



## UNIÓN COLEGIADA DEL NOTARIADO COLOMBIANO “U.C.N.C.”

**MEMORANDO No. 3281**

Bogotá D.C., 6 de mayo de 2022

**Tema** : Remisión Guía Causales de Devolución de Documentos Sometidos a Registro de la SNR.  
**De** : Presidencia UCNC.  
**Para** : Notarios del país.

Respetados Señores Notarios:

Atendiendo lo dispuesto en la reunión de Registradores, Curadores Urbanos y Notarios, que se llevó a cabo en la UCNC el día 4 de mayo de 2022, comedidamente me permito remitir la **“Guía Causales de Devolución de Documentos Sometidos a Registro”** de la Superintendencia de Notariado y Registro – SNR.

Lo anterior, con el ánimo de que los Notarios puedan constatar que las devoluciones de escrituras públicas por parte de las Oficinas de Registro estén ajustadas a lo dispuesto en la Ley.

Se sugiere a los señores Notarios adelantar el estudio del referido documento.

Cordialmente,

**EUGENIO GIL GIL**

Presidente  
(Original Firmado)

Anexo: Lo anunciado.  
Elaboró: EAQ.  
Revisó: MNG.



Guía

Causales De

Devolución De

Documentos

Sometidos a Registro

Rubén Silva Gómez

**Superintendente de Notariado y Registro**

Diana Leonor Buitrago Villegas

**Superintendente Delegada para Registro**

Marco Antonio Zúñiga Arrieta  
**Director Técnico de Registro**

Jhon Fredy González Dueñas  
**Superintendente Delegado para Protección, Restitución y Formalización de Tierras**

Daniela Andrade Valencia  
**Jefe Oficina Asesora Jurídica**

## CONTENIDO

<b>PRESENTACIÓN .....</b>	<b>4</b>
<b>A. ASPECTOS GENERALES.....</b>	<b>8</b>
<b>B. ESCRITURAS .....</b>	<b>14</b>
<b>C. DEL TITULAR DEL DERECHO – REPRESENTACIÓN.....</b>	<b>19</b>
<b>D. PREDIO - LINDEROS - ÁREA.....</b>	<b>21</b>
<b>E. MEDIDAS CAUTELARES - OTRAS ORDENES JUDICIALES O ADMINISTRATIVAS .....</b>	<b>24</b>
<b>F. PROTECCIÓN, RESTITUCIÓN Y FORMALIZACIÓN DE TIERRAS .....</b>	<b>30</b>
<b>G. AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.....</b>	<b>37</b>
<b>H. FIDUCIA - LEASING .....</b>	<b>39</b>
<b>I. HIPOTECA Y PATRIMONIO DE FAMILIA .....</b>	<b>40</b>
<b>J. PROPIEDAD HORIZONTAL.....</b>	<b>43</b>

## PRESENTACIÓN

El registro de instrumentos públicos es un servicio del Estado prestado por funcionarios públicos, quienes bajo los principios de eficiencia, eficacia y efectividad propenden por garantizar la guarda de la fe pública y la legalidad en relación con los derechos reales que se constituyan, declaren, aclaren, adjudiquen, modifiquen, limiten, graven o extingan sobre los bienes inmuebles.

Como objetivos básicos del registro de la propiedad inmobiliaria están, el servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; dar publicidad a los actos y contratos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones, poniendo al alcance de todos el estado jurídico de la propiedad inmueble, única manera de que surtan efectos respecto de terceros; y revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

Es así como el sistema registral colombiano, tiene como uno de sus pilares fundamentales el principio de Legalidad, el cual determina que sólo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción.

Este principio se concreta en la función calificadora, según la cual, el operador registral (calificador), debe realizar un examen y una valoración jurídica integral de todos los requisitos establecidos por la ley respecto del documento presentado para registro, junto con la información que refleja el folio de matrícula inmobiliaria que identifica el bien inmueble objeto del negocio jurídico, que le permita establecer, si la inscripción del documento es legalmente admisible o de no reunir los presupuestos legales para su anotación, proceder a inadmitirlo señalando con claridad y precisión todos los hechos y fundamentos jurídicos por los que no se accede a su registro.

En este sentido, dentro de la etapa de calificación, una vez realizado el examen jurídico al documento objeto de publicación, arrojando como resultado la viabilidad de registro por encontrarse ajustado a derecho, se procede a realizar la *"inscripción"*, conforme lo dispone el artículo 20 de la Ley 1579 de 2012 .

La inscripción del documento corresponde directamente a la inclusión de la información del mismo en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, para lo cual dispone el parágrafo 3° del artículo 8° ibidem, que los actos se deben describir por códigos, los cuales se deben clasificar por la naturaleza jurídica de los actos sujetos a registro, esto con el objeto de mantener unificado el lenguaje utilizado por las diferentes Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos en el registro de los actos o negocios jurídicos referidos a inmuebles, con el propósito de hacer eficaz y eficiente la prestación del servicio público registral.

Es así, que la creación de los diferentes códigos de especificación registral necesarios para el ejercicio de la función registral se fundamenta en la legislación colombiana, que expresamente va señalando los actos, títulos y documentos sujetos a registro que impliquen constitución, modificación limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles, así como las cancelaciones de los mismos. La forma de clasificar lo códigos por naturaleza jurídica está dispuesta en el Parágrafo 3° de la Ley 1579 de 2012<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> "Parágrafo 3°. Para efectos de la calificación de los documentos, téngase en cuenta la siguiente descripción por naturaleza jurídica de los actos sujetos a registro: 01 **Tradición**: para inscribir los títulos que conlleven modos de adquisición, precisando el acto, contrato o providencia.

02 **Gravámenes**: para inscribir gravámenes: hipotecas, actos de movilización, decretos que concedan el beneficio de separación, valorizaciones, liquidación del efecto de plusvalía. 03 **Limitaciones y Afectaciones**: para la anotación de las limitaciones y afectaciones del dominio: usufructo, uso y habitación, servidumbres, condiciones, relaciones de vecindad, condominio, propiedad horizontal, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, declaratorias de inminencia de desplazamiento o desplazamiento forzado.

La Superintendencia de Notariado y Registro ha creado y adoptado los códigos de naturaleza jurídica y su especificación, para la inscripción de los actos objeto de registro en las oficinas de registro de instrumentos públicos del país; como también, la creación y adopción de las causales identificadas por su recurrencia para la no inscripción, teniendo como objetivo, la unificación del lenguaje utilizado por las oficinas de registro, en las inscripciones o devoluciones que realice sobre los actos, títulos o documentos sometidos a registro.

Ahora bien, teniendo como misión institucional la efectiva prestación del servicio público registral, se advirtió la necesidad de presentar una herramienta de apoyo para el cumplimiento de las funciones, la cual debe ser comprendida como un instrumento guía que apoya la labor de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, la cual contiene de manera actualizada y organizada, los lineamientos generales que ilustran y facilitan la adecuada y coherente generación del acto administrativo que rechaza la inscripción de un documento sometido a registro (conocido como nota devolutiva); el cual, en todo caso no podrá ser visto como una identificación taxativa.

su vez, es importante significar que, en el proceso de verificación y actualización de las causales existentes, se tuvo en cuenta la información que reportan los sistemas misionales FOLIO y SIR, haciendo además un comparativo entre los datos de ambos sistemas y los de diferentes Oficinas de Registro, encontrándose que algunas de las causales ya no aplican, por lo que se procedió a eliminarlas; así mismo, se evidenció la necesidad de incluir nuevas causales.

Así las cosas, es relevante destacar que, de una parte, la presentación de las causales de no inscripción, se hará por bloques temáticos; y de otra, que, se numerarán, a partir del número 1000, correspondiéndole a cada grupo una numeración de una centena dentro de los mil (ej. 1000 - 1100 - 1200...), y a su vez, dentro del grupo la numeración ascenderá de conformidad con el número de causales que lo conformen, sin que la numeración haga referencia a código de naturaleza jurídica alguno.

La nueva numeración propuesta, obedece a que los sistemas misionales en la actualidad están parametrizados con los numeros 100 a 999, por lo cual, se pretende evitar confusiones e inconvenientes de tipo técnicos y prácticos.

---

*04 **Medidas Cautelares:** para la anotación de medidas cautelares: embargos, demandas civiles, prohibiciones, valorizaciones que afecten la enajenabilidad, prohibiciones judiciales y administrativas.*

*05 **Tenencia:** para inscribir títulos de tenencia constituidos por escritura pública o decisión judicial: arrendamientos, comodatos, anticresis, leasing, derechos de retención.*

*06 **Falsa Tradición:** para la inscripción de títulos que conlleven la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, de conformidad con el párrafo 20 de este artículo.*

*07/08 **Cancelaciones:** para la inscripción de títulos, documentos o actos que conlleven la cancelación de las inscripciones contempladas en el literal b) del artículo 4° de esta ley.*

*09 **Otros:** para todos aquellos actos jurídicos que no se encuentran en la anterior I codificación y que requieren de publicidad por afectar el derecho real de dominio.”.*

En este sentido, se identificaron diez (10) bloques temáticos organizados alfabéticamente, así:

**A. Aspectos Generales**, bloque que contiene 35 causales, relativas a aspectos que aplican para cualquier documento presentado para registro.

**B. Escrituras**, bloque conformado por 26 causales relativas a aspectos que aplican para instrumentos escriturarios.

**C. Del titular del derecho - Representación**, bloque que se conforma por 9 causales que hacen referencia a quien dispone del derecho de dominio.

**D. Predio - Linderos - Área**, este bloque contiene 8 causales relacionadas con la determinación del inmueble objeto del negocio jurídico, su área y linderos.

**E. Medidas Cautelares - Otras Ordenes Judiciales o Administrativas**, en este bloque se encuentran 33 causales alusivas a las medidas cautelares y/o gravámenes que impidan la inscripción de determinado acto.

**F. Protección, Restitución y Formalización de Tierras**, bloque que se conforma por 20 causales las cuales hacen referencia a aspectos tales como bienes baldíos, titulación, restitución de tierras, entre otros.

**G. Afectación a vivienda familiar**, en este bloque encontrarán 5 causales que apuntan directamente a la disposición de un inmueble cuando exista dicha limitación al dominio.

**H. Fiducia - Leasing**, bloque que cuenta con una sola causal enfocada a la liquidación de los derechos de registro de tales actos.

**I. Hipoteca y Patrimonio de Familia**, 16 causales hacen parte de este bloque, las cuales desarrollan tanto el gravamen y la limitación al dominio que dan origen a la denominación de este grupo.

**J. Propiedad Horizontal**, bloque final que se conforma por 17 causales que hacen referencia a los requisitos inherentes de este tipo de actos como forma especial de dominio.



## **A. ASPECTOS GENERALES**

### **1000. El predio no corresponde a este círculo registral (Art. 5 de la Ley 1579 de 2012).**

Solo son registrables los documentos que versen sobre los inmuebles que se encuentran dentro de la jurisdicción territorial del círculo de esta oficina de registro. En consecuencia, deberá presentarse la solicitud de registro ante la Oficina de Registro competente.

### **1001. El documento sometido a registro contiene un acto cuya naturaleza jurídica no es susceptible de inscripción (Art. 4 de la Ley 1579 de 2012).**

El acto jurídico que se pretende registrar no se encuentra consagrado en el artículo 4 de la Ley 1579 de 2012.

