ingeniero catastral y geodesta de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas, Ingeniero consultor en gestión predial, para procesos judiciales e infraestructura. Correo electrónico: fdaniel.avendano@udea.edu.co. Este artículo es presentado para optar al título de Especialista en Derecho Urbanístico en la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Antioquia.

1. INTRODUCCIÓN

La tierra es un recurso necesario, escaso y no replicable, esto hace que tenga gran importancia a lo largo de la historia. Desde el instante mismo, que el ser humano fue consciente que tenía la posibilidad de cambiar y transformar el espacio, para dejar a un lado su vida nómada, se dio cuenta que poseer un terreno le daba cierta ventaja sobre los demás grupos rivales. La tierra siempre ha sido símbolo de poder, motivo por el cual se han librado grandes batallas, donde por medio de gran astucia militar quedaron esculpidos nombres como lo son: Gengis Kan, Atila o Julio César.

El concepto de la propiedad se tornaba difuso y no tenía gran relevancia en la época que el ser humano era nómada, ya que no se puede hablar de propiedad común, cuando la propiedad individual no existía. El concepto se fue constituyendo de forma progresiva y es importante resaltar que, aun así, la institución moderna de la propiedad fue constituida antes que la soberanía, como plantea Maldonado (2001):

Es de tener en cuenta que históricamente la institución moderna de la propiedad surgió primero que la soberanía, A partir de la idea de apropiación privada -caracterizada por la vocación de cubrir todo el espacio disponible y por la búsqueda de las formas más rentables de explotación. (p.1)

El catastro en sus inicios sirvió como inventario para identificar la organización del territorio que tenían algunas civilizaciones bajo su poder y también para la captación de recursos con fines bélicos, donde se gravaba a las personas que ejercían uso, goce y disposición del territorio, como lo menciona Martínez (2019):

Solo se puede establecer que los primeros catastros emergieron de manera simultánea en Sumeria, Antiguo Egipto y Valle del Indo. Se especula que fueron instrumentos administrativos de la tierra con fines fiscales, bajo el control inicial de los Templos y, posteriormente, regentados por los poderes monárquicos cuando lograron debilitar la influencia del poder sacerdotal. Sin embargo, se conjetura que los Templos continuaron con el control de importantes porciones de tierra bajo la administración de sus propios catastros, después de perder sus luchas contra los poderes civiles. No se conocen las funciones concretas de las instituciones catastrales, pero sí es claro que se desarrollaron en el contexto de las “revoluciones urbanas” entre 3000 y 2900 a.C. (p.40)

Para el presente artículo, se toman como referencia épocas más recientes, donde ya existía una organización política e institucional del Catastro. Pues no se quiere ahondar tanto en el origen del Catastro, sino conceptualizar de su significado en el ámbito colombiano y diferenciar este de los procedimientos para ejercer la Propiedad inmobiliaria en Colombia.

Cada vez, son más comunes las problemáticas generadas a partir de la concepción errónea de que el Catastro representa la propiedad inmobiliaria en Colombia, cuando en realidad desde su cuerpo normativo y metodologías, son dispares. Es claro que el Catastro toma elementos de la tradición jurídica para definir en algunos casos los titulares del derecho de propiedad, pero por las mismas metodologías técnicas con las que se concibió el Catastro, no permiten que la representación del terreno, se aproxime a la realidad jurídica del bien. Esta diferencia, radica casi siempre en que el predio sobre el que se fundamenta la propiedad, se ve inmersa en un ciclo constante de intervención antrópica, que hace que las características físicas varíen, siendo el reconocimiento físico el fundamento principal de los procesos catastrales.

Al analizar el contexto colombiano, se debe tener en cuenta que Colombia es un país con una ubicación privilegiada, tanto por sus mares, su posición entre el trópico de cáncer y la línea del Ecuador, su variedad en geomorfologías y su vasto complejo hídrico que alimenta una variada cobertura de riqueza forestal. Es claro que Colombia ha ido asimilando modelos de ordenamiento del territorio heredados del “Viejo Mundo”, de corrientes diferentes, entre ellas la de urbanismo de Le Corbusier, principalmente en la ciudad de Bogotá. Al implementar modelos casi siempre europeos, en un territorio con tantas diferencias sociales, económicas y políticas, a los lugares donde estos modelos se formularon, se genera un gran reto para la adaptación del modelo al territorio y que este pueda dar las respuestas positivas que se esperan.

Colombia tiene una gran variedad de actividades económicas, donde se puede encontrar vocaciones industriales, producción agropecuaria, explotación de recursos naturales renovables y no renovables, al igual que un campo emergente de turismo. En términos de implementación de la inversión estatal, cuando se une el plan de desarrollo con el plan de ordenamiento territorial, se deben incluir todas las vocaciones económicas, que al ser tan variadas generan una dificultad en la inversión y en la competitividad internacional. Por ello, se puede encontrar una

gran cantidad de actividades económicas, que funcionan de forma desconectada, yendo en contra de lo planteado por Smith (1776) referente a la teoría de la ventaja absoluta, por medio especialización de la producción en una nación.

El País ha enfrentado un gran reto en cuestiones de la seguridad de la propiedad, debido a que la violencia ha generado un desplazamiento masivo, en especial de familias campesinas cuyo sustento se basa en la explotación del suelo, en el que de igual forma habitan. Este desplazamiento forzado, lleva a un crecimiento acelerado de la densidad poblacional de las principales ciudades, que han desbordado la capacidad de crecimiento planteado en el ordenamiento territorial de los municipios. Este proceso ha generado que en las ciudades se presente varias zonas de ocupación irregular, que en su gran mayoría no cuentan con servicios públicos básicos, equipamientos y con condiciones ideales de habitabilidad.

Un hecho importante para tener en cuenta, es el Proceso de Paz colombiano realizado durante la época presidencial de Juan Manuel Santos. Lo anterior, sin ánimo adentrarnos en la dicotomía política que esto representa en Colombia. En el acuerdo final, existe lo relacionado a la reforma agraria integral, donde se tiene en cuenta el Catastro como lo resume Melo (2016):

[...] 4. Hacer un catastro rural de calidad. Esto, que está aprobado en la ley hace al menos 150 años, busca al mismo tiempo formalizar los títulos rurales y ser base para un buen sistema de impuesto predial rural, con impuestos más progresivos que los actuales (hoy el predial tiene progresividad entre el 4 y el 10 por mil). (p.325).

Lo anterior, hace que en el país empiece a resonar con más fuerza, el concepto del Catastro Multipropósito, que busca la existencia de una interrelación entre la información de las entidades gubernamentales.

