



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

**OAJ 775**

Bogotá D.C., abril 5 de 2011

Doctora

**ELSI STELLA RUEDAS ZAPARDIEL**

Alcaldesa Municipal Municipio de Río de Oro

Carrera 3 N° 1 D -09 Parque Principal-Tel: 5619130

secejecutiva@alcaldiaderiodeoro.gov.co

**Asunto:** Derecho de Petición  
SNR2010ER003735

Dra. Ruedas:

Me refiero a la radicación del asunto, con la cual en ejercicio del derecho de petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Nacional, se permite formular ante esta entidad, lo siguiente:

**Hechos:**

**Primero:** Que en virtud del proyecto de vivienda de interés social denominado Altos del Poblado que llevó a cabo el Municipio de Río de Oro, Cesar- en el año 2004, hubo aproximadamente 50 soluciones de vivienda en donde se le adjudicó a cada beneficiario del citado proyecto un área de terreno máxima comprendida por 72 M2.

**Segundo:** Como resultado del citado proyecto de vivienda de interés social, hubo solución de vivienda y por ende fueron beneficiadas las señoras Tomasa Yanet Duran Hernández y Ayany Herrera Gómez con lotes de terreno y/o viviendas ubicadas en el barrio altos del poblado y ubicadas de acuerdo al plano de la urbanización bajo los números 5 y 19.

**Tercero:** Tal como puede observarse en la Escritura Pública N° 119 del 18 de mayo de 2004 corrida en la Notaria Única del Circulo de Río de Oro, Cesar, y debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria N° 196-34370 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Seccional Aguachica- Cesar, el lote de terreno N° 5 de propiedad de la señora Ayany Herrera Gómez tiene una extensión superficial de Setenta y Dos metros cuadrados (72M2).



Certificado N° SC 7086-1



Certificado N° GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 - PBX (1)328-21- 21 - Bogotá D.C. - Colombia  
<http://www.supemotariado.gov.co>

Email: [correspondencia@supemotariado.gov.co](mailto:correspondencia@supemotariado.gov.co)



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

**Cuarto:** De acuerdo a las actualizaciones efectuadas por la Resolución No 20-000-051-2005 del 23 de diciembre de 2005, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi Territorial Cesar "...ordena la inscripción en el Catastro del Cesar los predios de los Municipios de Gamarra y Río de Oro, Zona Urbana y Zona Rural, valor unitario de los tipos de edificaciones y se ordena la inscripción de los avalúos de los predios de los Municipios de Gamarra y Río de Oro y se establece su vigencia".

**Quinto:** La señora Tomasa Yaneth Duran Hernández, interpuso derecho de petición pidiendo que se le aclarara bajo que acta de entrega o acto administrativo expedido por la Secretaria de Planeación y Desarrollo Municipal o por el Alcalde de turno, se le adjudicó a la Señora Ayany Herrera Gómez la franja de terreno de forma triangular que figura como zona verde entre los dos predios (5 y 19).

**Sexto:** Mediante derecho de petición presentado por la administración municipal ante el IGAC Territorial Cesar, el Doctor Heriberto Alvis Barranco en su calidad de Director, responde a nuestras solicitudes mediante Oficio recibido el día 23 de noviembre de 2010 y en virtud a ello la Oficina Aguachica mediante Resolución N° 20-614-0025- 2010 procede a modificar la inscripción catastral prevista en la Resolución No 20-000- 051-2005 del 23 de diciembre de 2005 pasando de 146 M2 a 85 M2 la extensión superficial del predio de la señora Ayany Herrera Gómez.

**Séptimo:** A su turno y bajo las mismas pretensiones elevadas por ésta municipalidad ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Aguachica- Cesar, la Doctora Stella Castro Mayorga mediante Oficio ORIP-1392 de fecha 22 de octubre de 2010 responde en los siguientes términos: *"Por consiguiente, muy respetuosamente le solicito que inicie las acciones propias para obtener que la decisión del Catastro se revoque en el IGAC, y consecuentemente se ordene de ser posible, la cancelación tanto de la Escritura que solicitó la actualización de área a que Ud. Hace referencia y consecuentemente la inscripción en el registro"*.

