



Superintendencia de Notariado y Registro
Ministerio del Interior y de Justicia
República de Colombia

51 años
Garantizando la guarda de la fe pública en
Colombia

Consulta No. 1099 ante la Oficina Asesora Jurídica Superintendencia de Notariado y Registro

Para: Doctor
Gabriel Serna Gámez
Asesor Jurídico. INDESA DEL TOLIMA S.A.
hitlawyer@gmail.com
jardineslamilagrosa@hotmail.com

Asunto: Derecho de petición de Información
CR- 005 Inscripciones- Compraventa Lotes de Inhumación o Lotes de
Cementerio.

Doctor Serna:

En atención al escrito presentado vía e-mail ante esta Oficina Asesora Jurídica, donde en calidad de asesor jurídico de la Empresa INDESA DEL TOLIMA S.A., manifiesta que considerando que la petición que presentó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, no fue resuelta satisfactoriamente, solicita:

Consulta:

1º Solicito se me informe si existe alguna disposición respecto del registro de escritura pública donde se haya protocolizado la compraventa de un lote que hace parte de un cementerio, esto es con destinación a inhumación.

2º Solicito se me informe si existe alguna limitación o parámetro mínimo de medidas de un lote para poder registrar su venta a través de escritura pública.

3º Solicito se me informe cual es el procedimiento requerido y el costo (parámetros para fijarlos) que tendría que asumir el comprador de un lote para inhumación, en el evento de pretender registrar la escritura pública de compraventa del mismo, teniendo en



Superintendencia de Notariado y Registro
Ministerio del Interior y de Justicia
República de Colombia

Libertad y Orden

51 años —

Garantizando la guarda de la fe pública en
Colombia

cuenta las sanciones por la eventual mora en el registro tras otorgada la escritura pública.

4º Solicito que la normatividad marco para las respuestas a mis interrogantes, me sea suministrada en medios magnéticos o copia simple.

Marco Jurídico:

Decreto Ley 1250 de 1970
Decreto 2280 de 2008
Resolución No. 0069 de 2011
Ley 133 de 1994

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

La Ley 133 de 1994, en el artículo 1º consagra: "El Estado garantiza el derecho fundamental a la libertad religiosa y de cultos, reconocido en el artículo 19 de la Constitución Política Este derecho se interpretará de conformidad con los tratados internacionales de derechos humanos ratificados por la República".

A su vez, el artículo 17º *Ibidem*, establece que en todos los municipios del país existirá un cementerio dependiente de la autoridad civil. Las autoridades municipales adoptarán las medidas necesarias para cumplir con este precepto en las localidades que carezcan de un cementerio civil, dentro del año siguiente a la fecha de promulgación de la presente Ley.

La Ley 133 de 1994 fue declarada exequible por la Corte Constitucional, según Sentencia C - 088 de 1994.

Ahora bien, la función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo.



Superintendencia de Notariado y Registro
Ministerio del Interior y de Justicia
República de Colombia

51 años
Garantizando la guarda de la fe pública en
Colombia

En consecuencia, el uso del suelo en un municipio es la misma administración municipal a través de su Plan de Ordenamiento Territorial, quien la fija.

En el evento de que el Plan de Ordenamiento Territorial, no prevea en el uso del suelo la inclusión de los lotes destinados a los cementerios y requisitos de licencias, establece el Decreto 1753 de 1994 "Por el cual se reglamentan parcialmente los Títulos VIII y XII de la Ley 99 de 1993 sobre las licencias ambientales", lo siguiente:

Artículo 2o. Concepto. **La Licencia Ambiental** es la autorización que otorga la autoridad ambiental competente, mediante acto administrativo, a una persona, para la ejecución de un proyecto, obra o actividad que conforme a la ley y a los reglamentos, puede producir deterioro grave a los recursos naturales renovables o al medio ambiente o introducir modificaciones considerables o notorias al paisaje, y en la que se establecen los requisitos, obligaciones y condiciones que el beneficiario de la Licencia Ambiental debe cumplir para prevenir, mitigar, corregir, compensar y manejar los efectos ambientales del proyecto, obra o actividad autorizada.

Artículo 6o. **Autoridades Ambientales Competentes.** Son autoridades competentes para el otorgamiento de Licencia Ambiental, conforme a la ley y al presente Decreto:

- a) El Ministerio del Medio Ambiente;
- b) Las Corporaciones Autónomas Regionales;
- c) Los Municipios, Distritos y Áreas Metropolitanas cuya población urbana sea superior a un millón de habitantes, y
- d) Las entidades territoriales delegatarias de las Corporaciones Autónomas Regionales.

Parágrafo. A partir de la expedición del presente Decreto, las Corporaciones Autónomas Regionales existentes a la expedición de la Ley 99 de 1993, asumen las competencias y funciones establecidas para la expedición de Licencias Ambientales.