La gran necesidad de mejoramiento de la capacidad del Estado, en acciones para el impulso de desarrollo rural y desarrollo general predial del país, es donde se ha llegado a confundir la relación entre el catastro y la propiedad. La propiedad inmobiliaria en Colombia, cuenta con la concurrencia de entidades como lo son: Notarías, Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, los juzgados y entre otros, encargadas de salvaguardar la seguridad de

la propiedad gracias a responsabilidades propias de cada una. Algo claro, es que estas entidades al tener responsabilidades de tipo jurídico, cuentan con un equipo de profesionales del Derecho, pero casi siempre carecen de un equipo técnico especializado en temas prediales. Lo anterior ha hecho que, de forma equívoca, se recurra como solución a la generar resoluciones conjuntas entre La Superintendencia de Notariado y Registro, con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, donde el instituto termina adquiriendo responsabilidades y facultades encaminadas a la certificación de la propiedad.

Algo que se debe tener en cuenta es que el proceso de certificación de áreas y linderos, que se le encargó al IGAC, se realiza en el proceso catastral de conservación. Esto hace que cuando una entidad catastral certifica la propiedad inmueble en Colombia, por medio de una resolución de Certificación de áreas y linderos, esta entidad entraría en una contradicción jurídica, ya que según el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (2011):

Artículo 42. Efecto Jurídico de la Inscripción Catastral. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio. (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2011, Resolución 70, 8).

Es claro que la información catastral, ha representado un buen punto de partida en procesos tanto privados como públicos, de igual forma, se resalta la importancia del Catastro como Censo inmobiliario, como también, que este contenga la información suministrada por los demás entes gubernamentales, en especial la información de la propiedad suministrada por la Superintendencia de Notariado y Registro. En respuesta a esto, Catastro multipropósito es una necesidad real con la que cuenta el país, pero es claro que, esto no puede llegar a afectar la seguridad jurídica de la propiedad inmueble. A continuación, se expondrán en el contexto colombiano los dos actores de esta relación, el catastro y la propiedad. De igual forma, se expondrán algunas de las problemáticas que se generan en temas de propiedad, al usar información catastral sin ningún tipo de procesamiento, bajo la luz de la tradición jurídica del bien inmueble.

2. EL CATASTRO EN COLOMBIA

Al mencionar la palabra Catastro, en lo primero que se puede llegar a pensar, es en el impuesto predial, algo que se puede considerar que es incorrecto. Aunque el catastro nació con el fin de inventario predial, para gravar la propiedad inmueble, hoy en día tiene asociados muchos más propósitos. Una de las primeras leyes, que se puede asociar al catastro en Colombia, es la ley 1 del 30 de septiembre de 1821, que como se planteó anteriormente, es enfocada al cobro del fisco sobre los bienes inmuebles, como lo afirma el Congreso General de la República de Colombia a continuación:

Artículo 31. Los jueces políticos formarán el gran libro o catastro general del cantón, de las noticias que suministren los libros de los colectores de la parroquia, según la disposición del artículo 29; pues estos deberán pasar copia de ellos al expresado juez luego que se haya fijado la contribución. (Congreso General de la República de Colombia, 1821, Ley 1 de septiembre, 2)

Con una aproximación temporal más cercana, en el siglo XX se seguía la dirección de tener un tributo enfocado a gravar los bienes inmuebles. Por ello, La Asamblea Nacional Constituyente y Legislativa (1908) ordenó lo siguiente:

Artículo 17[...] 4. ° El impuesto sobre la propiedad raíz, cuya rata no excederá del 2 por 1,000. Este impuesto del 2 por 1,000 se cobrará en los Municipios con arreglo a la reglamentación establecida por las respectivas ordenanzas o acuerdos departamentales. Donde no exista esa reglamentación la hará el respectivo Gobernador. (Asamblea Nacional Constituyente y Legislativa, 1908, Ley 20. 2)

La necesidad de tener una entidad, que se encargue de realizar el catastro en Colombia, crece cada día más y esto se empieza a dilucidar por medio de la ley 78 de 1935. Ley que tiene como enfoque el fortalecimiento fiscal, la cual, a su vez autoriza al poder ejecutivo para crear la Sección Nacional de Catastro por medio del artículo 30. La importancia del fortalecimiento catastral y sumado a ello, la ya existencia de la sección Nacional de Catastro, hace que este se empiece a desprender de la coyuntura fiscal del país. Pasando de ser, solo un insumo del que se valen las entidades encargadas del cobro fisco, a ser una herramienta independiente que empiece a aportar a otros procesos de gestión, organización, planeación y toma de decisiones,

sin dejar a un lado el aporte para cálculo del valor de impuestos en el país, en especial del impuesto predial.

Ya por medio del Decreto 1286 de 1939, el Presidente de la República de Colombia le otorga facultades al Instituto Geográfico Militar, para abrir un Consejo de dirección designado a los oficios Catastrales del País. Esto hace que ya se tenga, una entidad encargada de coordinar los trabajos Catastrales en Colombia. El Congreso de Colombia de forma posterior, expide la Ley 65 de 1939 referida directamente a los temas catastrales. Esta Ley le entrega tanto la dirección técnica como el control del Catastro al Ministerio de Hacienda y Crédito Público. De igual forma, se fijan las responsabilidades de la formación, la renovación y la rectificación catastral. Lo anterior, empieza a demarcar unos parámetros catastrales en el país, que son reglamentados por el Decreto 1301 de 1940, ratificando que, aunque el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, tiene el control y la dirección técnica, esto lo hará por medio del Instituto Geográfico Militar y Catastral.

Algo muy importante que se debe resaltar, es lo decretado por El Presidente de la República de Colombia en el artículo 8° del Decreto 1301 de 1940:

La designación de los propietarios en el catastro no subsana los vicios que afecten los títulos tomados en cuenta para dicha designación, ni los que pueda tener la posesión ejercida por la persona designada, ni hará fe a favor del inscrito contra aquel que se pretenda dueño excepto para los efectos puramente catastrales y mientras el tercero no exhiba los documentos justificativos de su derecho. (Presidencia de la República de Colombia, 1940, Decreto 1301, 1)

En 1983 con la ley 14 y el decreto Reglamentario 3496, el Catastro avanzó, para seguirse apartando de su concepto netamente fiscal. Al catastro, se le determinan los aspectos que pueden empezar a nombrarlo como multifinanciado. Estos son los aspectos: Físico, Jurídico, Fiscal y Económico. De igual forma, se definen los procesos catastrales, los tiempos de vigencia para la actualización, los avalúos para cada uno de los procesos y los recursos de defensa del ciudadano, donde se incluyen los términos.