### **1002. El presente documento ya fue registrado (Arts. 20, 21 y 23 de la Ley 1579 de 2012).**

Teniendo en cuenta que una de las misiones del registro de la propiedad inmobiliaria es servir de tradición de los derechos reales y dar publicidad a los instrumentos públicos que recaen sobre los bienes inmuebles, resulta inoperante registrar más de una vez un mismo acto jurídico, pues este, ya ha surtido sus efectos jurídicos y se encuentra debidamente publicitado en el folio de matrícula inmobiliaria.

### **1003. Las declaraciones de mejoras en suelo ajeno, no son objeto de registro (Arts. 669 y 739 del Código Civil y Art. 4 de la Ley 1579 de 2012).**

Teniendo en cuenta que no se puede disponer del inmueble por no tener la titularidad del mismo, tales declaraciones no son objeto de inscripción.

Instrucciones administrativas 15 y 23 de 1994 de la SNR.

### **1004. El documento presentado para registro es una fotocopia o copia simple (Art. 246 del CGP y parágrafo 1 del Art. 14 de la Ley 1579 de 2012).**

Deberán radicarse los documentos originales que se pretenden registrar o copia especial y autentica expedida por el Despacho de origen.

### **1005. El documento presentado para registro está incompleto (Art. 16 de la Ley 1579 de 2012).**

El documento sometido a registro debe estar completo y ser estudiado en su totalidad, para determinar la viabilidad de su inscripción.

### **1006. A la presente providencia le falta la constancia de ejecutoria (Arts. 302 y 305 del CGP y Art. 87 y siguientes del CPACA).**

Una providencia judicial o decisión administrativa solo tendrá efectos cuando contra ésta no procedan recursos que alteren la decisión, razón por la cual es imperativo que el documento que se pretende registrar este acompañado de la correspondiente constancia de ejecutoria la cual da firmeza a la decisión.

### **1007. Falta copia auténtica para el archivo de esta oficina (Parágrafo 1 del Art. 14 de la Ley 1579 de 2012).**

Cuando la radicación sea de forma física, deberán radicarse los documentos originales que se pretenden registrar, acompañados de otro ejemplar o una copia especial y auténtica con destino al archivo de la oficina de registro de instrumentos públicos.

**1008. El documento sometido a registro no cita título antecedente o no corresponde al inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria (Art. 32 del Decreto Ley 960 de 1970 y Art. 29 de la Ley 1579 de 2012).**

Para que un título inmobiliario pueda ser registrado, es necesario que éste indique la procedencia inmediata del dominio o del derecho real respectivo, mediante la cita del título antecedente.

La cadena traditicia debe ser ininterrumpida, por tanto el título citado como antecedente de dominio debe corresponder al inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria.

En virtud de lo expuesto, hay dos situaciones que pueden generarse:

- i. Que el título antecedente de dominio no corresponda con aquel inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria. En este caso, deberá corregirse el documento sujeto a registro mediante escritura aclaratoria.
- ii. Que se omita la mención del título antecedente en el documento sujeto a registro. En este caso, podrá subsanarse dicha ausencia presentando ante el registrador el documento que se pretende registrar, acompañado del título con el cual se adquirió el predio debidamente registrado.

**1009. No se cita número de matrícula inmobiliaria u otros datos del sistema registral antiguo que identifique el predio en nuestros archivos (Art. 8, parágrafo 1 del Art. 16 y Art. 29 de la Ley 1579 de 2012).**

Siendo un elemento identificador de un predio, la matrícula inmobiliaria o los datos de antiguo sistema (tales como: número de libro primero o segundo, tomo, índice y página donde se registró el documento hasta el año de 1970), se hace necesaria su referencia en el documento presentado para registro.

Como quiera que de no citarse esta información no hay manera de saber a cual inmueble se refiere el documento.

Se exceptúa esta causal tratándose de documentos que versen sobre segregaciones de predios sobre los cuales se asignará folio por parte de la Oficina de Registro, y en el mismo documento, se constituya hipoteca o se transfiera el dominio.

Lo anterior, en consideración a que el usuario no puede citar el folio de matrícula inmobiliaria asignado al inmueble segregado por desconocerlo.

**1010. La(s) matrícula(s) citada(s), como identificación del predio(s) no es (son) correcta(s) (Art. 8 y parágrafo 1 del Art. 16 de la Ley 1579 de 2012).**

No será objeto de inscripción el documento que no identifique correctamente el (los) inmueble(s) por su(s) número(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s).

Cuando se cite erróneamente la matrícula debe subsanarse mediante documento aclaratorio.

**1011. No se cita la totalidad de las matrículas en las cuales debe inscribirse el documento (Arts. 8 y 29 de la Ley 1579 de 2012).**

No será objeto de inscripción, el documento sujeto a registro si no está plenamente identificado el inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el sistema métrico decimal.

**1012. Falta pago del impuesto de registro (Ley 223 de 1995, Decreto 650 de 1996 y Arts. 2.2.2.1 y 2.2.2.2 del Decreto 1625 de 2016).**

Es improcedente la inscripción de un documento cuando no se ha pagado el impuesto de registro respectivo.

**1013. Falta pago de interés moratorio por extemporaneidad en el impuesto de registro (Art. 231 de la Ley 223 de 1995, Decreto 650 de 1996, Art. 2.2.2.14 del Decreto 1625 de 2016 y Parágrafo 1 del Art. 16 de la ley 1579 de 2012).**

Se causarán intereses moratorios, contados a partir de los dos meses siguientes a la expedición o autorización del documento cuando es expedido dentro del territorio nacional y de tres meses si es expedido o autorizado en el extranjero.

**1014. Señor usuario no se pago el mayor valor generado respecto del tramite cuyo registro se pretende. (Resolución de tarifas registrales vigente).**

Una vez evidenciado por parte del calificador que la liquidación y pago de los derechos de registro es inferior a lo que corresponde en aplicación de la resolución de tarifas vigente, se procederá a generar el cobro del mayor valor a que haya lugar, para lo cual el usuario tendrá dos meses contados a partir de la liquidación de dicho cobro para pagar dicho valor, de lo contrario se generará nota devolutiva.

Cuando al analizar el documento, el funcionario calificador observó que lo recaudado por derechos de registro no cubre totalmente los actos a registrar, así lo informará al usuario del servicio registral, sin devolver al público el documento; el usuario dispondrá de dos (2) meses, contados desde la fecha en que se generó la liquidación del mayor valor, para hacer efectivo el pago de la misma.

**1015. No se establece el valor de la constitución de servidumbre para efectos del cobro de derechos de registro (Resolución de tarifas registrales vigente).**

La base de la liquidación de los derechos de registro en la constitución de servidumbres voluntarias, legales o judiciales, corresponderá al valor fijado por las partes en el negocio jurídico, a falta de este los derechos se fijarán con base en el avalúo o autoavalúo catastral del inmueble, o en el que presente el mayor valor si la servidumbre recae sobre dos o más predios, o por el valor fijado en la providencia judicial.

**1016. No se ha insertado paz y salvo del impuesto predial del inmueble (Art. 2.2.6.1.2.1.19 del Decreto 1069 de 2015, Arts. 40 y 44 del Decreto Ley 960 de 1970 y Art. 229 de la ley 223 de 1995).**

No es procedente el registro de la Escritura Pública en la cual no consten los respectivos comprobantes fiscales.

**1017. No se aporta el avalúo catastral para efectos del cobro de los derechos de registro (Parágrafo 1 del Art. 16 de la Ley 1579 de 2012, Art. 44 del Decreto Ley 960 de 1970, Art. 27 de la Ley 14 de 1983 y Resolución de tarifas registrales vigente)**

De acuerdo con lo señalado en la resolución de tarifas registrales vigente, se establece que en los actos de transferencia de dominio, siempre que la cuantía del acto consignado en el documento a registrar, fuere inferior al avalúo catastral o al autoavalúo, los derechos registrales se liquidarán con base en estos últimos y

pagarán las tarifas establecidas en la tabla de actos con cuantía, razón por la cual es imperativo que el documento que se somete a registro contenga el avalúo catastral en aras de verificar que la liquidación de los derechos de registro no sea inferior a dicho valor.

**1018. Falta pago de derechos de registro (Parágrafo 1 del Art. 16 y Art. 74 Ley 1579 de 2012 y Resolución de tarifas registrales vigente).**

Es deber realizar el pago de los derechos de registro, de conformidad con la resolución de tarifas registrales vigente, por tal motivo el no pago de dichos derechos, es causal de devolución del documento sometido a registro. Verificar resolución anual de tarifas.

**1019. En la resciliación, rescisión o resolución del contrato se omitió indicar el valor o precio del contrato por el cual fue constituido. (Resolución de tarifas registrales vigente).**

Es necesario indicar el valor del contrato objeto de resciliación, rescisión o resolución para la liquidación y recaudo de los derechos de registro del acto que se pretende registrar.

**1020. Se inadmite el documento por desistimiento del registro (Art. 26 de la Ley 1579 de 2012).**

Aplica cuando una vez radicado un documento y sin que el proceso de registro haya superado la etapa de inscripción, sea conocida por la Oficina de Registro y por escrito la solicitud de desistimiento suscrita por el o los titulares del respectivo derecho.

**1021. La nomenclatura, nombre y/o determinación del inmueble no corresponde a la registrada (Art. 8 y parágrafo 1 del Art. 16 de la Ley 1579 de 2012).**

El documento que se pretende registrar debe identificar el inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el Sistema Métrico Decimal. Tener en cuenta la Circular 1100 de 2014 y el Decreto 148 de 2020.

**1022. El poder otorgado en el país extranjero se aportará apostillado o autenticado por Cónsul de Colombia (Inciso 2 del Art. 251 del CGP y Resolución 1959 de 2020).**

Los documentos públicos otorgados en país extranjero por funcionario de este o con su intervención, se aportarán apostillados o autenticados por el Consúl de Colombia, de conformidad con lo establecido en los tratados internacionales ratificados por Colombia.

**1023. En el folio de matrícula inmobiliaria se encuentra registrada liquidación del efecto plusvalía (Art. 81 de la Ley 388 de 1997, Decreto 1788 de 2004 y Decreto 2181 de 2006).**

No procede la inscripción salvo que medie autorización de la autoridad competente.- Instrucción Administrativa 31 del 28-12-2004 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

**1024. La causal que dio origen a la negativa de registro de la presente providencia deberá ser aclarada, corregida y/o adicionada por el juez de conocimiento (Arts. 285, 286 y 287 del CGP).**

La aclaración, corrección, modulación y/o adición de la providencia que se pretende registrar, se realizará una vez inscrita la providencia inicialmente devuelta. Razón por la que deben radicarse concomitantemente pero con turnos individuales, primero la providencia objeto de aclaración, corrección, modulación y/o adición; y, segundo, la providencia que la aclara, corrige, modula y/o adiciona.

El juez que tuvo conocimiento en procesos de restitución de tierras no pierde competencia para conocer de cualquier situación que se presente en relación con el bien objeto de restitución en vigencia de la ley 1448 de 2011.

