



Superintendencia de Notariado y Registro



CIRCULAR CIR-2025-000186-4

SDR-200

Bogotá D.C. - Bogotá D.C. 27 de mayo de 2025

PARA: REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL PAÍS.

DE: SUPERINTENDENTE DELEGADO PARA EL REGISTRO.

ASUNTO: LINEAMIENTOS PARA LA INSCRIPCIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS CONTENTIVAS DE ACTOS RELACIONADOS CON INMUEBLES SEGREGADOS DE UNO DE MAYOR EXTENSIÓN, Y QUE CARECEN DE CÉDULA CATASTRAL EN TORNO AL PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL.

Respetados Señores Registradores de Instrumentos Públicos del País,

En desarrollo de las funciones de inspección, vigilancia y control asignadas a esta Delegada, se han recibido múltiples requerimientos de usuarios en los que refieren presuntas afectaciones en la prestación del servicio público registral, derivadas de devoluciones de escrituras públicas contentivas de actos otorgados respecto de inmuebles que han sido segregados de uno de mayor extensión, pero que a la fecha del registro carecen de asignación de cédula catastral. Dicha situación ha motivado que, en la correspondiente escritura pública, se protocolice el certificado de paz el salvo predial de la cédula catastral del predio de mayor extensión, para efectos fiscales.

Sobre el particular, la Superintendencia de Notariado y Registro se ha pronunciado en múltiples ocasiones en las cuales ha impartido orientación frente a situaciones en las cuales el inmueble objeto del negocio jurídico no cuenta con la asignación de cédula catastral, por razones que no son imputables al titular del derecho real de dominio. Lo anterior, con el fin de garantizar la correcta prestación del servicio y no afectar el tráfico inmobiliario.

Así mismo, la Oficina Asesora Jurídica ha realizado varios pronunciamiento entre ellos, en consulta 2074 del 2017 (SNR2017EE025398) se abordó el análisis de la devolución de una escritura pública por carecer el inmueble de paz y salvo de impuesto municipal y la correspondiente cédula catastral de la unidad inmobiliaria segregada; en dicho concepto jurídico se estableció lo siguiente:



Superintendencia de Notariado y Registro



“(…) Es bien cierto para esta Oficina Asesora que de conformidad con la norma antes preceptuada, para realizar actos de transferencia de dominio, como en el caso de consulta en tratándose de compraventa, se debe insertar en la escritura pública el certificado catastral y paz y salvo municipal, y que si el predio es producto de una segregación, el correspondiente certificado y paz y salvo sobre éste.

No obstante lo anterior, es de público conocimiento que el trámite de incorporación de los bienes inmuebles en Catastro resulta generalmente muy demorado, carga que no puede ser trasladada al particular, razón por la cual esta Oficina considera que aquellas unidades privadas resultantes de segregación se identificarán registralmente con el número de matrícula inmobiliaria asignada por la Oficina de Registro Instrumentos Públicos, y en materia de impuestos municipales, estos se tributarán sobre el bien de mayor extensión hasta tanto la Entidad correspondiente del Catastro y/o autoridad municipal realicen la incorporación de las nuevas unidades, máxime cuando dentro del mismo enunciado normativo se contempla la optativa entre el de mayor extensión o el del segregado, al expresarse “podrá”.

Con fundamento en lo antes expuesto esta Oficina considera que para el otorgamiento de escrituras públicas respecto de unidades privadas creadas en virtud de desenglobe y que no han sido incorporados por la Autoridad Catastral y/o Municipal, se debe allegar al despacho notarial certificación catastral y paz y salvo municipal del predio de mayor extensión, a efecto de ser insertado en el Instrumento Público. (…)”.

Posteriormente, en consulta con radicado SNR2022EE023313 de fecha 10 de marzo del año 2022, en relación con el requisito del paz y salvo de impuesto municipal y la correspondiente cédula catastral del inmueble que ha sido objeto de una segregación, se indicó lo siguiente:

“(…) De conformidad con las normas precitadas, para realizar actos de transferencia a cualquier título, constitución o limitación de dominio, se debe presentar por parte del interesado e insertar en la escritura pública el certificado catastral y paz y salvo municipal según el caso y si el predio es producto de una segregación o es de aquellos que se vayan a construir o se estén construyendo, el correspondiente certificado y paz y salvo se exigirá del inmueble sobre el cual se desprende el segregado o del lote donde se va adelantar o se esté adelantando la obra según el caso.

De otra parte es menester indicar, que el trámite de incorporación de los bienes inmuebles en Catastro a veces resulta demorado, carga que no puede ser trasladada al particular, razón por la cual el legislador previó que aquellas unidades privadas resultantes de segregación y/o de construcción se identificarán registralmente con el número de matrícula inmobiliaria asignada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, y en materia de impuestos municipales, éstos se tributarán sobre el bien de mayor extensión hasta tanto la Entidad correspondiente del Catastro y/o autoridad municipal realicen la incorporación de las nuevas



Superintendencia de Notariado y Registro

unidades, máxime cuando dentro del mismo enunciado normativo se contempla la optativa entre el de mayor extensión o el del segregado, al expresarse "podrá". De tal suerte que no hay lugar a no autorizar ni registrar el acto jurídico argumentando falta de identificación predial, salvo que exista otra situación fáctica distinta a la antes planteada. (...)"