Artículo 8º. **Competencia de las Corporaciones Autónomas Regionales.** Las Corporaciones Autónomas Regionales, son competentes en su respectiva jurisdicción para otorgar Licencia Ambiental en los siguientes casos:

20. La Construcción de obras y desarrollo de las siguientes actividades, cuando no exista un plan de ordenamiento y uso del suelo aprobado por las autoridades municipales o distritales y por la respectiva autoridad ambiental competente:



Superintendencia de Notariado y Registro
Ministerio del Interior y de Justicia
República de Colombia

51 años
Garantizando la guarda de la fe pública en
Colombia

- a) Hospitales;
- b) Cementerios;

En desarrollo de este marco jurídico, debemos para efecto de contestar sus inquietudes, mencionar las clases de cementerios que se pueden construir:

- **Cementerio privado**, son aquellos cuyo predio es de origen privado
- **Cementerio público**, son aquellos operados por la municipalidad y donde el predio es de origen ejidal
- **Cementerio horizontal**, es aquel en donde los cadáveres, restos humanos y restos humano áridos o cremados se depositan bajo tierra.
- **Cementerio vertical** es aquel constituido por uno o más edificios con gavetas superpuestas e instalaciones para el depósito de cadáveres, restos humanos y restos humano áridos o cremados.

Frente al registro de instrumentos públicos, dispone el artículo 2º del Decreto-Ley 1250 de 1970, que están sujetos a registro todo acto, título o documento 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.

De igual manera, disponen respectivamente los artículos 50 y 51 *Ibidem*:

“Siempre que el título implique fraccionamiento de un inmueble en varias secciones o englobamiento de varias de éstas en una sola unidad, se procederá a la apertura de nuevos folios de matrícula, en los que se tomará nota de los folios de donde derivan”.

“Al constituirse una propiedad por pisos o departamentos o propiedad horizontal, se mantendrán el registro catastral y el folio de matrícula correspondiente al edificio en general, con las debidas anotaciones, para lo relativo a los bienes de uso común; y para cada unidad particular de dominio pleno se abrirán sendos registros catastrales y folios de matrícula independientes, relacionados con el registro y el folio generales, tanto para señalar su procedencia, como para indicar la cuota que a cada propietario individual corresponde en los bienes comunes. Tanto en el registro catastral y en el folio de matrícula generales, como en los registros y folios individuales, se sentarán recíprocas notas de referencia”.



Superintendencia de Notariado y Registro
Ministerio del Interior y de Justicia
República de Colombia

51 años —

Garantizando la guarda de la fe pública en
Colombia

Con fundamento en la normatividad descrita, a cada uno de sus interrogantes se responde:

Al primero: Respecto del registro de una escritura pública contentiva de compraventa de un lote que hace parte de un cementerio, esto es, con destinación a inhumación deberá cumplir con todos los requisitos generales contemplados en el Decreto- Ley 1250 de 1970, es decir:

- Que sea un acto sujeto a registro de conformidad con el artículo 2º.
- Que se identifique el lote por su área y linderos, se cite el título antecedente con la mención del folio de matrícula inmobiliaria siempre y cuando haya procedido su apertura de conformidad a la constitución del cementerio.
- Se cancelen los impuestos y derechos de registro.
- Se aporte copia especial y auténtica con destino al archivo de la oficina de registro de instrumentos públicos.

Al segundo: Las limitaciones o parámetros mínimos de las medidas de los lotes deberán ser las que se autoricen en las respectivas licencias que se deban expedir para tal fin. En consecuencia, teniendo en cuenta el marco jurídico enunciado será la entidad competente en expedir la licencia, quien le indique las medidas sobre el particular.

Al tercero: El comprador deberá asumir el pago del impuesto de registro ante la respectiva Secretaria de Hacienda del Departamento del Tolima (Ley 223 de 1995 y decreto reglamentario 650 de 1996), dicho pago deberá ser previo a la radicación del documento ante la oficina de registro de instrumentos públicos.

Así mismo, cancelará los derechos de registro contemplados en el Decreto 2280 de 2008, actualizados mediante la resolución número 069 de 2011; es decir, el cinco por mil (5x1000) sobre el valor de la compraventa, previendo las excepciones frente a la diferencia con el avalúo catastral, contempladas en el artículo 1º.

Las sanciones por la eventual mora las cobra la Secretaria de Hacienda del Departamento del Tolima, entidad que en el momento de efectuar el cobro del impuesto le liquidará la mora de conformidad con el interés vigente para esa fecha.



Superintendencia de Notariado y Registro
Ministerio del Interior y de Justicia
República de Colombia

Libertad y Orden

51 años

Garantizando la guarda de la fe pública en
Colombia

Al Cuarto: La normatividad enunciada la podrá consultar por Internet páginas www.google.com – www.supernotariado.gov.co

Esta consulta se expide de conformidad con lo dispuesto en el inciso final del artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Atentamente,


María Victoria Álvarez Builes
Jefe Oficina Asesora Jurídica

JDC/ 05-03-2011

C.C. GRUPO DE PUBLICACIONES
GRUPO DE ATENCION AL CIUDADANO