**1025. En el texto de la escritura no debe haber espacios en blanco. Para proceder con la inscripción en el registro, las escrituras deberán ser impresas sin dejar claros o espacios vacíos, procurando su mayor seguridad y duración (Art. 18 del Decreto Ley 960 de 1970 modificado por el Art. 60 del Decreto 2106 de 2019).**

En aras de garantizar la transparencia y confiabilidad del documento sometido a registro, este no podrá contener espacios en blanco que habiliten su alteración o modificación.

**1026. No procede el registro parcial del documento por cuanto no fue solicitado por todas las partes que intervienen en el acto o contrato (Art. 17 de la Ley 1579 de 2012).**

El registro parcial de un documento, puede darse respecto de una pluralidad de actos o de inmuebles (matrículas).

En el evento que se solicite el registro parcial de un documento, será necesario que dicha solicitud se presente por escrito, motivada y firmada por todos los intervinientes.

**1027. El documento del cual se solicita reproducción de la constancia de inscripción no se encuentra inscrito (Art. 20 y 21 de la Ley 1579 de 2012).**

Una vez verificado el folio de matrícula inmobiliaria y al no encontrarse inscrito el documento del que se solicita reproducción de la constancia de inscripción, no es posible generar la constancia de inscripción de este.

**1028. El folio de matrícula inmobiliaria se encuentra jurídicamente cerrado (Art. 55 de la Ley 1579 de 2012).**

No podrá inscribirse ningún documento en el folio de matrícula, teniendo en cuenta que se encuentra cerrado por algún hecho o situación jurídica.

Tener en cuenta los casos donde medie orden de autoridad administrativa o judicial, por ejemplo, el caso de restitución de tierras o de proceso penal por falsedad.

**1029. La cédula catastral citada para el bien inmueble es incorrecta (Arts. 18, 19 y 20 del Decreto 2148 de 1983, Art. 31 del Decreto Ley 960 de 1970 y Art. 50 de la Ley 1579 de 2012).**

Instrucción Administrativa 04 de 2007.

Como quiera que debe existir plena identificación de los inmuebles para la inscripción en el registro, la referencia catastral se convierte en uno de los elementos esenciales para la identificación del mismo; y así evitar confusiones. Esta identificación cobra vital importancia en la interrelación registro catastro.

**1030. El paz y salvo del impuesto predial protocolizado en el documento presentado para registro, no corresponde al inmueble objeto del negocio jurídico (Arts. 8 y 50 de la Ley 1579 de 2012, Arts. 40, 43 y 44 del Decreto Ley 960 de 1970 y Art. 2.2.6.1.2.1.19 del Decreto 1069 de 2015).**

La matrícula del inmueble referida en el paz y salvo del impuesto predial que se protocoliza en el documento que se pretende registrar, debe coincidir con el predio objeto del negocio jurídico.

**1031. No se cumplen los requisitos para la enajenación de bienes fiscales (Arts. 276 y 277 de la Ley 1955 de 2019, Art. 41 de la Ley 1537 de 2012 y Art. 2.1.2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 149 de 2020).**

La enajenación de bienes fiscales requiere del cumplimiento de unos requisitos establecidos legalmente.

**1032. Se reitera el contenido de la causal que origino la negativa del registro de este documento consignada en la devolucion anterior. Como quiera que contra la devolución anterior no se interpusieron los recursos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 del Estatuto de Registro, y previstos en el artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se entiende que la devolución por esa misma causal ha quedado en firme, y por lo tanto, contra esa decisión no procede recurso alguno dentro del procedimiento administrativo. Los términos para solicitar devolución de dineros recaudados por concepto de impuesto y derechos de registro corren a partir de la notificación de la primera devolución.**

**1033. No se han subsanado la totalidad de las causales que dieron lugar a la negativa del registro de este documento consignadas en la devolucion anterior.**

**1034. Otros.**

Este campo se utilizará por el calificador en el evento de no contar con una causal de devolución que apunte directamente a la situación objeto de rechazo del documento, y que no esté contemplada dentro de este listado de causales. Es necesario que el calificador sustente legalmente la razón de la devolución.

## B. ESCRITURAS

### **1100. La escritura de protocolización no es objeto de registro (Art. 4 de la Ley 1579 de 2012).**

De acuerdo con el artículo 56 del Decreto Ley 960 de 1970, la protocolización consiste en incorporar en el protocolo por medio de escritura pública las actuaciones, expedientes o documentos que la Ley o el Juez ordenen insertar en él para su guarda y conservación, o que cualquier persona le presente al Notario con los mismos fines.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 58 del Decreto Ley 960 de 1970, "Cuando las actuaciones o documentos que deban protocolizarse estén sujetos al registro, esta formalidad se cumplirá previamente a la protocolización".

En ese orden de ideas, no resulta procedente la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de la escritura de protocolización. Por ende, el documento sujeto a registro, antes de que se efectúe su protocolización, deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria en consonancia con el artículo 4 de la Ley 1579 de 2012.

No obstante lo anterior, se debe tener en cuenta las excepciones legales, tales como, la relacionada con la protocolización del certificado técnico de ocupación (Ley 1796 de 2016), la protocolización del seguro de amparo (Decreto 282 de 2019, Art. 2.2.6.7.2.1) y la protocolización del expediente del proceso de deslinde y amojonamiento (Numeral 3 del Art. 403 del CGP).

### **1101. Falta fecha de otorgamiento de la escritura (Art. 9 del Decreto 2148 de 1983, Art. 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto 1069 de 2015 y Arts. 85 y 99 del Decreto Ley 960 de 1970).**

Toda escritura pública debe encontrarse fechada por tratarse de un requisito legal para su autorización.

### **1102. Falta la autorización (firma) del Notario en el documento sometido a registro (Arts. 40 y 100 del Decreto Ley 960 de 1970).**

El documento que no haya sido firmado por el Notario no adquiere la calidad de escritura pública.

### **1103. Falta firma del Notario en la copia de la escritura objeto de registro (Art. 85 del Decreto Ley 960 de 1970 y literal "d" del Art. 3 de la Ley 1579 de 2012).**

Para que la copia de un matriz escritural sea jurídicamente equivalente en sus efectos jurídicos, requiere que sea una reproducción auténtica, para lo cual es necesario que dicha reproducción vaya refrendada con la autorización por parte del notario en los términos del artículo 85 del Decreto Ley 960 de 1970.

### **1104. La reproducción mecánica de las copias del documento que se pretende registrar es ilegible en todo o en algunos de sus apartes (Parágrafo 1 del Art. 14 de la Ley 1579 de 2012).**

Teniendo en cuenta que los objetivos del registro de la propiedad inmobiliaria son: servir de tradición del dominio y de los otros derechos reales; dar publicidad a los instrumentos públicos que se registren y revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a registro, resulta necesario que el documento sometido a registro sea legible y claro, y no se causen equivocaciones que afecten la situación jurídica.

**1105. Falta otorgamiento, firma de uno o varios de los comparecientes en el original de la escritura (Arts. 35, 38 y 41 del Decreto Ley 960 de 1970 y literal "d" del Art. 3 de la Ley 1579 de 2012).**

Para que la escritura pública pueda ser registrada, se requiere que todos los intervinientes o comparecientes, suscriban el documento sometido a registro.

**1106. El documento objeto de aclaración debe radicarse primero que el documento aclaratorio (Literal "c" del Art. 3 y Art. 14 de la Ley 1579 de 2012).**

Para la inscripción de un documento aclaratorio, resulta imperativo radicar primero el documento que es objeto de aclaración.

No obstante lo anterior, procederá la inscripción de documentos aclaratorios a inscripciones ya publicitadas en el folio de matrícula inmobiliaria.

**1107. El documento que se pretende aclarar no ha sido registrado (Art. 29 de la Ley 1579 de 2012).**

Para la inscripción de un documento aclaratorio, resulta imperativo que este registrado el documento que es objeto de aclaración.

**1108. Las enmendaduras deben venir avaladas por el Notario (Arts. 86 y 101 del Decreto Ley 960 de 1970).**

Las correcciones que se realicen en el texto escriturario deben efectuarse en el momento señalado por el artículo 86 del Decreto Ley 960 de 1970, y estar autorizadas por el notario con la expresión: "si vale".

**1109. Una vez autorizada la escritura, cualquier corrección que pretendan hacer los otorgantes deberá consignarse en documento separado con todas las formalidades y por todas las personas que intervinieron en el instrumento corregido (Arts. 101, 102, 103 y 104 del Decreto Ley 960 de 1970).**

Las correcciones que requieran realizarse a las escrituras públicas ya autorizadas deben consignarse en instrumentos públicos separados con los requisitos legales establecidos para ello.

**1110. Falta citar documento de identificación de los otorgantes (Arts. 24 y 25 y numeral 5 del Art. 99 del Decreto Ley 960 de 1970 y Art. 16 de la Ley 1579 de 2012).**

En el documento que se presente para registro debe identificarse plenamente a los intervinientes por su documento de identidad; salvo que por caso de urgencia se hayan identificado con otro documento auténtico, tarjeta militar o mediante la fe del conocimiento del Notario.

El Notario deberá dejar constancia de la ausencia del documento de identificación, en aquellos eventos en que se identifique con otro documento y se deberá dejar constancia de dicho hecho.

Tener en cuenta también las Instrucciones Administrativas 05 de 2013 - 08 de 2014 y la Circular 1207 de 2014.

**1111. Falta identificación del tipo de documento del menor de edad que interviene en el acto escriturario (Art. 109 del Decreto Ley 960 de 1970, Art. 22 de la Ley 962 de 2005).**

Si el documento presentado para registro no indica el tipo de documento que identifica al menor de edad que interviene en el acto escriturario sujeto a registro, y el mismo no es posible de validar en los anexos de la escritura, deberá devolverse para que se aclare en lo pertinente.

Téngase como tipos de documento para los menores de edad el Registro Civil y la Tarjeta de Identidad.

El Número Único de Identificación Personal - NUIP, no es un tipo de documento de identificación; este es asignado a los colombianos por la Registraduría Nacional del Estado Civil al momento de su inscripción en el Registro Civil y será utilizado como número para la expedición de documentos de identificación, tales como, Registro Civil, Tarjeta de Identidad, Cédula de Ciudadanía y Pasaporte.

Tener en cuenta Instrucción Administrativa No. 10 de 17 de junio de 2020.

**1112. No se puede por escritura aclaratoria cambiar el inmueble objeto del negocio jurídico, ni variar sus elementos esenciales (Art. 48 del Decreto 2148 de 1983, modificado por el Art. 3 del Decreto 231 de 1985 y compilado en el Art. 2.2.6.1.3.2.1 del Decreto 1069 de 2015).**

Solamente se podrá por escritura aclaratoria efectuar la corrección de errores en la nomenclatura, denominación o descripción de un inmueble, en la cita de su cédula o registro catastral, en la de sus títulos antecedentes y sus inscripciones en el registro o en los nombres o apellidos de los otorgantes, entre otros; El error en los linderos que no configure cambio en el objeto del contrato, se aclarará únicamente con fundamento en los comprobantes allegados a la escritura en que se cometió el error y en los títulos antecedentes en que apareciere el de manifiesto.

**1113. La escritura que se pretende registrar no contiene licencia urbanística que autorice la construcción, ampliación, mejoras, subdivisión, parcelación, loteo, del inmueble (Art. 99 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Art. 182 del Decreto 019 de 2012, Art. 35 de la Ley 1796 de 2016 y Art. 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Art. 2 del Decreto 1203 de 2017).**

El documento presentado para registro, por su naturaleza jurídica, debe contener licencia urbanística, la cual no se encuentra protocolizada.