Algo importante, en términos de la regulación catastral en Colombia, es la Resolución 070 de 2011 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). La importancia de esta resolución, radica en que reglamenta de forma técnica los procesos catastrales, allí el IGAC (2011) define el catastro como: “[...]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.”. De igual forma, se fijan todos los procedimientos catastrales y se aclara que en el catastro se incluyen tanto los propietarios, como también los poseedores de ostentan título en el momento de la visita y posterior elaboración de la ficha catastral.

Al Catastro tener procedimientos de tipo masivo, enfocados a inventariar los bienes inmuebles en el país, se ratifica en la resolución 070 de 2011 lo referente a que este no subsana los vicios jurídicos. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi lo define así:

ARTÍCULO 42.- Efecto jurídico de la inscripción catastral. - La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de que adolezca la titulación presentada o la posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio. (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2011, resolución 070, 2).

En la actualidad, el Catastro está en el proceso de implementación de cambios y nuevas políticas. Esto, ha llevado a la generación de nueva normatividad, la cual inicia con el documento CONPES 3859 de 2016, donde se considera la Política de adopción de un Catastro Multipropósito rural-urbano. Lo anterior, hace que el catastro tenga grandes cambios importantes, dentro de ellos el proceso de implementación del modelo LADM-COL, adoptado por la resolución conjunta IGAC No. 642 SNR N°. 5731 de 2018. De la misma forma, se busca la descentralización de la gestión de los procesos catastrales, por medio de los artículos 79, 80, 81 y 82, de la ley 1955 de 2019, reglamentada por medio del Decreto 1983 de 2019. Por medio de lo anterior, se crean las figuras de gestores y operadores catastrales. De la misma forma, se encarga a la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), a que ejerza las funciones de inspección, vigilancia y control, como lo ordena a continuación el Congreso de Colombia (2019) así:

[...] La Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) o la entidad que haga sus veces, ejercerá las funciones de inspección, vigilancia y control al ejercicio de la gestión catastral que adelantan todos los sujetos encargados de la gestión catastral incluyendo los gestores y operadores catastrales, así como los usuarios de este servicio. (Ley 1955, 2019, Artículo 79).

Es de tener en cuenta, que en el proceso de implementación de la correlación de la información de la base catastral con la base de datos del registro de instrumentos públicos y más aun con el proceso que se adelanta referente al Catastro multipropósito, se han generado resoluciones conjuntas entre el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR). Las cuales se referenciarán en un capítulo aparte, ya que, aunque son relacionadas a labores que llevaran a cabo los entes catastrales, se les ha brindado en muchas de ellas efecto registral, lo cual impacta de forma directa la propiedad inmueble en Colombia.

3. LA PROPIEDAD EN COLOMBIA.

Con el fin de no entrar a una discusión del concepto de la propiedad en términos filosóficos del derecho, ya que no es el fin de este artículo. Se toma como punto partida, lo aportado por el Asamblea Nacional Constituyente en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia:

Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.

El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.

Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa - administrativa, incluso respecto del precio. (Constitución Política, 1991, Artículo 58).

En lo anterior, se enmarcan dos funciones que están inmersas en el derecho de la propiedad privada, los cuales son: la función social y la función ecológica. De igual forma, se constituye la importancia de que prime el interés general, sobre el interés particular. Así mismo, se fundamenta la base normativa, donde el estado pueda adquirir inmuebles contemplando en algunos casos la enajenación forzosa, por medio del instrumento de la expropiación, donde se debe tener en cuenta la debida indemnización de forma previa, con el fin de compensar los perjuicios causados en el proceso.

Otro concepto importante en cuanto a la propiedad inmobiliaria se refiere, es lo aportado por el Código Civil Colombia, donde se asocia directamente al dominio, la cual está compuesta en términos generales por el: uso, goce y disposición. Esto como lo ordena el Congreso de los Estados Unidos de Colombia (1887) en el artículo 669 del Código Civil colombiano: “El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.”. De igual forma, en el Código Civil se ofrecen las respectivas disposiciones sobre la forma de adquirir la propiedad y/o dominio, definidos por El Congreso de los Estados Unidos de Colombia (1887) así:

MODOS de ADQUIRIR EL DOMINIO

Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.

De la adquisición de dominio por estos dos últimos medios se tratará en el libro de la sucesión por causa de muerte, y al fin de este Código. (Código Civil Colombiano, 1887, Art 673).

Por lo anterior, se determinan los modos de adquirir la propiedad y se genera la necesidad que exista el registro de la propiedad inmueble, por medio de la oficina de registro de instrumentos públicos. Con respecto a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y más específicamente, al registro de los bienes inmuebles, la Ley 40 de 1932 realizó grandes aportes, dentro de ellos la creación del libro de matrículas, con el fin de individualizar la tradición de cada inmueble. Más adelante, en el Decreto 1250 de 1970, denominado Estatuto del registro de instrumentos públicos, se especifican los actos que están sujetos a registro, reglamentados por la Presidencia de la Republica de Colombia (1970) como se ve a continuación:

Están sujetos a registro:

1. Todo acto, contrato, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes raíces, salvo la cesión del crédito hipotecario o prendario. (Decreto 1250, 1970, Artículo 2º)

Un decreto de gran importancia, que genera un cambio en la base del funcionamiento del registro de instrumentos públicos, es el Decreto 2158 de 1992, donde la Presidencia de la República de Colombia, reestructura la Superintendencia de Notariado y Registro. En el capítulo primero de este Decreto, se determinan tres puntos importantes, estos son: la naturaleza, los objetivos y las funciones. Que, de forma posterior, se modifica por medio del decreto 302 de 2004, ordenado por la Presidencia de la República de Colombia, donde se vuelve a modificar la estructura de la Superintendencia de Notariado y Registro, exponiendo nuevamente estos tres importantes puntos.

