















es posible dar un porcentaje preciso de predios con interrelación total de variables incluyendo área y linderos, pero la dimensión del problema ha podido aproximarse a partir de evidencia de ejercicios puntuales. (p. 29-30).

Problema éste que se había expuesto con anterioridad en el documento CONPES 3641 del 15 de febrero de 2010, que dice:

Tal como se mencionó en los antecedentes, a pesar de la extensa tradición del catastro y del registro en el país, como también, de la amplia normatividad producida en estos dos campos, aún no ha sido posible contar con una verdadera interrelación entre dichos sistemas. Esta situación, de no tomarse las medidas adecuadas, tendrá como efectos:

- Incremento de la inseguridad jurídica y física de la propiedad inmobiliaria.
- Disminución en el bienestar de la sociedad por el exceso de recursos, tiempos y trámites de catastro y registro.
- Dificultad para el acceso a créditos y recursos de financiación.
- Aumento de los costos e ineficiencia de los servicios de catastro y registro.
- Bajo incremento en el recaudo de los impuestos locales.
- Deficiencias de información para procesos de planeación y ordenamiento territorial.
- Deficiencia en la información para la toma de decisiones dentro de procesos penales, civiles y administrativos.
- Aumento de los procesos disciplinarios y judiciales.
- Deficiencia en las garantías de la propiedad.
- Deficiencia en la atención a la población en situación de desplazamiento, en los procesos de restitución y regularización y las comunidades étnicas.
- Mala gestión del sistema de parques nacionales por la falta de información física y jurídica de estos inmuebles.
- Pérdida y/o desactualización de la información de catastro y registro. (p. 11-12).

























de libertad, con el fin de identificar el o los inmuebles objeto del negocio y notificando a los interesados mediante correo electrónico, de ser posible, el número de radicado del trámite y la certificación del registro o su inadmisión posterior.

Una variable a la opción anterior podría ser la sola autenticación del documento en Notaría y permitir que los interesados registren directamente el mismo ante las Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, como ocurre en los trámites de las Sociedades por Acciones Simplificadas y las Cámaras de Comercio, en los casos en los cuales no se requiere el otorgamiento de escritura pública para los actos que se realizan en cuanto a la constitución y reformas de dichas sociedades.

6. Yendo aún más lejos, teniendo en cuenta todas las dificultades prácticas, pero el escenario académico en el que se circunscribe la propuesta, se podría plantear la creación de una entidad encargada de realizar todos los trámites tendientes a la legalización los inmuebles y todos sus trámites conexos, la cual subsuma las funciones de las Notarías, de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos e inclusive de Catastro, con el fin de facilitar la legalización de los inmuebles, la propiedad y los demás derechos, limitaciones y gravámenes que pueden recaer sobre los mismos. Dicha entidad tendría la tarea de minimizar los trámites y facilitar a las personas la interacción con los inmuebles, facilitando el cumplimiento de obligaciones, la celebración de contratos, el flujo de dinero, la confianza de los inversionistas y la dinamización de la economía.

Tomando las palabras de Cooter, R., y Ulen, T.

La reducción de los costos de transacción “lubrica” la negociación. Una forma importante en que la ley puede hacer esto es la definición de derechos de propiedad simples y claros. Es más fácil negociar cuando los derechos legales son simples y claros que cuando son complicados e inciertos.