**1114. El documento sometido a registro no establece con claridad el acto o contrato que se pretende inscribir (Art. 15 del Decreto Ley 960 de 1970 y literal "d" del Art. 3 de la Ley 1579 de 2012).**

Teniendo en cuenta que una de las misiones del registro de la propiedad inmobiliaria es servir como medio traditicio de los derechos reales y dar publicidad a los instrumentos públicos que recaen sobre los bienes inmuebles, resulta imperativo que el documento sometido a registro sea claro respecto de los actos jurídicos que deben inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria.

**1115. La escritura sometida a registro no contiene el poder que acredita la calidad en que se comparece (Arts. 25 y 28 del Decreto Ley 960 de 1970 y Art. 16 de la Ley 1579 de 2012).**

En el evento que una de las partes actúe a través de apoderado, es requisito indispensable que la escritura pública sometida a registro contenga dicho documento anexo a la misma.

En caso de poder general se requiere de la nota de vigencia o copia de la escritura en la que conste el poder.

**1116. Todas las hojas del documento sometido a registro deben ser rubricadas y selladas por el Notario (Art. 85 del Decreto Ley 960 de 1970, Art. 2.2.6.1.2.6.4 del Decreto 1069 de 2015 y Art. 14 de la Ley 1579 de 2012).**

En aras de garantizar la legalidad, transparencia y confiabilidad de la escritura pública, es necesario que las hojas del instrumento público estén rubricadas y selladas por el Notario.

**1117. El término de vigencia de la licencia otorgada para la subdivisión material del predio, el cual es de seis (6) meses, se encuentra vencido (Inciso 6 del Art. 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015).**

En el documento que se pretende registrar se evidencia que la licencia urbanística se encuentra vencida, por lo cual no es procedente su inscripción.

**1118. La licencia urbanística que se protocoliza con el documento presentado para registro no cumple con requisitos tales como: (i) Tipo de licencia; (ii) Número de matrícula inmobiliaria del predio objeto de licenciamiento; (iii) Área registrada, identificación, tipo, número y área de las unidades individuales; así como (iv) Su ejecutoria. (Art. 99 de la Ley 388 de 1997, adicionada por el art. 108 de la Ley 812 de 2003, modificado por el art. 182 del Decreto 019 de 2012, Art. 35 de la Ley 1796 de 2016, Art. 2.2.6.1.1.1. y siguientes del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1203 de 2017 y Decreto 2218 de 2015).**

En aras de garantizar la legalidad, transparencia y confiabilidad del acto sometido a registro, resulta imperativo que la licencia urbanística cumpla con los requisitos legales para su expedición.

Es deber del calificador indicar puntual y específicamente la razón que sustenta la devolución.

Aspectos a tener en cuenta: Fechas de expedición y ejecutoria de la licencia, matrícula inmobiliaria del predio, área del predio, tipo y número de unidades aprobadas, entre otros.

**1119. La licencia urbanística que se protocoliza con el documento presentado para registro no coincide con las incluidas en el Repositorio de Licencias Urbanísticas en el SISG de la SNR, o no se encuentra incluida dentro del mismo (Resolución 8103 del 12 de julio de los 2018 de la SNR).**

Para proceder al registro del acto que se pretende y que contiene licencia urbanística, es necesario que la licencia que se aporta, coincida con aquella que se encuentre en el Repositorio de Licencias Urbanísticas en el SISG de la SNR, y que la misma obre dentro de dicho repositorio.

**1120. Toda acta de conciliación que conlleve enajenación, limitación, gravamen o desafectación de derechos reales sobre inmuebles debe elevarse a escritura pública (Parágrafo 1 Art. 4 de la Ley 1579 de 2012).**

El documento sometido a registro no cumple con la formalidad escrituraria, por lo tanto no puede ser inscrito.

Tener en cuenta la excepción respecto de los actos de conciliación del procedimiento único sobre predios rurales consagrado en el Art. 55 Decreto Ley 902 de 2017

**1121. El documento sometido a registro no contiene la protocolización de la certificación técnica de ocupación de la propiedad horizontal (Arts. 6 y 10 de la Ley 1796 de 2016).**

La escritura pública sometida a registro no anexa la certificación técnica de ocupación emitida para el desarrollo del reglamento de propiedad horizontal.

**1122. Solo quien ostente el derecho de la nuda propiedad podrá consolidar el dominio por la compra del usufructo o por extinción del mismo (Artículos 830, 863 y 865 del Código Civil).**

Para consolidar el dominio pleno, el compareciente debe figurar como titular del derecho real de nuda propiedad.

**1123. Los seriales de las hojas que conforman la escritura pública no coinciden con la relación que se consigna en el texto del instrumento público (Art. 20 del Decreto Ley 960 de 1970).**

Las escrituras se extenderán en el papel autorizado por la Superintendencia de Notariado y Registro y al final de cada instrumento, antes de firmarse, se relacionarán los números distintivos de las hojas empleadas.

**1124. El número de documento de identidad relacionado en la comparecencia difiere del indicado en el otorgamiento (Art. 24 del Decreto Ley 960 de 1970).**

No se inscribirá documento alguno, cuando no coincida el número de identificación referido en la comparecencia, respecto de aquel indicado en el otorgamiento.

**1125. El documento sometido a registro no contiene la licencia judicial o autorización notarial para ejercer actos de disposición de bienes inmuebles del menor de edad (Art. 303 del C.C. y Arts. 2.2.6.15.2.1.1 y siguientes del Decreto 1664 de 2015).**

Por tratarse de menores de edad, debe mediar licencia judicial o autorización notarial para ejercer actos de disposición de los bienes del menor.

### C. DEL TITULAR DEL DERECHO – REPRESENTACIÓN

**1200. Quien transfiere no es titular del derecho real de dominio (Arts. 669 y 740 C.C., literal "f" del Art. 3 y Art. 29 de la Ley 1579 de 2012).**

En toda inscripción de los títulos mediante los cuales se pretenda transferir el derecho de dominio de un inmueble, se deberá indicar la procedencia inmediata del dominio o del derecho real respectivo, la matrícula inmobiliaria o los datos de su registro.

**1201. Para efectuar actos de disposición sobre bienes inmuebles se debe ostentar el derecho de dominio. Si se trata de propiedad en común y proindiviso, deben comparecer todos los titulares del derecho real de dominio (Art. 669 del C.C.).**

Toda disposición jurídica (Ejemplo, Compraventa) y material (Ejemplo, agregación, segregación, división material, englobe, parcelación o loteo, constitución de propiedad horizontal, entre otros) sobre un predio, es procedente bajo el ejercicio pleno de quien ostenta el derecho de propiedad; si el dominio o propiedad pertenece a varios, la voluntad de disposición de que se trate debe provenir de todos ellos y así deberá consignarse o evidenciarse en el documento cuyo registro se solicita.

Si un comunero vende o hipoteca su derecho no tienen que comparecer todos los comuneros.

Tener en cuenta además lo dispuesto en el Art. 2340 del C.C. que aplica para liquidaciones de comunidad.

**1202. Quien comparece como heredero no está habilitado para disponer del inmueble (Arts. 669, 740 y 757 del C.C.).**

Hasta tanto no se encuentre inscrita la adjudicación de la sucesión, el heredero solo podrá disponer de su condición de tal y de las expectativas de participación en la misma.

**1203. Quien dispone de la totalidad del inmueble solo es titular de derechos de cuota (artículo 669 y 740 del C.C.).**

Solo puede disponerse respecto de lo que se es titular del derecho de dominio.

**1204. Quien dispone del inmueble no es propietario, solamente es titular de derechos y acciones (Art. 669 del C.C. y literal "f" del Art. 3 de la Ley 1579 de 2012).**

En toda inscripción de títulos mediante los cuales se pretenda transferir derechos y acciones sobre un inmueble, se deberá indicar la procedencia inmediata de dichos derechos y acciones, mediante la cita del título antecedente, la matrícula inmobiliaria o los datos de su registro.

**1205. Para efectuar la liquidación de la comunidad deben comparecer la totalidad de los comuneros (Art. 2340 del C.C.).**

Al no comparecer todos los comuneros a la liquidación de la comunidad se están transgrediendo los derechos de los comuneros que no comparecen a la liquidación de la misma.

**1206. No se aporta autorización expresa del mandante (Art. 28 del Decreto Ley 960 de 1970 y Arts. 2142, 2149, 2156 y 2157 del C.C.).**

Para cualquier acto de disposición en que se intervenga como mandatario, debe contarse con la autorización y facultades expresamente concedidas por el mandante.

**1207. Falta autorización expresa del representado para que el representante adquiera el bien inmueble para sí mismo (Art. 2170 del C.C., artículo 839 del Código de Comercio).**

El representante no puede adquirir para sí mismo, los bienes que el representado no le autorice expresamente.

**1208. No se protocoliza autorización expresa de la autoridad competente para la enajenación de viviendas VIS o VIP, adquiridas con subsidio familiar de vivienda, dentro de los diez (10) años siguientes a su adquisición (Art. 8 de la Ley 3 de 1991, modificado por el Art. 21 de la Ley 1537 de 2012).**

Respecto de la VIS o VIP recae la prohibición de enajenar durante el término de 10 años, por tanto, para que se registre una enajenación antes del término establecido legalmente, se requiere de la autorización proferida por la autoridad competente.

#### D. PREDIO - LINDEROS - ÁREA

**1300. Existe incongruencia entre el área y/o los linderos del predio citados en el presente documento y los inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria y/o antecedentes que se encuentran en esta oficina de registro (Art. 8, parágrafo 1 del Art. 16, Art. 29 y Art. 49 de la Ley 1579 de 2012, Instrucción Administrativa Conjunta 01-11 de 2010 SNR-IGAC, Resolución conjunta número SNR 1732- IGAC 221 de febrero 21 de 2018, Resolución conjunta número SNR 5204- IGAC 479 de abril 23 de 2019 y Decreto 148 de 2020).**

Cuando en el documento sometido a registro exista incongruencia entre el área y/o linderos de los predios citados, respecto de lo establecido en el folio de matrícula inmobiliaria, deberá devolverse el mismo y realizarse el procedimiento legal para subsanar dicha incongruencia.

El cambio de área y/o linderos solo procede mediante acto administrativo proferido por el gestor catastral (artículo 2.2.2.2.16 y siguientes del Decreto 148 de 2020).

**1301. El cambio de área y/o linderos ya sea que implique disminución, aumento o actualización, procederá mediante acto administrativo proferido por el gestor catastral competente. Solo proceden por escritura pública los cambios puramente aritméticos o mecanográficos (Arts. 102 y 103 del Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 148 de 2020).**

Hay que hacer claridad en cuanto a que, la actualización y rectificación de área y/o linderos en el folio de matrícula inmobiliaria, para poder ser inscritos en el registro de instrumentos públicos, requieren de acto administrativo expedido por el gestor catastral, de acuerdo con los requisitos generales y especiales establecidos en el Decreto 148 de 2020.

A través de escritura pública procede la corrección y aclaración de inconsistencias de digitación, mecanográficas, ortográficas y las puramente aritméticas que afecten los linderos y área del predio, y que no configuren cambios en el objeto del contrato, con el fin de garantizar la congruencia en los títulos antecedentes.