Con el fin de fortalecer la Superintendencia de Notariado y Registro, la Presidencia de la República de Colombia, por medio del Decreto 412 de 2007 la reestructuró nuevamente. El anterior Decreto fue derogado, por medio del Decreto 2163 de 2011 donde se vuelven a retomar la naturaleza, el objetivo y las funciones, siendo este el enfoque de inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y Registradores de instrumentos públicos, como lo ordena la Presidencia de la república (2011):

Objetivo. La Superintendencia de Notariado y Registro ejercerá la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos; atenderá la organización, administración y sostenimiento de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, asesorará al Gobierno Nacional en la construcción de las políticas y el establecimiento de los programas y planes referidos a los servicios públicos notarial y registral. (Decreto 2163, 2011, Artículo 3)

En concordancia con el marco normativo del registro de la propiedad, el Congreso de la República de Colombia, ordena mediante la ley 1579 de 2012 el Estatuto de instrumentos públicos. Allí se evidencia, que los objetivos van encaminados solamente al registro los instrumentos públicos que sustentan la propiedad inmueble. Lo cual, no le atribuye responsabilidades de corrección, aclaración, certificación o actualización de la definición del

inmueble registrado, ya que no es su competencia. El objetivo va encaminado a servir de medio, publicitar y revestir de mérito probatorio, como lo ordena el Congreso de la República (2012) a continuación:

Objetivos. El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:

- a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil;
- b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces;
- c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción. (Ley 1579, 2012, Artículo 2)

De igual forma, la misma ley ratifica por medio del principio de legitimación de la información, que los asentamientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, como lo ordena el Congreso de la República: “[...] Legitimación. Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario;” (Ley 1579, 2012, Art 3). Se aclara, que lo anterior no faculta a las oficinas de Registro, a las Notarías, tampoco a la Superintendencia de Notariado y Registro, ni mucho menos a las entidades catastrales a realizar “la verificación” para demostrar lo contrario. De la misma forma, se reglamenta en la misma Ley la interrelación Registro-Catastro, con el fin de compartir información, donde el censo catastral se mantenga actualizado con la información jurídica y de igual forma el registro de instrumentos públicos contenga algunos datos catastrales, sin que el Catastro llegue a soportar la propiedad en Colombia.

El Presidente de la República de Colombia en el 2014 por medio del Decreto 2723, modifica la organización de la estructura de la superintendencia de notariado y registro. Lo anterior, no afecta de fondo las funciones de la misma, ni mucho menos su objetivo misional, pero a diferencia de la ley 1579 de 2012, en este decreto el Presidente de la República de Colombia (2014) ordena un solo objetivo condensado de la Superintendencia de notariado y registro como se ve a continuación:

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. (Decreto 2723, 2014, Artículo 4)

En el siguiente capítulo se mostrarán los procedimientos catastrales que de forma progresiva se les ha ido dando efecto registral, algo que como no tiene ningún sustento normativo.

4. PROCEDIMIENTOS CATASTRALES CON EFECTOS REGISTRALES.

Como se dijo en el capítulo del catastro en Colombia y en el capítulo de la Propiedad en Colombia. la Superintendencia de Notariado y Registro (SRN) y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), han expedido resoluciones conjuntas encaminadas a la certificación y actualización, de áreas y linderos, todo esto con fines registrales. En el recuento normativo que se ha expuesto a lo largo de este artículo, no se encontró evidencia por el cual se faculte a algunas de estas entidades a adelantar estos procesos. Esto debido a que, los asentamientos registrales contienen el resultado de procesos civiles, los cuales se enmarcan bajo el principio de buena fe. Sumado al hecho, que los asentamientos registrales tienen presunción de veracidad y exactitud, hasta que se demuestre lo contrario, como se dijo anteriormente.

Los antecedentes de las primeras reglamentaciones, con fines de actualización de áreas y linderos, emitidas de forma conjunta entre la Superintendencia de Notariado y Registro, con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Inician Curiosamente, con la instrucción 3 del 16 de mayo de 2007, emitida únicamente por la Superintendencia de Notariado y Registro. En ella se evidencia, que es claro que la información catastral no siempre refleja la realidad jurídica del bien inmueble, al citar el Artículo 5 del Decreto 1711 de 1984, concluyendo que la actualización de áreas y linderos, solo se puede hacer por medio de Escritura Pública, como la Superintendencia de Notariado y Registro (2007) lo instruye a continuación:

Así las cosas, el camino para que se reflejen registralmente los cambios físicos de un predio, es el otorgamiento de una escritura pública por medio de la cual se actualice el

área y/o los linderos del mismo, con fundamento en el acto administrativo expedido por la entidad competente, el cual debe estar debidamente protocolizado en el título que se radica en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. (Instrucción conjunta 3, 2007)

En lo anterior, se aclara que es controversial hablar de actualización de áreas y linderos. Puesto que, los linderos son los que definen el inmueble y si estos llegasen a cambiar, generaría que fuera un inmueble diferente. Esto haría, que se perdiera legitimidad en el título inicial que ahora se presume erróneo, lo cual debe tener soporte para poder demostrar que existe el error, ya que este hace parte de los asentamientos registrales.

Claramente las referencias presentes en los linderos si pueden variar, ya que estás no siempre permanecen estáticas en el tiempo, como por ejemplo puede pasar con un propietario o una referencia artificiosa como puede ser “un palo de mango”, algo que de forma tradicional aparece constantemente en muchos de los títulos que sustentan la propiedad en el país. El área como dato, en realidad termina siendo algo accesorio, ya que es resultado de un cálculo, el cual cuenta siempre con un error o desviación estándar, dependiendo del equipo o del método con los que esta haya sido calculada.

La Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), por medio de la instrucción Administrativa Conjunta IGAC N° 01 y SNR N° 11 del 25 de mayo 2010, aclara que la inscripción Catastral no constituye título de dominio, ni sana vicios que adolezca la propiedad, lo cual concuerda con la normatividad referente al catastro en Colombia, como se ve a continuación en lo instruido por la Superintendencia de Notariado y Registro y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (2010):

El artículo 18 de la Resolución 2555 de 1988 del IGAC preceptúa que “La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios que tenga una titulación o una posesión”, disposición que debe tenerse en cuenta al momento de calificar en registro escrituras de aclaración o corrección de cabida y linderos. (Instrucción conjunta IGAC N° 01 y SNR N°11, 2010)

Más adelante, en la misma Instrucción administrativa se entra en contradicción. Esto debido a que, la escritura de aclaración de áreas queda supeditada a la generación de una resolución catastral, yendo en contravía de la normatividad, debido a que, este no puede llegar a sustentar la propiedad en Colombia. Aunque el título que se registra, es la escritura de aclaración de áreas y linderos, solo esta se recibirá, si cuenta con la certificación catastral, como

lo instruye la Superintendencia de Notariado y Registro y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (2010):

Notarios y Registradores de instrumentos Públicos. Los notarios y los registradores de instrumentos públicos deben atender en estos casos el contenido de los artículos 102 y 103 del Decreto-ley 960 de 1970, y los artículos 48, 49 y 50 del Decreto 2148 de 1983. En los casos mencionados en el numeral anterior deberán exigir del certificado catastral expedido por la autoridad competente, cuyo modelo se adjunta a esta instrucción. (Instrucción conjunta IGAC N° 01 y SNR N°11, 2010, numeral 3.2.)

