

INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DE LA FUNCIÓN CATASTRAL 2019-2020

LEY 1955 DE 2019 - DECRETOS 1983 DE 2019 Y 148 DE 2020

Este breve escrito tiene por objeto presentar algunos aspectos regulados en los artículos 79 a 82 del Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 y por los Decretos 1983 de 2019 y 148 de 2020 relacionados con la función Catastral. Conviene dejar constancia que se limita a transcribir, describir o comentar algunos artículos e instituciones que se consideran de interés del Notariado y Registro, sin ser un estudio profundo, completo ni crítico sobre el tema.

LEY 1955 DE 2019

Los artículos 79 a 82 de la Ley 1955 de 2020 hacen referencia a la naturaleza y organización de la Gestión Catastral, a las infracciones y sanciones en que pueden incurrir los gestores catastrales. Determina que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, es la máxima autoridad nacional que regulará la gestión catastral y que por excepción prestará el servicio público de catastro en ausencia de gestores catastrales habilitados.

“La gestión catastral es un servicio público que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito...” (Art. 79).

La Ley 1955 de 2019 concibe la gestión catastral como un **servicio público descentralizado** a cargo de entidades públicas nacionales y territoriales, entre ellos los municipios. La Ley también hace referencia a los operadores catastrales, personas jurídicas de derecho público o privado que mediante contrato celebrado con los gestores catastrales, desarrollan funciones operativas en el proceso catastral.

Se ratifica como máxima autoridad reguladora catastral nacional al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, entidad que a diferencias de las normas anteriores que le otorgaban por regla general la gestión catastral en todo el territorio nacional sólo realizará esta función de manera excepcional en aquellos municipios que no la ejerzan.

La Agencia Nacional de Tierras ANT, se le concede la función de gestor catastral y levantará los componentes físico y jurídico del catastro en los procesos de ordenamiento social de la propiedad rural pero no tiene a su cargo la conservación catastral.

Los artículos 81-82 enumeran las infracciones al régimen de prestación del servicio público de gestión catastral y las sanciones que se pueden imponer: multas, suspensión temporal del ejercicio de la gestión y la revocatoria de la habilitación como gestor catastral. Corresponde a la Superintendencia de Notariado y Registro la inspección – vigilancia y control de la gestión catastral.

Los artículos 79 a 82 de la Ley 1955 de 2019 han sido objeto de reglamento en los decretos 1983 de 2019, 148 de 2020.

DECRETO 1983 OCTUBRE 31 DE 2019

Establece los requisitos de idoneidad, el procedimiento que deben cumplir las entidades territoriales, los esquemas asociativos para ser habilitados como gestores catastrales y las causales de pérdida de la habilitación. También indica los requisitos de idoneidad, el contenido del contrato, el régimen de infracciones y sanciones de los operadores catastrales.

DECRETO 148 FEBRERO 4 DE 2020

Este decreto también reglamenta parcialmente los artículos 79 a 82 de la Ley 1955 de 2019 respecto a: 1) Las disposiciones generales del servicio público de gestión catastral; 2) Los procedimientos de enfoque multipropósito; 3) La información económica catastral, y 4) La inspección, vigilancia y control de la gestión catastral, asignada a la Superintendencia de Notariado y Registro.

El capítulo primero, empieza por definir los términos utilizados en las actividades de gestión catastral tales como: acta de colindancia, avalúos catastral y comercial, catastro con enfoque multipropósito, lindero arcifinio, medidas costumbristas, número único predial “NUPRE”.

El “NUPRE” es un código único para identificar a los inmuebles tanto en el sistema de información catastral como registral. La asignación de este número no implica la supresión de los números de la cédula catastral y de la matrícula inmobiliaria.

En este capítulo también se enumeran y definen los principios de la gestión catastral y los objetivos. Se relacionan los sujetos intervinientes en el servicio público de la gestión catastral a saber: 1. Los usuarios del servicio. 2. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), 3. Los gestores catastrales, 4. Los operadores catastrales, 5. La Superintendencia del Notariado y Registro (SNR), y 6. Los municipios.

Crea el Comité Técnico Asesor para la Gestión Catastral integrado por el Director General y el Director Técnico de Geoestadística del DANE; el Superintendente Delegado de tierras o el Director Técnico de Registro o su delegado y por dos expertos internacionales y dos expertos nacionales.

En el capítulo 2 del Decreto 148 de 2020 se reglamentan los Procedimientos con Enfoque Multipropósito y entre los aspectos regulados se encuentran la información

catastral, física, jurídica y económica. Los procesos de gestión catastral: a) Formación b) Actualización I; c) Conservación y d) Difusión jurídica.

Enumera, define y reglamenta los siguientes procedimientos con enfoque multipropósito: 1) El barrido predial masivo. 2) Integración con el registro; 3) Incorporación de datos de informalidad de la propiedad; 4) actualización permanente e integridad de los trámites inmobiliarios; 5) Interoperabilidad e integración de capas no parcelarias, 6) Servicios digitales; 7) Innovación y evolución continua.