Para tal efecto, procede la elaboración de la correspondiente escritura de corrección y aclaración, que se presentará para registro.

Tener también en cuenta las modificaciones de área o linderos que se deban inscribir en virtud del cumplimiento de una orden de autoridad judicial competente.

Resolución Conjunta SNR 1732 - IGAC 221 de 21 de febrero de 2018 o la que haga a sus veces - Rectificación de áreas y linderos.

Resolución Conjunta SNR 5204 - IGAC 479 de 23 de abril de 2019 o la que haga a sus veces - Rectificación de áreas y linderos.

Instrucción Administrativa 13 de 2018.

**1302. El inmueble no se determinó por su área y/o linderos (Parágrafo 1 del Art. 16 de la Ley 1579 de 2012).**

No será objeto de inscripción, el documento que transfiere el dominio u otro derecho real, si no está plenamente identificado el inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el Sistema Métrico Decimal.

No obstante, tener en cuenta la aplicación de la Circular 1100 de 2014 y el inciso segundo del Art. 2.2.2.2.16 del Decreto 148 de 2020.

**1303. Las medidas del predio deben expresarse en el sistema métrico decimal (Parágrafo 1 del Art. 16 de la Ley 1579 de 2012).**

No será objeto de inscripción, el documento que transfiere el dominio u otro derecho real, si no está plenamente identificado el inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el sistema métrico decimal.

No obstante, tener en cuenta la Circular 1100 de 2014 y el inciso segundo del Art. 2.2.2.2.16 del Decreto 148 de 2020.

**1304. No se identifican los predios objeto de englobe y/o el predio resultante del mismo (Parágrafo 1 del Art. 16 Ley 1579 de 2012).**

No será objeto de inscripción, el documento donde no se identifican los predios objeto de englobe y/o el predio resultante del mismo.

Precisar la circunstancia; por ejemplo determinar aspectos tales como matrícula inmobiliaria, area, linderos, entre otros.

Tener en cuenta para los casos notariales o escriturarios: Art. 19 del Decreto 2148 de 1983, compilado en el Art. 2.2.6.1.2.1.12 del Decreto 1069 de 2015.

**1305. No se identifican y/o determinan los lotes segregados (Art. 16 de la Ley 1579 de 2012).**

No será objeto de inscripción, el documento por el cual se realiza una segregación, sí no está plenamente identificado el inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el sistema métrico decimal.

Tener en cuenta para los casos notariales o escriturarios: Art. 18 del Decreto 2148 de 1983, compilado en el Art. 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto 1069 de 2015 y Art. 31 del Decreto Ley 960 de 1970.

**1306. Falta identificar y alinderar la parte restante del inmueble (Parágrafo 1 del Art. 16 de la Ley 1579 de 2012 y artículo 8 del Decreto 2157 de 1995 compilado en el art. 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto 1069 de 2015).**

Cuando en una escritura se segreguen una o más porciones de un inmueble, se identificarán y alinderarán los predios segregados y el de la parte restante, salvo que se trate de segregaciones que provengan de entidades estatales.

**1307. La causal que dio origen a la negativa de registro del presente documento, deberá corregirse por escritura pública aclaratoria (Inciso 1 y parte inicial del inciso 2 del Art. 49, Art. 50 y 51 del Decreto 2148 de 1983, compilados en los Arts. 2.2.6.1.3.2.2, 2.2.6.1.3.2.3 y 2.2.6.1.3.2.4 del Decreto 1069 de 2015 y Arts. 102, 103 y 104 del Decreto Ley 960 de 1970).**

La escritura aclaratoria procederá para la corrección de errores en la nomenclatura, denominación o descripción de un inmueble, en la cita de su cédula o registro catastral, en la de sus títulos antecedentes y sus inscripciones en el registro, o en los nombres o apellidos de los otorgantes; El error en los linderos que no configure cambio en el objeto del contrato, se aclarará únicamente con fundamento en los comprobantes allegados a la escritura en que se cometió el error y en los títulos antecedentes en que apareciere el de manifiesto.

Tener en cuenta el Art. 2.2.6.1.3.2.2. y subsiguientes del Decreto 1069 de 2015.

Para los errores aritméticos que se susciten antes de autorizada la escritura pública, no se requiere de escritura aclaratoria, sino basta que vuelvan a firmar los otorgantes. De haberse autorizado la escritura pública contentiva del error, se requerirá de escritura aclaratoria mediante la cual se corrija dicho error. (Art. 50 del Decreto 2148 de 1983 compilado en el Art. 2.2.6.1.3.2.3. del Decreto 1069 de 2015 y Art. 103 del Decreto Ley 960 de 1970).

## **E. MEDIDAS CAUTELARES - OTRAS ORDENES JUDICIALES O ADMINISTRATIVAS**

**1400. El registrador de instrumentos públicos no registrará actos de disposición, cuando sobre el predio se encuentre vigente embargo (Art. 1521 del C.C., Art. 34 de la Ley 1579 de 2012 y Art. 466 del CGP).**

Cuando en el folio de matrícula inmobiliaria figure registrado un embargo no se inscribirá título o documento que implique enajenación o hipoteca sobre bienes sujetos a registro, salvo que el juez lo autorice o el acreedor o acreedores consientan en ello. Hay algunos actos excepcionales en que procede el registro, tales como, cancelaciones de hipoteca, demandas, gravámenes de valorización.

Cuando lo embargado sean derechos de cuota la causal de negativa de registro procede únicamente frente a estos.

**1401. Inscrito un embargo, prohibición judicial o acto administrativo que saca el bien del comercio no es procedente el registro de actos que impliquen la apertura o el cierre de folios, salvo autorización expresa de la autoridad competente (Parágrafo del Art. 34 de la ley 1579 de 2012).**

Cuando en el folio de matrícula inmobiliaria figure registrado embargo, prohibición judicial o acto administrativo no será posible aperturar o cerrar folios, salvo que la autoridad competente así lo indique.

**1402. La medida cautelar que ordena cancelar no figura registrada en el folio de matrícula inmobiliaria. (Art. 62 de la Ley 1579 de 2012).**

Solo procederá la cancelación de la medida cautelar en la medida que esta se encuentre inscrita.

**1403. El ejecutado no es titular inscrito, por tanto, no procede el embargo coactivo (Art. 839-1 del Estatuto Tributario).**

Si el bien no pertenece al ejecutado, el registrador se abstendrá de inscribir el embargo y así lo comunicará enviando la prueba correspondiente.

**1404. El demandado no es titular inscrito del derecho real de dominio, y, por tanto, no procede el embargo. (Numeral 1 del Art. 593 del CGP).**

No se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria embargo alguno, por cuanto el demandado no es titular de derecho real de dominio.

**1405. El demandado no es titular del derecho real de dominio, y, por tanto, no se puede inscribir la demanda (artículo 591 del CGP).**

El registrador se abstendrá de inscribir la demanda si el bien no pertenece al demandado, salvo lo previsto en el Art. 592 del CGP.

**1406. Sobre el bien inmueble objeto de embargo se encuentra vigente patrimonio de familia (Art. 21 de la Ley 70 de 1931).**

Un bien inmueble constituido como patrimonio de familia es inembargable. Excepcionalmente, se podrá embargar cuando previamente se haya constituido hipoteca sobre el bien y cuando la hipoteca se haya constituido para garantizar préstamos para la adquisición, construcción o mejora de vivienda.

**1407. Sobre el bien inmueble objeto de embargo se encuentra vigente afectación a vivienda familiar (Art. 7 de la Ley 258 de 1996).**

Un bien inmueble con afectación a vivienda familiar es inembargable, salvo que se trate de embargo con garantía real y la hipoteca se haya inscrito con anterioridad al registro de afectación a vivienda familiar.

Excepcionalmente podrán ser embargados cuando se dé alguna de las siguientes situaciones:

- i. Cuando sobre el bien inmueble se hubiere constituido hipoteca con anterioridad al registro de la afectación a vivienda familiar.
- ii. Cuando la hipoteca se hubiere constituido para garantizar préstamos para la adquisición, construcción o mejora de la vivienda.

**1408. En el folio de matrícula inmobiliaria se encuentra vigente patrimonio de familia y/o afectación a vivienda familiar, no siendo procedente la inscripción del embargo por no existir garantía real vigente inscrita (Art. 7 de la Ley 258 de 1996 y Art. 21 de la Ley 70 de 1931).**

Tanto el patrimonio como la afectación de vivienda son figuras para proteger la vivienda familiar, solo serán embargables por los acreedores hipotecarios inscritos con anterioridad a la constitución de esas dos figuras.

**1409. No son inscribibles los embargos decretados sobre un inmueble afectado a vivienda familiar, salvo que la medida cautelar tenga su origen en una obligación hipotecaria cuya constitución sea anterior a la afectación a vivienda familiar o el inmueble se hubiera gravado para garantizar préstamos de adquisición, construcción o mejora de la vivienda familiar (Art. 7 de la Ley 258 de 1996 y Art. 1 de la Ley 854 de 2003).**

Comoquiera que, en los predios con afectación a vivienda familiar vigentes, solo se pueden inscribir aquellos embargos que se ordenen dentro de los procesos ejecutivos hipotecarios instaurados por los acreedores hipotecarios inscritos y no es posible la inscripción de un embargo de naturaleza mixta adelantado por quien tenga la calidad de acreedor hipotecario inscrito.

**1410. En el folio de matrícula inmobiliaria citado se encuentra inscrito otro embargo (Arts. 33 y 34 de la Ley 1579 de 2012 y Art. 593 del CGP).**

No son inscribibles las medidas de embargo si en el folio de matrícula inmobiliaria del bien correspondiente se encuentra inscrito otro de igual naturaleza jurídica.

Los embargos pueden concurrir solo en los casos expresamente señalados en la Ley, como por ejemplo: El embargo decretado por fiscal o juez penal en procesos que tenga su origen en hechos punibles que puedan influir en la propiedad del bien inmueble (artículo 33 Ley 1579 de 2012).

**1411. No se aporta constancia del juzgado que acredite inexistencia de remanentes (Incisos 3 y 5 del Art. 466 del CGP y Art. 34 de la Ley 1579 de 2012).**

Para ser inscrito en el registro cualquier acto de transferencia de dominio del bien embargado, no solo debe mediar consentimiento expreso del acreedor sino también la constancia del juzgado que ordenó el embargo que acredita la inexistencia de un embargo de remanentes.

**1412. Falta autorización del juez o acreedor para registrar el documento (Numeral 3 del Art. 1521 del C.C. y parágrafo del artículo 34 de la Ley 1579 de 2012).**

Para que se pueda inscribir un documento en un folio de matrícula inmobiliaria donde aparezca registrado embargo debe mediar autorización del juez o consentimiento del acreedor.

**1413. Los lugares destinados a cementerios son inembargables (Numeral 9 del Art. 594 del CGP).**

No será objeto de inscripción medida cautelar alguna, tratándose de terrenos o lugares destinados a cementerios.

**1414. El embargo que se ordena cancelar fue levantado oficiosamente (Numeral 6 del Art. 468 del CGP).**

No procede la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria ya que la medida que pretende cancelar fue cancelada oficiosamente por el registrador.