Al haber dado la factibilidad de que la resolución catastral tenga merito registral, esto se trata de subsanar por medio del numeral 5.2 como se ve a continuación:

A los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos: Los Notarios y Registradores de Instrumentos públicos deberán constatar que el usuario presente el certificado catastral cuyo modelo se adjunta a esta instrucción, toda vez que su contenido se basa en la verificación en campo del área y/o linderos y la comparación de ellos frente a los títulos de propiedad registrados.

En ejercicio de la función calificadora registral y siguiendo el principio de legalidad, aunque en la escritura de actualización y/o aclaración por corrección de cabida y/o linderos esté inserto el certificado catastral mencionado, si se encuentran incongruencias entre la cabida y linderos allí citados y los consignados en la matrícula inmobiliaria o en los antecedentes que se encuentren en la oficina de registro, que lleven a concluir que se está cambiando el inmueble sin respaldo en títulos inscritos, el registrador deberá rechazar la inscripción del documento con fundamento en los artículos 50, 52, y 82 del Decreto-ley 1250 de 1970, y en que la inscripción en el catastro no constituye título de dominio. (Instrucción conjunta IGAC N° 01 y SNR N°11, 2010, numeral 5.2.)

Generando la responsabilidad al calificador, de verificar si la resolución Catastral, corresponde a la información consignada en títulos, en ello se encuentran dos falencias:

- 1) El Notario y Registrador, tienen que entrar a verificar la resolución catastral, la que, aunque carece de peso jurídico para sustentar la propiedad, la utilizan para “verificar” el ámbito físico del inmueble. Entrando en un proceso de verificar lo “verificado” por la entidad catastral. Sumado al hecho, que las notarías y las oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, carecen de un equipo técnico que sea capaz de contrastar, información espacial presentada en la resolución, con la información espacial y jurídica de la tradición.
- 2) Que en el caso de que den las condiciones ideales, para poder verificar la resolución y esta sea rechazada por no coincidir con la realidad jurídica del bien inmueble. Se induce a que el propietario del mismo, no pueda concluir el trámite que adelanta, ya

que quedaría dependiendo de que catastro concuerde con la realidad jurídica. Lo cual, no es obligación de la entidad catastral.

Estando en proceso la implementación del catastro multipropósito, se expide la Resolución Conjunta 1732 de la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) y 221 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) de 2018. En ella se evidencia, que se sigue la línea de justificar el efecto registral de las resoluciones catastrales. De igual forma, se incluye el levantamiento de acta de colindancia, el cual no tiene sustento jurídico alguno para poder dirimir problemáticas de linderos de un inmueble, ya que no sustenta la realidad jurídica del mismo. Como también, se estaría brindando facultades al funcionario catastral de alindar un predio por mutuo acuerdo de colindantes. Cuando en realidad el funcionario, no tiene facultades legales para adelantar un proceso deslinde y amojonamiento, ya que no es juez ni parte. Siendo claro que estos procesos se deben adelantar por la vía judicial.

No se ahondará más en esta resolución, ya que en su gran mayoría fue derogado por la Resolución Conjunta 5204 de la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) y 479 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) de 2019.

En la Resolución Conjunta 5204 de la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) y 479 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) de 2019, se ratifica el uso del acta de colindancia como acto para dirimir la diferencia entre la información catastral y la información que reposa en los títulos registrales, como lo reglamentan la Superintendencia de notariado y Registro (SRN) y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) (2019):

[...]Acta de colindancia: Es el documento mediante el cual los propietarios, en virtud del principio de autonomía de la voluntad y de conformidad con el procedimiento de rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, definen la línea de división entre sus predios, en los casos en que su colindancia presente diferencias entre la información levantada en terreno y la que reposa en los títulos registrales. [...] (Resolución Conjunta 5204 (SNR) y 479 (IGAC), 2019, Artículo 2)

De igual forma, se ratifica el proceso de rectificación de linderos por acuerdo de partes, algo que afecta de forma directa la seguridad jurídica de la propiedad. Ya que, en el caso que exista un desconocimiento de los linderos, por parte de propietario actual y este firme el acta de colindancia. En dicha resolución, se estarían cambiando los linderos de varios predios en un documento que se le está brindando efecto registral. Al igual, existen casos, donde no se han

cargado predios en el inventario catastral, por la ausencia del propietario en el momento de la visita, cosa que es muy normal en el país. En este caso queda abierta la posibilidad que los colindantes cubran la cabida de este inmueble y de forma posterior se genere un acta de colindancia donde exista el “mutuo acuerdo” entre los colindantes.

El proceso de rectificación de áreas y linderos por acuerdo de partes, en la presente resolución toca un papel similar a un deslinde y amojonamiento, por vía administrativa. Ya que solo incurren las partes y el funcionario catastral, como lo dice la Superintendencia de notariado y Registro (SRN) y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) (2019):

Modificar el artículo 8, de la Resolución Conjunta SNR No. 1732 IGAC No. 221 del 21 de febrero de 2018 el cual quedará así:

“Artículo 8. Rectificación de linderos por acuerdo entre las partes. La rectificación de linderos en el sistema catastral y registral procederá por una sola vez, de oficio o solicitud de parte, siempre y cuando exista pleno acuerdo entre el titular del derecho de propiedad con el o los colindantes con los cuales presente diferencia, también propietarios, respecto de los linderos del bien inmueble. La rectificación de todos los linderos puede llevar a la certeza del área del inmueble” [...] (Resolución Conjunta 5204 (SNR) y 479 (IGAC), 2019, Artículo 4).

En el siguiente capítulo, se mencionan algunos procesos tanto públicos como privados, en los que se usa la información catastral. De la misma manera, se presenta un caso de estudio, donde se muestra como a la interpretación de forma indebida de la información catastral, hace que se generen procedimientos judiciales de forma innecesaria.

5. EL USO DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL Y ESTUDIO DE CASO

Las entidades catastrales cuentan con el inventario masivo predial, que es el de más fácil acceso en el país. Por ello, es la herramienta con la cual se adelantan muchos procesos públicos, privados y mixtos. Donde es claro, que las entidades catastrales no tienen la obligación de representar de forma precisa, la información jurídica de los bienes inmuebles en Colombia.