**Octavo:** De acuerdo con lo anterior y como quiera que el Certificado No 00072135 expedido por el Jefe de la Oficina Delegada de Aguachica - Cesar y por ende el acto administrativo Resolución No 20-000-051-2005 han sido revocados (los cuales ampliaban el terreno del predio N° 5), la extensión superficial del predio de la señora Ayany Herrera Gómez ha sido actualizada en virtud de la Resolución No 20-000-051-2005 del 23 de diciembre de 2005 pasando de 146 M2 a 85 M2.



Certificado N° SC 7080-1



Certificado N° GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 - PBX (1)328-21- 21 - Bogotá D.C. - Colombia  
<http://www.supemotariado.gov.co>

Email: [correspondencia@supemotariado.gov.co](mailto:correspondencia@supemotariado.gov.co)



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

**Noveno:** Lo anterior por cuanto el acto administrativo Certificado N°00072135 del 12 de mayo de 2010 expedido por el IGAC: Territorial Cesar, se amplía el lote de terreno N° 5 de propiedad de la señora Ayany Herrera Gómez, pasando de una extensión superficial de Setenta y Dos Metros Cuadrados (72M2) a Ciento Cuarenta y Seis Metros Cuadrados (146M2), los cuales no se ajustaban a la realidad si se tiene en cuenta que dichos predios o lotes correspondieron a un proyecto de vivienda de interés social que benefició a todos sus propietarios por igual respecto de la extensión superficial de sus terrenos y que por el contrario en razón a lo que se ha venido narrando la propietaria del lote N° 5 pretendió ampliar su dominio con una franja de terreno que corresponde a una zona verde.

**Décimo:** Por ello mediante acción de tutela promovida por la Señora Tomasa Yaneth Duran Hernández el Juez Promiscuo Municipal de Río de Oro- Cesar, en fallo de primera instancia previno al Municipio respecto a la ocupación en forma permanente de los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso público, o los encerramientos sin autorización de Planeación o las Administraciones en su defecto, al tenor de lo previsto en la Ley 9a de 1989, Artículo 66, y el artículo 69, relacionada con la Restitución y Lanzamiento por Ocupación de Hecho en la Ley de Reforma Urbana, en caso de que se cumplan los requisitos de dicha Ley.

Igualmente respecto de la existencia de acciones populares consagradas en el artículo 1005 del Código Civil, que permiten en este caso al municipio dirigirse contra cualquier persona pública o privada, para la defensa de la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute visual de dichos bienes mediante la remoción, suspensión o prevención de las conductas que comprometieren el interés público o la seguridad de los usuarios, en concordancia con la Ley 472 de Agosto 5 de 1998, que regula el procedimiento en relación con el ejercicio de las Acciones Populares y de Grupo, orientadas a garantizar la defensa y protección de un número plural de personas, en el evento de tratarse de un bien de uso público.

**Décimo Primero:** En tal sentido y en cumplimiento de las medidas adoptadas por el Juez Constitucional de conocimiento, la Secretaria de Planeación y Desarrollo Municipal en asocio con el Inspector Central de Policía y el Personero Municipal de Río de Oro, Cesar, procedieron el día dos (2) de septiembre de 2010 a efectuar una inspección ocular al sitio y/o predio en discordia y para lo cual se levantó una acta que advierte y precisa:



Certificado N° SC 7085-1



Certificado N° GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 - PBX (1)328-21- 21 - Bogotá D.C. - Colombia  
<http://www.supemotariado.gov.co>

Email: [correspondencia@supemotariado.gov.co](mailto:correspondencia@supemotariado.gov.co)



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

*"Se procedió por parte de quienes hacen la Inspección, a pedir escrituras a los diferentes pobladores del sector para con ello confrontar la información que tiene la escritura de la señora HERRERA GOMEZ, donde se pudo constatar que las anteriores tienen una extensión superficial de setenta y dos (72m<sup>2</sup>), excepcionalmente la de la señora AYANY HERRERA GOMEZ, cuenta con (146m<sup>2</sup>), de los cuales (70m<sup>2</sup>) están construidos, mediante escritura pública N° 1.19 de fecha 16 de Junio de 2010, otorgada en la Notaría Única del Circulo de Río de Oro, y registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de Aguachica-Cesar, . Mediante N° 196 - 34370, en donde se evidencia una actualización de área de 146 m<sup>2</sup>, igualmente posee una resolución con N° 20 - 000 - 051 - 2005 del Instituto Geográfico: Agustín Codazzi..."*

**Décimo Segundo:** Con sujeción a ello puede considerarse entonces, que los requisitos para la ocupación y posesión del predio no se cumplen ya que por parte del Alcalde o de la Secretaria de Planeación y Desarrollo Municipal no existe acto administrativo que valide dicha actuación que ha terminado en la ampliación de las medidas del terreno de la señora Ayany Herrera Gómez.