**1415. Los derechos y acciones son inembargables por cuanto conforme a la normatividad vigente la medida de embargo debe dirigirse contra quien es titular del derecho de dominio (Art. 669 del C.C. y Art. 593 del CGP).**

Los inmuebles que no cuenten con pleno dominio no serán objeto de embargo dentro de estos se encuentran: los derechos y acciones, adjudicación en sucesión ilíquida (partición amigable); mejoras, posesión, enajenación de cuerpo cierto teniendo solo derechos de cuota, venta de cosa ajena, entre otros.

Tener en cuenta el Art. 2441 de C.C.: El que sólo tiene sobre la cosa que se hipoteca un derecho eventual, limitado o rescindible, no se entiende hipotecarla sino con las condiciones y limitaciones a que está sujeto el derecho; aunque así no lo exprese

**1416. El embargo de mejoras no es objeto de registro (Numeral 2 del Art. 593 del CGP).**

Para que se pueda inscribir un embargo en el folio de matrícula inmobiliaria se debe tener pleno dominio del bien.

**1417. Los bienes de uso público son inembargables (Numeral 3 del Art. 594 del CGP).**

No es objeto de registro por tratarse en un bien de uso público los cuales son inembargables.

**1418. Los derechos personalísimos e intransferibles de uso y habitación son inembargables (Numerales 13 y 14 del Art. 594 del CGP).**

No procede la inscripción de medida cautelar alguna sobre los derechos personalísimos e intransferibles de uso y habitación.

**1419. Falta citar datos que permitan identificar la medida cautelar que se pretende cancelar (Arts. 31 y 62 de la Ley 1579 de 2012).**

Para proceder a la cancelación de medida cautelar, se deberán citar los datos registrados mediante los cuales se ordenó en principio la inscripción de la misma.

Esta causal se fundamenta en la seguridad que debe existir en que el documento a inscribir se refiera a la medida que se va a cancelar.

**1420. En el folio de matrícula inmobiliaria no figura inscrita garantía real a favor del demandante (Art. 468 del CGP y Art. 2435 del C.C.).**

No se inscribirá medida cautelar con acción real, si previamente no se encuentra registrada hipoteca a favor del acreedor en el folio de matrícula inmobiliaria.

**1421. El predio se encuentra afectado con valorización (Art.13 del Decreto 1604 de 1966).**

La valorización es una medida impuesta por la administración Distrital o Municipal para que no se registre ningún título o acto que verse sobre derechos reales de un bien afectado por esta limitación, hasta tanto no sea levantado el gravamen.

**1422. El folio de matrícula inmobiliaria citado se encuentra en custodia por orden de autoridad competente razón por la cual no es viable inscribir documento alguno (Arts. 3 y 32 de la Ley 1579 de 2012).**

No es viable el registro del documento en consideración a que por orden de autoridad competente se ordenó al registrador se abstenga de realizar inscripciones de actos que alteren o modifiquen la situación jurídica de un inmueble.

**1423. En el folio de matrícula inmobiliaria citado se encuentra inscrita prohibición judicial de inscripción de documentos (Art. 32 de la Ley 1579 de 2012).**

No se podrá inscribir actos que alteren o modifiquen la situación jurídica del inmueble mientras se encuentre vigente la prohibición judicial; así mismo, la inscripción de prohibición judicial tendrá prioridad de otras solicitudes que se encuentren en trámite.

**1424. En el folio de matrícula inmobiliaria citado se encuentra inscrito oficio de oferta de compra que deja el bien fuera del comercio (Art. 13 de la Ley 9 de 1989, Art. 4 de la Ley 1742 de 2014 y Art. 32 de la Ley 160 de 1994).**

No se pueden registrar actos dispositivos del derecho de dominio u otro derecho real, ni limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio, toda vez que se encuentra inscrita una oferta de compra sobre el inmueble objeto del acto sometido a registro.

Al momento de realizar la devolución se debe indicar la norma que proceda según el caso que se presente:

Ley 9 de 1989 corresponde a predios urbanos y de expansión urbana.

Ley 1742 de 2014 es para asuntos de Infraestructura vial.

**1425. Previa la inscripción de la escritura de compraventa debe cancelarse la oferta de compra (Inciso 2 del Art. 14 de la Ley 9 de 1989, Art. 4 de la Ley 1742 de 2014 y Art. 32 de la Ley 160 de 1994).**

Para proceder a la inscripción de la escritura de compraventa es necesario, previamente, cancelar la oferta de compra, como quiera que esta saca al bien del comercio.

Al momento de realizar la devolución se debe indicar la norma que proceda según el caso que se presente:

Ley 9 de 1989 corresponde a predios urbanos y de expansión urbana.

Ley 1742 de 2014 es para asuntos de Infraestructura vial.

**1426. No es procedente la cancelación de la medida cautelar hasta tanto se subsane la causal que origino la devolución de la providencia que ordena el remate (Sentencia de tutela del 13-06-1996 del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala Penal).**

La cancelación de la medida cautelar inscrita en el folio que identifica un predio que ha sido rematado, deja el bien a merced de la buena o mala fe de las personas y podría llegar a constituirse un fraude a decisión judicial si dicho bien queda desprotegido jurídicamente.

**1427. En el folio de matrícula se encuentra inscrita medida cautelar de suspensión del poder dispositivo ordenado en proceso de extinción de dominio (Art. 20 ley 1849 de 2017 que modificó el art. 88 de la ley 1708 de 2014).**

No procede inscripción alguna respecto del inmueble, en razón a que en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentra registrada suspensión del poder dispositivo.

**1428. No procede la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, toda vez que, sobre este se encuentra inscrita medida cautelar de toma de posesión, bienes, haberes y negocios de la sociedad, establecimiento de comercio o unidades de explotación económico, ordenado en proceso de extinción de dominio (Art. 88 de la Ley 1708 de 2014, modificado por la Ley 1849 de 2017)**

No procede el registro de ningún acto, toda vez que, en el presente folio de matrícula inmobiliaria se encuentra inscrita medida cautelar ordenada en proceso de extinción de dominio

**1429. Inscrita medida cautelar que saca el bien del comercio no es procedente el registro de actos que impliquen la apertura o el cierre de folios, salvo que medie autorización expresa de la autoridad competente (Parágrafo del Art. 34 de la Ley 1579 de 2012).**

Indicar cual es el tipo de medida cautelar que recae sobre el inmueble, así como la autoridad judicial que la decretó.

En cuanto a la autorización, a modo de ejemplo se tiene: liquidación de comunidad, división material y englobe.

**1430. La orden judicial o administrativa no individualiza el bien o la persona o no cita la matrícula inmobiliaria (Art. 31 de la Ley 1579 de 2012).**

Para la inscripción de autos de embargo, demandas civiles, prohibiciones, decretos de posesión efectiva, oferta de compra y, en general, de actos que versen sobre inmuebles determinados, la medida judicial o administrativa individualizará los bienes y las personas, citando con claridad y precisión el número de matrícula inmobiliaria o los datos de registro del predio.

**1431. El inmueble se encuentra fuera del comercio con ocasión de la inscripción de la Resolución que ordena la enajenación forzosa por incumplimiento de la función social,**

**por lo cual, no procede el registro de actos de disposición jurídica sobre el mismo (Art. 55 de la Ley 388 de 1997 y numeral 1 del artículo 1521 del C.C.).**

La resolución que ordena la enajenación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad saca los bienes del comercio, por tanto, el inmueble cobijado por esta medida no puede ser enajenado.

**1432. Existe derecho de preferencia vigente a favor del Banco de Tierras, Banco Inmobiliario o Municipio, para la enajenación del inmueble objeto del acto sometido a registro. Por tal motivo, no puede inscribirse la escritura pública de transferencia del derecho de dominio a un tercero sin la constancia del no ejercicio del derecho de preferencia (Arts. 73, 74 y 76 de la Ley 9 de 1989).**

No es dable realizar la enajenación de un inmueble a favor de un tercero cuando exista derecho de preferencia en favor de Banco de Tierras, Banco Inmobiliario o Municipio, y sin que obre constancia del no ejercicio del derecho de preferencia por parte del beneficiario del mismo.

## F. PROTECCIÓN, RESTITUCIÓN Y FORMALIZACIÓN DE TIERRAS

**1500. Con los datos suministrados en el instrumento objeto de registro, más la información existente en la oficina de registro de instrumentos públicos y la aportada por otras entidades o el no envío de la misma, no fue posible ubicar el folio de matrícula inmobiliaria que identifique el predio que declara en abandono (Art. 8, parágrafo 1 del Art. 16 y Art. 50 de la Ley 1579 de 2012).**

Hay que precisar que corresponde a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas la administración del Registro de Predios y Territorios Abandonados (RUPTA), de conformidad con lo previsto en el parágrafo 1 del artículo 28 del Decreto 2365 de 2015, adelantar todas las actuaciones administrativas necesarias para la definición de las situaciones atinentes a dicho registro, con sujeción al procedimiento administrativo común y principal previsto en la Ley 1437 de 2011. En este sentido el INCODER, hoy ANT, ya no administra el RUPTA.

La SNR y la URT expedieron la Instrucción Administrativa Conjunta No. 15 de 2018, en donde se establece que el acto objeto de registro por medio de la cual se ordena la inscripción de una medida de protección en el folio de matrícula inmobiliaria es un acto administrativo expedido por la Unidad de Restitución.

Según esta instrucción, una vez radicado en registro el acto administrativo que ordena la inscripción de la medida de protección, se deberá evaluar por parte del calificador la información contenida en la resolución, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- a. Que coincida con los datos de identificación del predio contenidos en el folio de matrícula inmobiliaria.
- b. Que se encuentre debidamente determinado el tipo de relación jurídica que ostenta el beneficiario de la medida preventiva de protección, en caso de ser propietario, o de la medida publicitaria si se trata de poseedor u ocupante.

Si no se cumplen las exigencias formales de inscripción de la protección patrimonial a la población desplazada, así como las del registro inmobiliario, se emitirá nota devolutiva.

De igual manera, la cancelación de las medidas de protección inscritas en el folio de matrícula inmobiliaria, deben ser ordenadas mediante acto administrativo motivado proferido por la Unidad de Restitución.

**1501. El predio sobre el que se solicita la protección, es un baldío que pertenece a la Nación, no cuenta con un folio de matrícula inmobiliaria y la propiedad de los terrenos baldíos se adjudica por título traslativo de dominio a través del INCODER hoy Agencia Nacional de Tierras (Art. 63 Constitución Política, Art. 8, parágrafo 1 del Art. 16 y Art. 50 de la Ley 1579 de 2012 y Art. 65 de la Ley 160 de 1994).**

La Instrucción Administrativa 15 de 2018, establece que *“dentro del trámite adelantado por la Unidad de Restitución de Tierras, cuando no se tenga conocimiento del número de matrícula inmobiliaria que identifica registralmente el inmueble, se solicitará a la SNR la consulta de índice de propietarios.*

*En ausencia de información registral, la Unidad de Restitución de Tierras dejará únicamente la anotación en el RUPTA, como solicitud de protección sin información institucional georreferenciada.*

*En los anteriores casos se informará a la Agencia Nacional de Tierras para que inicie el proceso de identificación plena del posible predio baldío, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° numerales 5, 11 y 24 del Decreto 2363 de 2015”.*

**1502. No procede la medida de protección patrimonial, por cuanto el predio no es susceptible de apropiación privada pues se trata de un bien fiscal, parque nacional, territorio de comunidad étnica, zona de riesgo y en relación con estos no es posible a los particulares, establecer derechos patrimoniales, por ser inmuebles imprescriptibles inenajenable e inembargables (Art. 63 Constitución Política).**

De acuerdo con la clasificación de los bienes públicos contenida en el artículo 674 del Código Civil, la propiedad pública está integrada por los bienes de uso público y los bienes fiscales. A su vez, los bienes fiscales pueden ser clasificados en bienes fiscales propiamente dichos y bienes fiscales adjudicables o baldíos, que pertenecen a sujetos de derecho público de cualquier naturaleza u orden y que, por lo general, están destinados al cumplimiento de las funciones públicas.