Planeación a nivel nacional y municipal, son sectores donde se usa el inventario predial de las entidades catastrales. El cual, al adelantar procesos a escalas, tanto nacionales, como municipales no representa problemáticas representativas. Pero en los casos de escalas menores,

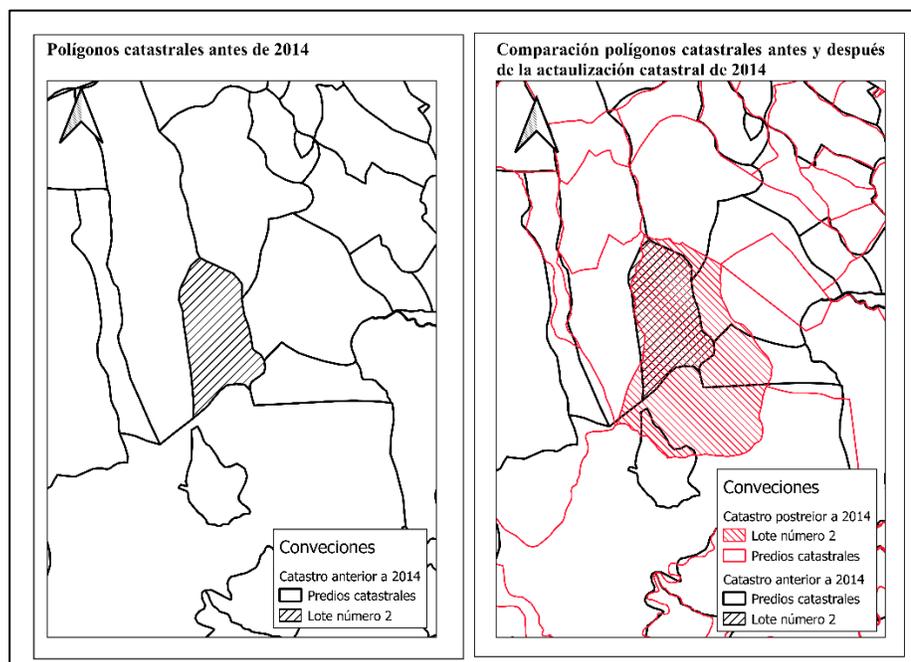
como lo son los planes parciales, pueden generar errores considerables, ya que en el plan parcial pueden existir procesos de integración inmobiliaria, impactando de forma directa el reparto de cargas y beneficios. En este caso, no se puede utilizar solamente la información catastral, sino complementar con un estudio jurídico-técnico que corrobore y diagnostique los predios pertenecientes al mismo. De igual manera, se pueden presentar problemáticas en la expedición de licencias, ya que el uso de la información catastral, puede llevar a que se aprueben desarrollos urbanísticos mayores a los que en realidad puede acceder, por la cabida real del inmueble.

Los procesos de cobros con fines de recuperación de plusvalías, en su gran mayoría utilizan el inventario predial catastral. Como es el caso de la contribución por valorización, donde en el momento de la asignación de la tarifa se tienen en cuenta las áreas, los propietarios y la ubicación de cada uno de los predios.

Hacer uso de la información catastral en muchos procesos, planes y proyectos públicos. Además, que, por medio de las resoluciones conjuntas entre SRN y el IGAC, se han brindado efectos registrales a la información catastral. Ha generado la falsa expectativa de que existe gran similitud entre la información catastral, con los títulos asentados en el registro de instrumentos públicos. Generando, que los propietarios abran procesos judiciales innecesarios, que desgastan la rama judicial, como ejemplo se muestra un caso a continuación.

El presente caso es presentado en el departamento de Antioquia. El impulso inicial para abrir un proceso judicial por parte de los demandantes, se da debido a la actualización catastral en el año 2014, adelantada por Catastro Antioquia. En este, se acrecienta el polígono catastral del predio de los demandantes, disminuyendo en gran medida los polígonos de los predios de los colindantes. Para el presente caso de estudio no se brindarán las matrículas inmobiliarias, con el fin de salvaguardar la información de los propietarios. Por ello, el predio de los demandantes se identificará como el lote número 2. Siendo este, el nombre que se le asigna en la sentencia de sucesión, por la cual nace la tradición del mismo, como se ve a continuación.

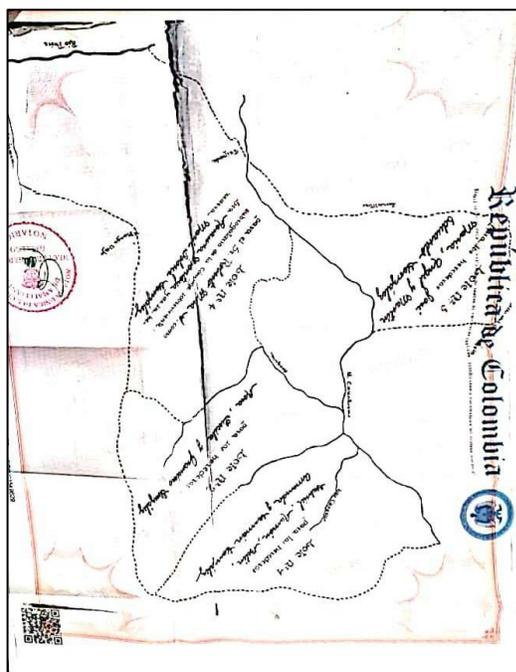
Imagen 1. Comparación catastro anterior y posterior a 2014.



Fuente: Elaboración propia. Información espacial extraída de Catastro Antioquia.

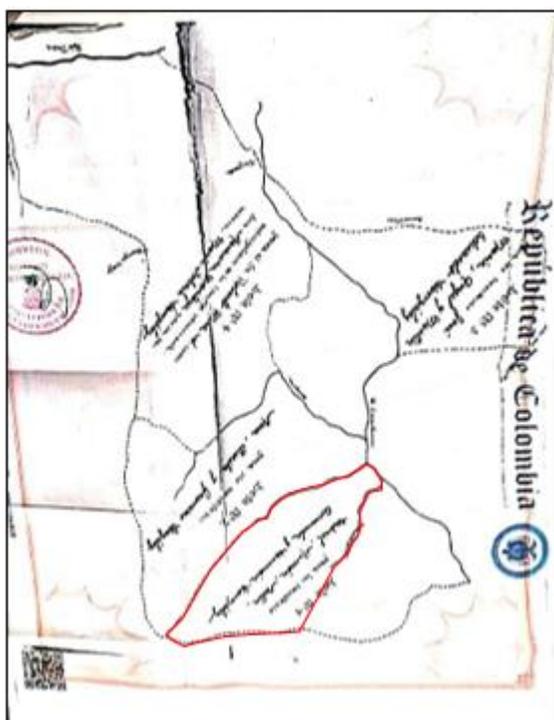
Como se puede evidenciar en la **Imagen 1**, la entidad catastral expande el área del polígono del lote denominado lote número 2, ya que, en el momento de realizar la actualización catastral en el año 2014, el propietario se encontraba ocupando un área mayor, esto generando que disminuyan los polígonos de los colindantes. Con el fin de comparar los títulos presentes en la tradición, con las actuaciones realizadas por Catastrado Antioquia, a continuación, se muestra el plano protocolizado en la sentencia de sucesión, por el cual nace el predio de los demandantes, el lote número 2. Así mismo, se presenta el mismo plano con un bosquejo sobre este, basado en la descripción de linderos que presenta la sentencia.