Como se puede constatar, el fundamento normativo que soporta los lineamientos antes indicados y que comparte plenamente esta Delegada, se enmarcan dentro del artículo 27° de la Ley 14 de 1983, que sobre el particular dispone:

*"(...) **ARTÍCULO 27.-** Para protocolizar actos de transferencias, constitución o limitación de dominio de inmuebles, el Notario, o quien haga sus veces, exigirá e insertará en el instrumento el certificado catastral y el paz y salvo municipal expedidos por la Oficina de Catastro o el Tesorero Municipal.*

Quando se trate de inmuebles procedentes de la segregación de uno de mayor extensión, el certificado catastral exigido podrá ser el del inmueble del cual se segrega.

Quando las escrituras de enajenación total de inmuebles se corran por valores inferiores a los avalúos catastrales vigentes, se tendrá en cuenta para todos los efectos fiscales y catastrales, el avalúo catastral vigente en la fecha de la respectiva escritura.

Quando se trate de protocolizar escrituras que contengan contratos de compra - venta de inmuebles que se vayan a construir o se estén construyendo, el Notario exigirá copia debidamente sellada y radicada, de la solicitud del avalúo del correspondiente inmueble acompañada del certificado de paz y salvo del lote donde se va a adelantar o se está adelantando la construcción. (...)" Subrayado y negrilla fuera de texto original.

Frente al particular, es de importancia tener en cuenta que el ordenamiento jurídico no establece una causal objetiva para denegar el servicio público registral de la propiedad inmobiliaria, por razones que no son imputables al usuario que demanda el servicio.

En ese sentido, la función calificadora debe ser armónica y sistemática con las disposiciones que rigen cada asunto, y no de manera aislada, pues de acuerdo a lo previsto en el artículo 50° de la Ley 1579 de 2012, establece como deber a cargo del Registrador de Instrumentos Públicos el de informar a la oficina catastral respectiva de la segregación o englobe que ha presentado en el inmueble, para efectos de realizar la novedad en el catastro, situación que debe constar en los archivos de la oficina de registro, sin que la novedad propiamente del catastro sea un presupuesto para efectos de llevar a cabo el registro del documento.

Con fundamento en las anteriores consideraciones, en desarrollo de la función orientadora asignada a esta Delegatura, prevista en el artículo 23° del Decreto 2723 de 2014, se hace necesario fijar lineamientos para efectos de llevar a cabo el proceso de calificación en actos



Superintendencia de Notariado y Registro

de disposición sobre inmuebles, en los cuales, por razones imputables a la autoridad catastral no cuentan con la asignación de cédula catastral, en los siguientes términos:

1. Para efectos del proceso de calificación de actos de disposición sobre bienes inmuebles que hayan sido previamente objeto de división material, desenglobe o segregación, constitución de parcelación, urbanización o propiedad horizontal, y en los que no se cuente con la asignación de cédula catastral por parte de la autoridad catastral, se deberá acreditar el paz y salvo de impuesto municipal y la correspondiente cédula catastral del inmueble de mayor extensión, en los términos del artículo 27 de la Ley 14 de 1983.
2. Para efectos del cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 50° de la Ley 1579 de 2012, es deber del Registrador (a) de Instrumentos Públicos correspondiente, informar a la autoridad catastral de la modificación que ha presentado el inmueble, como consecuencia de la mutación generada del englobe o desenglobe. De dicha comunicación se deberá dejar constancia en los antecedentes registrales de la oficina de registro.

Los anteriores lineamientos se imparten con el fin de garantizar la correcta prestación del servicio público registral.

Cordialmente,

RODRIGO GERMAN ALEJANDRO LARREAMENDY JOERNS

Superintendente 0030-26

Superintendencia Delegada para el Registro

Documento Firmado Electrónicamente

Anexo: Si

Copia

Elaboró: CARLOS ANDRES MARTINEZ LANDINEZ / SDR

Revisó: Marlen Jineth García Méndez/ Coordinador GOR - Superintendencia Delegada para el Registro

Diego Enrique Corzo Ayerbe/ Contratista - Superintendencia Delegada para el Registro

María Esperanza Venegas Espitia / Coordinador - Oficina Asesora Jurídica



Superintendencia de Notariado y Registro



. GISSELLE CAROLINA MARTINEZ FREITER / OAJ **Aprobó:** Alejandro Larreamendy Joerns / Superintendente Delegado para el Registro

Gisselle Carolina Martinez Freiter / Jefe Oficina Asesora Jurídica.

. LAURA XIMENA CANCINO FUENTES / DVC