Se exceptúa de lo anterior, aquellos bienes inmuebles al interior de los Parques Nacionales Naturales sobre los cuales se haya constituido propiedad privada con anterioridad a la declaratoria de área protegida.

**1503. El folio de matrícula que identifica el predio que usted declara haber abandonado por causa de la violencia, presenta inscrita con anterioridad a su solicitud una transferencia de dominio (Arts. 669 y 756 del C.C.).**

Si el predio registra con anterioridad a la solicitud de inscripción de la medida de protección por parte de la Unidad de Restitución de Tierras una transferencia de dominio completo, implica que ya no cuento con la calidad de propietario, mi interés en este momento es la medida de protección, con lo cual al perder dicha calidad de propietario, procedería la inscripción en calidad de poseedor u ocupante. Es decir, si el interés del solicitante es la inscripción como titular, al no contar con esta calidad, deberá realizar la solicitud como poseedor u ocupante. Procedimiento igualmente contenido en la instrucción administrativa 15 de 2018, debiendo acudir a la URT.

**1504. El predio que pretende enajenar se encuentra cobijado con declaratoria de desplazamiento forzado o de inminencia de desplazamiento. Debe solicitar a la Unidad de Restitución de Tierras la cancelación de la medida de declaratoria de desplazamiento o de inminencia de desplazamiento (Art. 2.15.6.1.3 del Decreto 1071 de 2015 adicionado por el el Decreto 640 de 2020).**

Pese a que actualmente no se requiere autorización, si se requiere el levantamiento de la medida por solicitud individual dirigida a la URT, quien procederá al levantamiento de la medida de protección colectiva. Reglamentación incluida en la Instrucción 15 de 2018 conjunta entre URT y SNR

**1505. Los derechos que se pretenden enajenar sobre el predio, cuentan con una medida de protección patrimonial solicitada por el desplazado titular de dichos derechos y esta debe ser cancelada previamente (Ley 387 de 2007 y Arts. 61 y 62 de la Ley 1579 de 2012).**

El propietario del predio sobre el cual recae la medida de protección, debe solicitar a la autoridad competente, en este caso a la URT, el levantamiento de la medida de protección inscrita, quien emitirá acto administrativo dirigido a la Oficina de Registro correspondiente para dicho procedimiento.

Lo anterior, teniendo en cuenta que la URT de conformidad con lo previsto en el párrafo 1 del artículo 28 del Decreto 2365 de 2015, es la entidad competente para la administración del RUPTA, en desarrollo de lo cual adelantará todas las actuaciones administrativas necesarias para la definición de las situaciones

atinentes a dicho registro, con sujeción al procedimiento administrativo común y principal previsto en la Ley 1437 de 2011.

La SNR y la URT expedieron la Instrucción Administrativa Conjunta 15 de 2018, en donde se establece que el acto objeto de registro por medio de la cual se ordena la inscripción de una medida de protección en el folio de matrícula inmobiliaria es un acto administrativo expedido por la URT.

**1506. El documento que se presenta para registro no cuenta con la protocolización de la autorización expresa de la Agencia Nacional de Tierras, para enajenar, gravar o arrendar la Unidad Agrícola Familiar (UAF) ni la protocolización de la solicitud de autorización, junto con la declaración juramentada del adjudicatario, de no haberle sido notificada una decisión dentro del término previsto, cuando haya mediado silencio administrativo positivo. Lo anterior teniendo en cuenta que es un predio adjudicado por el INCODER y no han transcurrido los quince años (15) contados a partir de la primera adjudicación de la parcela (Incisos 3 y 4 del Art. 39 de la ley 160 de 1994).**

Quienes hubieren adquirido del INCORA, hoy ANT, Unidades Agrícolas Familiares con anterioridad a la vigencia de la Ley 160 de 1994, quedan sometidos al régimen de propiedad parcelaria que enseguida se expresa:

Por el solo hecho de la adjudicación, se obligan a sujetarse a las reglamentaciones existentes sobre uso y protección de los recursos naturales renovables, así como a las disposiciones sobre caminos y servidumbres de tránsito y de aguas que al efecto dicte el Instituto.

Hasta cuando se cumpla un plazo de quince (15) años, contados desde la primera adjudicación que se hizo sobre la respectiva parcela, no podrán transferir el derecho de dominio, su posesión o tenencia sino a campesinos de escasos recursos sin tierra, o a minifundistas. En este caso el adjudicatario deberá solicitar autorización expresa del INCORA para enajenar, gravar o arrendar la Unidad Agrícola Familiar.

El INCORA, hoy ANT, dispone de un plazo de tres (3) meses, contados a partir de la recepción de la petición, para expedir la autorización correspondiente, transcurridos los cuales, si no se pronunciare, se entenderá que consiente en la propuesta del adjudicatario. Sin perjuicio de la declaratoria de caducidad de la adjudicación, serán absolutamente nulos los actos o contratos que se celebren en contravención de lo aquí dispuesto y no podrán los Notarios y Registradores otorgar e inscribir escrituras públicas en las que no se protocolice la autorización del INCORA o la solicitud de autorización al INCORA, junto con la declaración juramentada del adjudicatario, de no haberle sido notificada una decisión dentro del término previsto, cuando haya mediado silencio administrativo positivo.

**1507. El documento que se presenta para registro contiene la transmisión de dominio de un predio rural adquirido con subsidio, sin que hayan transcurrido los doce (12) años siguientes a la adquisición y no se protocoliza autorización expresa y escrita de la Agencia Nacional de Tierras (Parágrafo del Art. 25 de la Ley 160 de 1994).**

No se inscribirán los títulos que contengan transferencia del dominio de un inmueble rural que hubiere sido adquirido mediante Subsidio Integral de Reforma Agraria, otorgado en virtud de la Ley 160 de 1994 por el Incoder (hoy Agencia Nacional de Tierras), donde no se protocolice la autorización expresa y escrita de la Agencia Nacional de Tierras para llevar a cabo la enajenación, dentro del término previsto por la ley (artículo 25 ley 160 de 1994, derogado por el artículo 82 del Decreto Ley 902 de 2017).

En este caso se deberá analizar si dicho subsidio fue otorgado en vigencia del artículo 25 de la Ley 160 de 1994, lo anterior teniendo en cuenta que la Agencia Nacional de Tierras, quien fue creada mediante el Decreto 2363 de 2015 como la máxima autoridad de tierras de la Nación, continuó otorgando el Subsidio Integral de Reforma Agraria hasta la entrada en vigencia del Decreto Ley 902 de 2017).

**1508. El documento que se presenta para registro contiene una enajenación de una parcela adjudicada bajo el régimen de la Unidad Agrícola Familiar y no se acredita la oferta previa a la Agencia Nacional de Tierras, ni la constancia o prueba de su rechazo o que haya operado el silencio administrativo positivo (Incisos 6 y 7 del Art. 39 de la Ley 160 de 1994).**

No se inscribirá en la oficina de registro de instrumentos públicos títulos de transferencia de dominio, cuando el bien objeto de traspaso se refiere a unidades agrícolas familiares, donde no se acredita el haberse dado a la Agencia Nacional de Tierras (antes INCODER) la opción de compra o no haya sido protocolizado el silencio administrativo positivo.

Inciso 6 del artículo 39 de la ley 160 de 1994: "Quienes hayan adquirido el dominio sobre una parcela cuya primera adjudicación se hubiere efectuado en un lapso superior a los quince (15) años, deberán informar al Instituto respecto de cualquier proyecto de enajenación del inmueble, para que éste haga uso de la primera opción de readquirirlo dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha de recepción del escrito que contenga el informe respectivo. Si el INCORA rechazare expresamente la opción, o guardare silencio dentro del plazo establecido para tomarla, el adjudicatario quedará en libertad para disponer de la parcela."

**1509. El documento que se presenta a registro contiene una cesión de derechos de cuota que se tienen sobre una Unidad Agrícola Familiar y no se protocoliza la autorización de la Agencia Nacional de Tierras para efectuarla (Inciso 2 del numeral 4 del Art. 40 de la Ley 160 de 1994).**

No son inscribibles en la oficina de registro de instrumentos públicos, la división material de un bien inmueble que este bajo la modalidad de unidad agrícola familiar, y no admite división (UAF) sin previa autorización de la Agencia Nacional de Tierras (antes Incoder). (Artículo 40 numeral 4 inciso 2 ley 160 de 1994).

**1510. El documento que se presenta para registro contiene una división o fraccionamiento de un inmueble rural (inicialmente adjudicado como baldío o en vigencia del régimen parcelario respectivo), cuyos predios resultantes tienen una cabida inferior a la determinada por el INCODER como Unidad Agrícola Familiar para ese municipio, sin protocolizarse en la escritura la correspondiente autorización de la ANT, por tratarse de una de las excepciones (Art. 45 de la ley 160 de 1994. Art. 44 de la Ley 160 de 1994).**

El lineamiento 3 de 2018, expedido por la Agencia Nacional de Tierras como máxima autoridad de tierras de la Nación, estableció en cuanto a fraccionamiento lo siguiente: "La regla general indica que la prohibición de fraccionamiento aplica a todos los predios rurales, sin distinguir si estos provienen de programas de acceso a tierra ejecutados por el Estado.

Frente a los inmuebles rurales particulares, esto es que no provengan de adjudicaciones realizadas por el Estado, o que, proviniendo de ellas, hubiere vencido el término de régimen de limitaciones al ejercicio de la propiedad, la competencia para autorizar el fraccionamiento corresponderá a las autoridades municipales encargadas de verificar el cumplimiento de la regulación de los usos del suelo. Lo anterior sin perjuicio de la competencia de los Notarios y Registradores para que en la autorización o inscripción de instrumentos públicos de bienes inmuebles se exija el cumplimiento de las disposiciones que limitan los fraccionamientos".

**1511. No se puede adquirir la propiedad sobre terrenos inicialmente adjudicados como baldíos si las extensiones exceden los límites máximos de la Unidad Agrícola Familiar en el respectivo Municipio o región (Inciso 9 del Art. 72 de la Ley 160 de 1994, artículo 1 de la Ley 1728 de 2014 que modificó al Art. 67 de la Ley 160 de 1994).**

Ninguna persona podrá adquirir la propiedad sobre terrenos inicialmente adjudicados como baldíos, si las extensiones exceden los límites máximos para la titulación señalados por la Junta Directiva para las Unidades Agrícolas Familiares en el respectivo Municipio o región. Siempre y cuando dichas adjudicaciones se hayan realizado en vigencia de la Ley 160 de 1994, para lo cual, se determinaron las extensiones contenidas en la Resolución 041 de 1996 adoptada por el Acuerdo 08 del 19 de octubre de 2016 de la Agencia Nacional de Tierras.