Imagen 2. Plano sentencia de sucesión



Fuente: Plano anexo de Sentencia del 17/12/1958 del Juzgado Circuito de Amalfi.

Imagen 3. Plano sentencia de sucesión resaltando el Lote número 2.

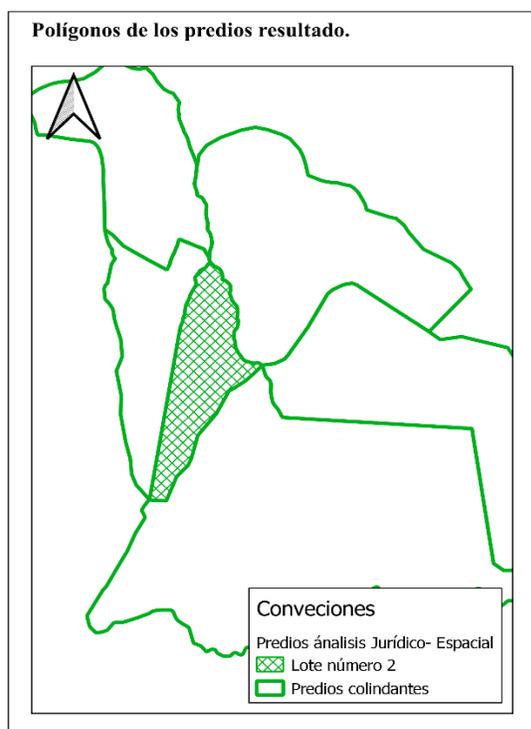


Fuente: Diagrama Elaboración propia-Plano anexo de Sentencia del 17/12/1958 del Juzgado Circuito de Amalfi.

En la **imagen 3** se observa el bosquejo del predio de los demandantes, el cual presenta más similitud al polígono catastral, antes de realizar la actualización catastral de 2014. Para este caso, se realizó un estudio de georreferenciación del predio y de 4 predios colindantes. El estudio se inició partiendo de los polígonos catastrales. Luego de ello, se recopiló la información de títulos de la tradición de los 5 predios, incluyendo planos protocolizados. De la misma manera, se analizaron las mayores extensiones llegando el estudio, aproximadamente a 1950. Para luego, ir analizando cómo se llegó a la formación predial actual. A ello se le suma, que se tuvo en cuenta el peritaje aportado por el demandante. También se realizó la visita a campo, de forma posterior al análisis de todo lo recolectado.

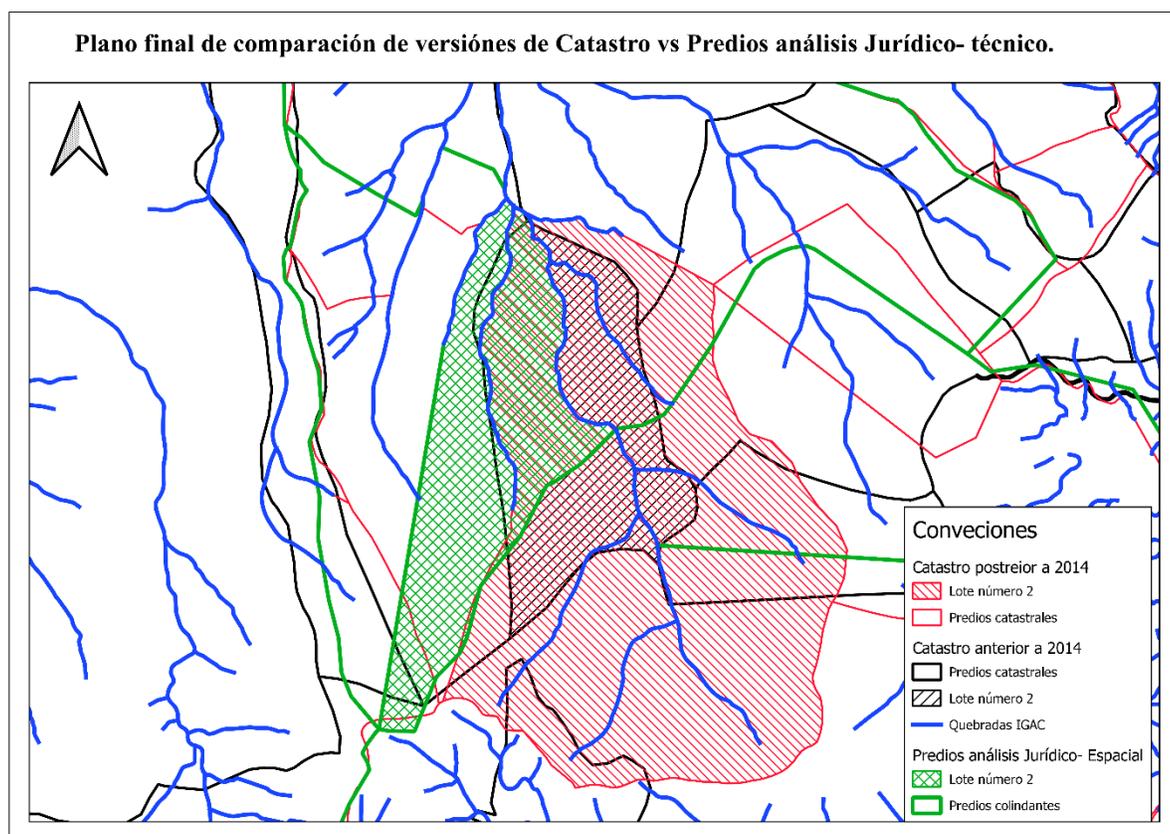
Varios de los linderos de los predios son quebradas, como se puede observar en la **imagen 2 e imagen 3**. Por ello, se incluyó en el estudio la capa espacial de las quebradas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y puntos de navegador tomados en campo de recepción de información proveniente de GPS y Glonass. Obteniendo como resultado final los polígonos que se muestran a continuación.