El artículo 2 del Decreto 148 de 2020 adiciona los capítulos 6 y 7 del DUR 1170 de 2015 “Disposiciones Específicas Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC”.

El capítulo 6. Información económica catastral, en él se ordena a todos los gestores catastrales que deben contar con un Observatorio Inmobiliario Catastral donde se recopilará toda la información del mercado inmobiliario del área geográfica a su cargo, ordena la realización de avalúos puntuales o masivos por los gestores catastrales y la estimación de avalúos comerciales, enumera y define los métodos a utilizar para la determinación de los avalúos catastrales.

INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE LA GESTIÓN CATASTRAL: SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. Capítulo 7. Adiciona el DUR 1170 de 2015

Corresponde a la Superintendencia de Notariado y Registro la inspección vigilancia y control de la gestión Catastral. Esta función “es de naturaleza administrativa y no implica ejercicio de la función de control fiscal, disciplinario o penal. En los aspectos no contemplados en la Ley 1955 y en el Decreto 148 se aplicarán el CPACA, Ley 1437 de 2011. Son sujetos pasivos de las funciones de inspección, vigilancia y control los gestores y operadores catastrales, los municipios, los propietarios, ocupantes, tenedores o poseedores, titulares de derechos reales o quien tenga relación activa o jurídica con el predio.

La Superintendencia de Notariado y Registro puede imponer medidas preventivas para evitar de manera transitoria los hechos, actividades o situaciones que puedan atentar contra el régimen catastral. Además tiene la facultad de sancionar a los gestores y operadores catastrales cuando incurran en una de las trece (13) infracciones enumeradas en el artículo 81 de la Ley 1955 de 2019. También puede sancionar a propietarios, poseedores, ocupantes, tenedores y titulares de derechos reales de inmuebles por no suministrar la información requerida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

FUNCIÓN NOTARIAL DECRETO 148 DE 2020

Revisados los artículos del Decreto 148 de 2020 se observa que solo en tres artículos se hace referencia tácita o expresa a la función notarial. Ellos son:

Artículo 2.2.2, 2.11. **Integridad de los trámites inmobiliarios con impacto catastral.** Las entidades públicas o **particulares que ejerzan funciones públicas**, encargados de adelantar trámites que impliquen una actuación catastral, deberán implementar de manera articulada con los gestores catastrales competentes, mecanismos de interoperabilidad que permitan la atención integral usuario. (pág. 12 del Decreto).

Artículo 2.2.2.2.13 “**Servicios Digitales.** Los gestores catastrales deberán disponer mecanismos digitales para el acceso a trámites simplificados y consultas sobre la información incorporada en las bases catastrales, garantizando la protección de datos personales establecidas en las Leyes 1581 de 2012 y 1712 de 2014”.

PARÁGRAFO: Los trámites catastrales, **notariales** y registrales se atenderán conjuntamente a través de una ventanilla integrada de servicio de conformidad con la regulación que se expida por las entidades competentes”. (pág. 12 Decreto 148).

Art. 2.2.2.2.16 Son procedimientos Catastrales con efectos registrales los siguientes:
1) Actualización de linderos, 2) Rectificación de área por imprecisa determinación, 3)

actualización masiva y puntual de linderos y áreas; 4) Rectificación de linderos por acuerdo entre las partes; 5) Inclusión de áreas y linderos. “Estos procedimientos serán acatados por los gestores catastrales, **las notarías, las oficinas de registro de instrumentos públicos** del país y podrán ser aplicados durante los procesos de formación, actualización y conservación catastral.

“Los procedimientos anteriormente enunciados NO limitan la libre comercialización de los bienes inmuebles, por cuanto es viable ejercer la facultad de disposición sobre los mismos, con base en los datos de cabida y linderos que los identifican y que reposan en los títulos antecedentes que les dieron origen jurídico”. (pág. 13 Decreto 148).

La transcripción en negrilla es importante para evitar paralizar el comercio jurídico inmobiliario de los inmuebles objetos de actuaciones administrativas catastrales con efectos registrales. Este tema se incluyó en el artículo 1 de la Resolución conjunta SNR – IGAC 5204 de 2019.

La clasificación anterior de correcciones y sus definiciones son similares a la Resolución Conjunta 1732 del 21 febrero de 2018 arts. 5 a 8, con las modificaciones establecidas en la Resolución conjunta 5204 de 23 de abril de 2019, en los artículos 3 y siguientes.

El artículo 2.2.2.2.21 del Decreto 148 de 2020 (pág. 16), se refiere a la “Inclusión en el campo de descripción de la cabida y linderos del dato de área y/o linderos en los folios de matrícula inmobiliaria que carezcan de esta información. La oficina de registro procederá a su inclusión la cual se tomará de la base de datos catastral competente.

La situación descrita de la omisión de cabida y linderos en el folio, ya se encontraba regulada, en el artículo 11 de la resolución conjunta SNR – IGAC 1732 de 2018, donde se establece que la información se tomaba del certificado plano predial catastral especial.