**Décimo Tercero:** De acuerdo con lo previsto en los hechos precedentes se tiene y colige, que la señora Ayany Herrera Gómez procedió a ampliar ante el IGAC Oficina de Aguachica la extensión o área de su terreno pasando de lo que realmente le corresponde que son 72M<sup>2</sup> a 146M<sup>2</sup>, y posteriormente con base en ello a levantar la Escritura Pública N° 119 del 18 de Mayo de 2010 para actualizar el área y los linderos que seguidamente fuera registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Seccional Aguachica bajo el número de matrícula inmobiliaria 196-34370.

Es decir, amplió y actualizo su área o extensión superficial y sus linderos con un espacio de terreno que corresponde a zona verde, que tiene el carácter de bien de uso público y por tanto es inalienable e imprescriptible, pero que al tenor de tal información y documentación en la actualidad ostenta su dominio o propiedad.

**Décimo Cuarto:** Así las cosas y en contraposición a ello, la Notaría Única del Circulo de Río de Oro, y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Seccional- Aguachica Cesar, consideran suficiente la ampliación del terreno con base en dicho certificado para proceder a legalizar y otorgar derechos de dominio y propiedad sobre la zona verde en disputa, al tenor de la Escritura Publica N° 119 del 18 de Mayo de 2010 y su inscripción en el folio de matrícula número 196-34370 el día 18 de julio de 2010.



Certificado N° SC 7008-1

Certificado N° GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 - PBX (1)328-21- 21 - Bogotá D.C. - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>

Email: [correspondencia@supernotariado.gov.co](mailto:correspondencia@supernotariado.gov.co)



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

**Décimo Quinto:** Colorario de lo anterior se tiene entonces, que las medidas que en principio le permitieron a la señora Ayany Herrera Gómez ampliar su predio (mediante Certificado No 00072135 y Resolución No 20-000.-051-2005 expedidos por el Jefe de la Oficina Delegada de Aguachica - Cesar) en efecto corresponden a la franja de terreno que conforma una de las tantas zonas verdes que hacen parte e integran el proyecto de vivienda de interés social del barrio altos del poblado y la cual fuera revocada mediante Acto Administrativo Resolución N° 20-614-0025-2010 del 8 de noviembre de 2010.

Así las cosas y de acuerdo a las consideraciones previamente expuestas, de manera respetuosa procede a presentar la siguiente:

## PETICIÓN:

En virtud de los hechos narrados y que fundamentan la presente petición, procedo comedidamente a solicitar se sirva designar a quien corresponda proceder a **cancelar, anular, desanotar y/o revocar la Escritura Publica N° 119 del 18 de Mayo de 2010**, corrida ante la Notaría Única del Circulo de Río de Oro- Cesar **y la Anotación N° 6 de fecha 18 de julio de 2010, Radicación 2010-196-6-1979, efectuada al número de matrícula inmobiliaria 196-34370** el día 18 de julio de 2010 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Aguachica, y que permitió la actualización del área de terreno anteriormente enunciada, pasando de 72 M2 a 146 M2 de propiedad de la señora Ayany Herrera Gómez.

Lo anterior en razón a que el Certificado No 00072135 y la Resolución No 20-000-051-2005 expedidos por el IGAC Dirección Territorial Cesar, Jefe de la Oficina Delegada de Aguachica, fueran asimismo revocados mediante actualización y/o modificación al catastro del municipio de Río de Oro, Cesar, en virtud de la Resolución N° 20-614-0025-2010 de fecha 8 de noviembre de 2010, la cual permite recuperar la precitada zona verde en disputa.