Imagen 4. Polígonos resultados del análisis jurídico-técnico.



Fuente: Elaboración propia.

Imagen 5. Comparación de versiones de Catastro vs Predios análisis jurídico-técnico



Fuente: Elaboración propia- Información catastral extraída de Catastro Antioquia- Quebradas extraídas del IGAC.

En la **imagen 5**, se evidencia la gran diferencia entre las versiones prediales catastrales y el resultado final del análisis jurídico-técnico. Proceso en el cual, participó un equipo con experiencia en análisis para diagnóstico predial. Este equipo compuesto por profesionales del derecho, un reconocedor predial, un grupo administrativo y un ingeniero catastral y geodesta. Es de resaltar que el tiempo de elaboración del estudio es de aproximadamente 6 meses por el nivel de dificultad que este presenta.

Por todo lo anterior, se puede observar que se necesitan equipos profesionales especializados para hacer análisis de diagnóstico predial. Además de ello, que, dependiendo del nivel de complejidad del estudio, este se puede llegar tardar hasta más de 6 meses. De igual forma, se debe tener en cuenta que este tipo de diagnósticos, no son el fuerte de las entidades catastrales.

6. CONCLUSIÓN

Se concluye, que en la normatividad que sustenta la labor catastral en Colombia, se ha sido reiterativo en términos de ordenar, que la información predial emitida por estas entidades, no puede llegar a sanear vicios, ni a tener mérito probatorio de la propiedad inmueble. De igual forma, que la integración entre las bases de datos, de las entidades Catastrales, con las bases de datos de las entidades de notariado y registro, es necesaria en términos alfanuméricos. Pero, no se pueden llegar a malinterpretar, que esto signifique, la correspondencia entre la capa de polígonos catastrales, con la representación real de los linderos, presentes en los títulos de la tradición de los inmuebles.

La emisión de información catastral con efectos registrales, ha sido un camino que han buscado de forma conjunta el IGAC y la SNR. Esto, con el fin de solucionar problemáticas de la propiedad y disminuir la disparidad, entre la información que reposa en los registros de instrumentos públicos, con la información catastral. Funciones que según se evidencia, no son atribuidas a ninguna de estas entidades, generando una gran carga para las entidades catastrales, por el enorme número de solicitudes para dirimir problemáticas de áreas y linderos, sin ser parte de sus funciones. Sumado al hecho, que han tenido dificultades para poder llevar a cabo su función fundamental, que es tener el inventario catastral predial del país, formado y actualizado.

Es claro, que las entidades de notariado y registro, tienen la necesidad de empezar a avanzar en términos tecnológicos y consolidar un equipo, donde se trabaje de forma mancomunada entre profesionales del derecho y profesionales con conocimiento ingenieril con especialidad en análisis y diagnóstico predial. Esto para que se pueda contar con un apoyo, para todas las funciones que tienen a su cargo. Ya que es claro, que es muy importante la parte espacial cuando se habla de bienes inmuebles.

7. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Asamblea Nacional Constituyente y Legislativa. (1908). Ley 20 de 1908. Bogotá.
- Asamblea Nacional Constituyente. (1991). Constitución Política de Colombia de 1991. Bogotá. Recuperado de http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/constitucion_politica_1991.html
- Congreso General de la República de Colombia. (1821). Ley 1 de septiembre de 1821. Rosario de Cúcuta. Recuperado de http://www.bdigital.unal.edu.co/21/34/leyes_de_1821.pdf.
- Congreso de los Estados Unidos de Colombia . (1887). Código Civil Colombiano. Recuperado de <https://legislacion.vlex.com.co/vid/codigo-civil-43010756>
- Congreso de la República de Colombia . (2012). Ley 1579 de 2012. Recuperado de <http://www.suin-juriscal.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1684387>
- Congreso de Colombia . (2019). Ley 1955 de 2019. Recuperado de http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1955_2019.html
- Escobar, N. (2018). Retos De Un Nuevo Sistema Catastral En El Marco De Construcción de Paz En Colombia. Retos De Un Nuevo Sistema Catastral En El Marco De Construcción De Paz En Colombia, (46), 46–53. <https://doi.org/10.16924/riua.v0i46.962>.
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2011). *Resolución 070 de 2011*. Bogotá
- Melo, J. O. (2016). Resumen del acuerdo de paz. Revista de Economía Intitucional, 18, 319-337. Recuperado de <http://www.scielo.org.co/pdf/rei/v18n35/v18n35a18.pdf>.
- Maldonado Copello, M. M. (2001, Noviembre). La Propiedad En La Cconstitución Colombiana De 1991 Superando La Tradición Del Código Civil. Ponencia presentada en el Simposio “La Nación Multicultural, Primer Decenio de la Constitución Incluyente.

Universidad Nacional de Colombia, Centro de Estudios Sociales–CES, Bogotá.

Martínez Rivillas, A. (2019). Catastro y propiedad de la tierra en el mundo antiguo. Conceptos introductorios y estudios de caso. Ibagué-Tolima. Recuperado de:
<http://repository.ut.edu.co/bitstream/001/2889/2/Catastro%20y%20Propiedad.pdf>.

Presidencia la República de Colombia. (1970). Decreto 1250 de 1970. Bogotá. Recuperado de
<http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1737121>

Presidencia de la República de Colombia. (2011). Decreto 2163 de 2011. Bogotá. Recuperado de
<http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1760860>

Presidencia de la República de Colombia. (2014). Decreto 2723 de 2014. Bogotá. Recuperado de:
http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/decreto_2723_2014.html

Smith, A. (1776). *La riqueza de las Naciones*. London.

Superintendencia de Notariado y Registro. (2007). Instrucción Conjunta 3 de 2007. Bogotá.
Recuperado de: [http://www.suin-juriscol.gov.co/clp/contenidos.dll/Instruccion/4005365?fn=document-frame.htm\\$f=templates\\$3.0](http://www.suin-juriscol.gov.co/clp/contenidos.dll/Instruccion/4005365?fn=document-frame.htm$f=templates$3.0)

Superintendencia de Notariado y Registro. Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2010).
Instrucción Administrativa Conjunta Instituto Geográfico Agustín Codazzi N° 01
Superintendencia de Notariado y Registro N° 11 del 20 de mayo de 2010. Bogotá.
Recuperado: https://www.cancilleria.gov.co/sites/default/files/Normograma/docs/instruccion_superregistro_0011_2010.htm