## Marco Jurídico:

Decreto- Ley 1250 de 1970, artículo 39 y 40

Código Civil

Código de Procedimiento Civil

Instrucción Administrativa Conjunta No. 011 de la SNR y 01 del IGAC



Certificado N° SC 7086-1

Certificado N° GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 - PBX (1)328-21-21 - Bogotá D.C. - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
Email: [correspondencia@supernotariado.gov.co](mailto:correspondencia@supernotariado.gov.co)



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

### **Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:**

Establece el Estatuto de Notariado, Decreto- Ley 960 de 1970 frente a la cancelación de las escrituras públicas:

**Artículo 52.-** En todo caso de cancelación el notario pondrá en el original de la escritura cancelada una nota que exprese el hecho, con indicación del número y fecha del instrumento por medio del cual se ha consignado la cancelación o del que contiene la protocolización de la orden judicial o del certificado de otro notario, caso de que la cancelación no se haga ante el mismo que custodia el original. Dicha nota se escribirá en sentido diagonal, en tinta de color diferente al de la escritura del original, y se pondrá igualmente en todas las copias de la escritura cancelada previamente extendidas que le sean presentadas al notario.

**Artículo 53.-** El notario ante quien se cancele una escritura por declaración de los interesados o por mandato judicial comunicado a él, expedirá certificación al respecto con destino al registrador de instrumentos públicos a fin de que este proceda a cancelar la inscripción. Si la cancelación fuera hecha ante un notario distinto del que conserva el original, el primero expedirá, además, certificado con destino al segundo para que ante este se protocolice y con base en él se produzca la nota de cancelación.

**Artículo 54.-** En las certificaciones de cancelación se determinará precisamente el instrumento que contiene la cancelación o la protocolización, en su caso, la autoridad que la haya decretado, con indicación de la fecha de la providencia y la denominación del proceso en donde fue decretada y además, se precisará por su número, fecha y notaría la escritura que contiene el acto, la cuantía de las obligaciones y los datos pertinentes del registro.

**Artículo Art. 55.-** El notario no podrá expedir copias de las escrituras canceladas, sin transcripción inicial y destacada de la nota de cancelación.

El mismo Estatuto Notarial, en el artículo 99 consagra las causales que desde el punto de vista formal son nulas las escrituras públicas, así:

- 1) Cuando el notario actúe fuera de los límites territoriales del respectivo círculo notarial.
- 2) Cuando faltare la comparecencia ante el notario de cualquiera de los otorgantes, bien sea directamente o por representación.



Certificado N° SC 7086-1



Certificado N° GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 - PBX (1)328-21- 21 - Bogotá D.C. - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
Email: [correspondencia@supernotariado.gov.co](mailto:correspondencia@supernotariado.gov.co)



- 3) Cuando los comparecientes no hayan prestado aprobación al texto del instrumento extendido.
- 4) Cuando no aparezcan la fecha y el lugar de la autorización, la denominación legal del notario, los comprobantes de la representación, o los necesarios para autorizar la cancelación.
- 5) Cuando no aparezca debidamente establecida la identificación de los otorgantes o de sus representantes, o la firma de aquellos o de cualquier compareciente.
- 6) Cuando no se hayan consignado los datos y circunstancias necesarias para determinar los bienes objeto de las declaraciones.

Ahora bien, frente al registro de instrumentos públicos el Decreto- Ley 1250 de 1970 respecto de la cancelación de una inscripción y/o registro, estipula:

**Artículo 39.-** La cancelación de un registro o inscripción es el acto por el cual se deja sin efecto el registro o inscripción.

**Artículo 40.-** El Registrador procederá a cancelar un registro o inscripción cuando se le presente la prueba de la cancelación del respectivo título o acto, o la orden judicial en tal sentido.

Sobre este particular la Corte Constitucional, se pronunció:

**DEMANDA DE INCONSTITUCIONALIDAD DE LOS ARTÍCULOS 39 Y 40 DEL DECRETO LEY 1250 DE 1970 "ESTATUTO DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS" (CORTE CONSTITUCIONAL SENTENCIA AGOSTO 4 DE 1997 C-355)** "En concepto del demandante, las normas demandadas, al exigir al notario o al registrador, según el caso, la preexistencia de una orden judicial para proceder a la cancelación de un registro o de una inscripción y, en el caso del notario, de una escritura, hacen depender la vigencia de las normas constitucionales relativas a la inexistencia y nulidad constitucional, de la orden judicial, con lo cual lesionan la Carta Política. Las normas bajo examen exigen al notario que para la cancelación de una escritura tenga la declaración de los interesados en ese sentido, o que exista de por medio una declaración judicial; y en cuanto al registrador, le imponen el que para proceder a la cancelación de un registro o de una inscripción tenga a la vista la prueba de la cancelación del respectivo título o acto, o la orden judicial al respecto. En el sentir del demandante, como se indicó, estas exigencias de declaración o de una orden judicial, vulneran la Constitución, porque impiden la operancia de pleno derecho de la inexistencia y de la nulidad constitucional".

"Sea primero aclarar que no puede hablarse en estricto sentido de una inexistencia constitucional derivada de los artículos 121 y 123 inciso 2° de





la Carta, como lo propone el demandante. En consecuencia, no se contempla un derecho a la inexistencia constitucional y a su operancia de pleno derecho.

Luego no existiendo como rango constitucional tal figura jurídica, por lo que se refiere a la inexistencia de un acto como causa de cancelación de la escritura pública que lo contienen, el legislador tiene plena libertad para decidir en qué circunstancia el notario público puede proceder a tal cancelación, o el registrador a la cancelación de un registro en razón de la inexistencia del acto, sin que con ello vulnere precepto superior alguno”.

“Por las antedichas razones no encuentra la Corte que las normas demandadas vulneren la Constitución. El legislador bien puede considerar que cuando un acto se ha elevado a escritura pública o ha sido inscrito en el registro de instrumentos públicos, tiene por esas solas circunstancias una apariencia de legalidad que debe ser desvirtuada o bien por la declaración de los propios interesados, o bien por la del juez”.

En ese orden de ideas, y teniendo en cuenta lo expresado en los hechos es de gran importancia advertir que para actualizar el área y los linderos el IGAC y los Catastros Descentralizados; para el otorgamiento de la escritura pública el Notario y para su inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, deben tener de presente la Instrucción Administrativa Conjunta INSTITUTO GEOGRAFICO “AGUSTIN CODAZI” N° 01 y SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO N° 11 de fecha 20 de mayo de 2010, que sobre el particular expresa:

“(…) 3. Escrituras de aclaración para corrección de cabida y/o linderos.

3.1. **Catastro:** la corrección a nivel catastral puede tener lugar por tratarse de **áreas mal calculadas** En estos casos, se cuenta con linderos claros en los títulos de dominio registrados ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y son verificables claramente en terreno, pero el área comprendida dentro de ellas está mal calculada, ya sea en los títulos mismos y/o en los documentos catastrales. En este evento la autoridad catastral debe revisar los documentos catastrales, verificar en campo lo expuesto en los títulos registrados y si encuentra que está mal calculada el área, la corrige en los documentos catastrales, mantendrá los linderos de que tratan los títulos de propiedad inscritos en el registro público inmobiliario y expedirá la resolución catastral individual que servirá de base para la emisión del certificado catastral a presentar para la elaboración de las escrituras públicas de corrección.

Si el propietario solicita a catastro una modificación de la información catastral, que conlleve cambiar la identificación física del inmueble, porque se trata de un



Certificado N° SC 7086-1



Certificado N° GP 174-1



predio más grande o más pequeño, o con otra forma, o con distinta ubicación, debe acreditar el título de dominio debidamente inscrito en el registro de instrumentos públicos que soporte su petición: Esta información debe verificarse en campo por la autoridad catastral, iniciar el expediente administrativo, citar a todos los que puedan tener interés en el trámite, decretar y practicar las pruebas a que haya lugar y decidir mediante resolución catastral individual. De conformidad con este acto administrativo y según sea lo aplicable a cada caso, el peticionario debe adelantar el proceso judicial o gestionar la escritura pública de aclaración y/o corrección de área y/o linderos.

3.2. 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 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 el certificado catastral expedido por la autoridad competente, cuyo modelo se adjunta a esta instrucción.

En este sentido, se concluye a su petición:

Para proceder a cancelar la Escritura Pública No. 119 de mayo 18 de 2010 y la anotación 006 del 18-07-2010 del folio de matrícula inmobiliaria 196-34370, se debe dar aplicación a lo dispuesto en los Estatutos de Notariado y Registro.

Este concepto se emite de conformidad con lo dispuesto en el inciso final del artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Atentamente,

  
**María Victoria Alvarez Bujes**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: Julián Javier Santos  
Reviso: Janeth Díaz Cervantes

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



Certificado N° SC 7006-1

Certificado N° GP 174-1