Así, se deberá verificar por parte del Registrador, lo establecido en la Instrucción Administrativa 09 de 2017, que establece las tres causales para determinar si se configura la acumulación de predios inicialmente adjudicados como baldíos, por encima de la UAF.

Instrucción Administrativa 09 de 2017: "(...) De acuerdo a lo anterior, se plantea el procedimiento que deben adoptar los señores registradores de instrumentos públicos y los calificadores, para identificar la existencia de acumulación indebida de la propiedad, en contravía de lo establecido en el inciso 9º del artículo 72 de la Ley 160 de 1994, cuando se presenten para trámite de registro, escrituras públicas de adquisición de predios inicialmente adjudicados como baldíos, teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

1. Que los predios objeto de adquisición hayan sido adjudicados como baldíos en vigencia de la Ley 160 de 5 de agosto de 1994.
2. Que con la adquisición de estos predios se supere el límite máximo para la unidad agrícola familiar, establecido por zonas relativamente homogéneas, a través de la Resolución 41 de 1996.
3. Que los títulos de adjudicación de los predios baldíos objeto de adquisición, cumplan con las condiciones establecidas en los incisos noveno y catorceavo del artículo 72 de la Ley 160 de 1994".

**1512. No se puede aportar a sociedades o comunidades la propiedad de tierras que se hubieran adjudicado como baldíos, si con ese aporte la sociedad consolida propiedad en superficie que exceda la Unidad Agrícola Familiar (Inciso 9 del Art. 72 Ley 160 de 1994).**

La Ley 160 de 1994 establece que serán nulos los actos o contratos en virtud de los cuales una persona aporte a sociedades o comunidades de cualquier índole, la propiedad de tierras que le hubieren sido adjudicadas como baldíos, si con ellas dichas sociedades o comunidades consolidan la propiedad sobre tales terrenos en superficies que excedan a la fijada por el Instituto para la Unidad Agrícola Familiar. Siempre y cuando dichas adjudicaciones se hayan realizado en vigencia de la Ley 160 de 1994, para lo cual, se determinaron las extensiones contenidas en la Resolución 041 de 1996 adoptada por el Acuerdo 08 del 19 de octubre de 2016 de la Agencia Nacional de Tierras.

Así, se deberá verificar por parte del Registrador, lo establecido en la Instrucción Administrativa 09 de 2017, que establece las tres causales para determinar si se configura la acumulación de predios inicialmente adjudicados como baldíos, por encima de la UAF.

Instrucción Administrativa 09 de 2017: "(...) De acuerdo a lo anterior, se plantea el procedimiento que deben adoptar los señores registradores de instrumentos públicos y los calificadores, para identificar la existencia de acumulación indebida de la propiedad, en contravía de lo establecido en el inciso 9º del artículo 72 de la Ley 160 de 1994, cuando se presenten para trámite de registro, escrituras públicas de adquisición de predios inicialmente adjudicados como baldíos, teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

1. Que los predios objeto de adquisición hayan sido adjudicados como baldíos en vigencia de la Ley 160 de 5 de agosto de 1994.
2. Que con la adquisición de estos predios se supere el límite máximo para la unidad agrícola familiar, establecido por zonas relativamente homogéneas, a través de la Resolución 41 de 1996.
3. Que los títulos de adjudicación de los predios baldíos objeto de adquisición, cumplan con las condiciones establecidas en los incisos noveno y catorceavo del artículo 72 de la Ley 160 de 1994".

**1513. El inmueble se encuentra sustraído del comercio, por orden impartida en la etapa judicial de proceso de restitución de tierras. (Literal "b" del Art. 86 de la Ley 1448 de 2011).**

El auto admisorio de la demanda de restitución de tierras, además de admitir la demanda, deberá ordenar la sustracción provisional del comercio del inmueble hasta la ejecutoria del fallo. Por lo tanto, no se puede otorgar ni inscribir ningún tipo de acto que afecte el bien inmueble objeto de restitución, sin excepción alguna e independiente del tipo de acto contenido en el documento.

**1514. Hay prohibición de negociación del inmueble por acto entre vivos durante los dos (2) años siguientes a la ejecutoria del fallo de restitución o a la entrega material del Inmueble. (Art. 101 de la Ley 1448 de 2011).**

Se hace necesario advertir que el Juez de restitución de tierras no pierde competencia durante la vigencia de la Ley 1448 de 2011, para conocer cualquier tipo de situación que se presente con posterioridad al fallo.

Para proteger los derechos restituidos, la Ley 1448 de 2011 no permite ningún tipo de "negociación" entre vivos sobre el bien restituido, porque este acto sería considerado como ineficaz, salvo autorización expresa del juez que conoció del proceso. Esta regla general exceptúa cuando el acto jurídico implique el respaldo de créditos a nombre del restituido, siempre que estos estén otorgados por entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera.

**1515. Hay suspensión y acumulación de trámites administrativos y notariales, salvo los de expropiación; hasta la ejecutoria del fallo de restitución de tierras (Literal "c" del Art. 86 y Art. 95 de la Ley 1448 de 2011).**

El contexto general es que en el proceso de restitución de tierras se acumule cualquier situación jurídica relacionada con el inmueble; por esta razón el literal c) del artículo 86 de la Ley 1448 de 2011 determina que hay acumulación al proceso de restitución de tierras, en cuanto a las competencias del registro inmobiliario, de los tramites notariales y administrativos.

**1516. En aplicación a la Instrucción Administrativa 01 de 2017, en concordancia con el artículo 18 de la Ley 1579 de 2012, no hubo ratificación del despacho judicial de conocimiento y se devuelve la presente sentencia de pertenencia sin inscribirse, toda**

**vez que el predio a prescribir, no reporta antecedentes registrales de pleno dominio, por lo cual, es presuntamente baldío, al tenor de lo dispuesto en la Sentencia T-488 de 2014.**

De acuerdo al procedimiento establecido en la Instrucción Administrativa 01 de 2017, se debe aplicar el artículo 18 de la Ley 1579 de 2012 a la solicitud de inscripción de sentencias de pertenencia sobre predios presuntamente baldíos.

**1517. Se prohíbe la transferencia del derecho de dominio o ceder el uso del bien sin previa autorización de la Agencia Nacional de Tierras hasta tanto transcurran siete (7) años desde la adjudicación realizada por la Agencia Nacional de Tierras (Numeral 2 del Art. 8 del Decreto Ley 902 de 2017).**

La autorización respectiva solo procederá cuando el sujeto demuestre que con posterioridad a haber recibido el predio o apoyo, según corresponda, se ha presentado caso fortuito o fuerza mayor que le impiden cumplir con las obligaciones previstas en el presente decreto ley y en sus reglamentos y demás normas aplicables, y el comprador reúna las condiciones para ser sujeto de conformidad con lo establecido en los artículos 4 y 5 del presente Decreto Ley.

**1518. El predio es inalienable, imprescriptible e inembargable por el término de siete (7) años, contados a partir de la inscripción del título de transferencia del derecho de dominio, por tratarse de un predio rural adjudicado a título de propiedad por la Agencia Nacional de Tierras en virtud de los programas de acceso a tierras contenidos en el Decreto Ley 902 de 2017 (Art. 21 del Decreto Ley 902 de 2017).**

Aplica por expreso mandato de la Ley.

Tener en cuenta que no se aplicará a los territorios colectivos de los pueblos y comunidades étnicas, los cuales son inalienables, imprescriptibles e inembargables de conformidad con el artículo 63 de la Constitución Política de 1991.

**1519. El documento sometido a registro no contiene la protocolización de la constancia de rechazo de la Agencia Nacional de Tierras o la configuración de silencio administrativo positivo, respecto a la opción de adquirir aquellos predios rurales que hayan recibido o reciban las entidades financieras a título de dación en pago por la liquidación de créditos hipotecarios, o que hubieren adquirido mediante sentencia judicial (Parágrafo 1º del Art. 32 de la Ley 160 de 1994).**

Las entidades financieras estarán obligadas a dar a la Agencia Nacional de Tierras (antes Incoder), la primera opción de compra de los predios rurales que hayan recibido o reciban a título de dación en pago por la liquidación de créditos hipotecarios, o que hubieren adquirido mediante sentencia judicial, disponiendo la Agencia Nacional de Tierras, de dos (2) meses para ejercer el derecho de opción privilegiada de adquirirlos, vencido el cual la entidad financiera quedará en libertad para enajenarlos.

## G. AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

### **1600. El inmueble se encuentra afectado a vivienda familiar (Art. 3 de la Ley 258 de 1996 modificada por la Ley 854 de 2003).**

*"Los inmuebles afectados a vivienda familiar solo podrán enajenarse, o constituirse gravamen u otro derecho real sobre ellos con el consentimiento libre de ambos cónyuges, el cual se entenderá expresado con su firma". (Art. 3 Ley 258 de 1996 modificada por la Ley 854 de 2003).*

Nota: Esta causal aplica, además, tratándose de la solicitud de registro de medida cautelar. Exceptuándose de esta el embargo con acción real o la prohibición de enajenar.

### **1601. No procede la constitución de afectación a vivienda familiar por cuanto no se ostenta la calidad de pleno propietario (Art. 1 de la Ley 258 de 1996, modificado por la Ley 854 de 2003).**

No será procedente el registro de la afectación a vivienda familiar cuando en el folio de matrícula inmobiliaria no se publicite pleno derecho de dominio por parte de uno o ambos de los cónyuges.

### **1602. De conformidad con el artículo 2 de la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003, por tratarse de un acto de adquisición se debe realizar la declaración sobre la afectación a vivienda familiar sobre el bien inmueble, y dentro del texto de la escritura pública no se encuentra el pronunciamiento de que trata el artículo 6 de la misma norma (Ley 258 de 1996 modificada por la Ley 854 de 2003).**

No procederá el registro de enajenación, constitución de gravámenes o derechos reales, cuando se evidencie la omisión del Notario de indagar respecto de la afectación. Tener en cuenta la excepción que opera cuando ambos conyuges firman como comparecientes (art 3 y 6 de la Ley 258 de 1996).

### **1603. Para cancelar la afectación a vivienda familiar deben comparecer y suscribir la escritura ambos cónyuges o compañeros permanentes (Art. 4 de la Ley 258 de 1996 y Art. 2 de la Ley 854 de 2003).**

No es procedente la inscripción del documento de cancelación de la afectación a vivienda familiar, cuando no está suscrito por ambos cónyuges o compañeros permanentes, salvo las excepciones contempladas en el artículo 4 de la Ley 258 de 1996.

### **1604. El inmueble sobre el cual se pretende constituir afectación a vivienda familiar no cumple con los requisitos establecidos legalmente (Art. 1 de la Ley 258 de 1996).**

La causal apunta al tipo del inmueble sobre el cual se constituye la afectación a vivienda familiar, mas que a la calidad de las personas.

Para que en un inmueble sea registrada la afectación a vivienda familiar, se requiere que el mismo haya sido adquirido en su totalidad, al menos, por uno de los cónyuges o compañeros permanentes y se destine a la habitación de la familia.

Ej: No se puede constituir afectación a vivienda familiar sobre mausoleo, locales comerciales, lotes, oficinas, parqueaderos, depósitos y bodegas, entre otros.



## H. FIDUCIA - LEASING

**1700. No se indica el valor del contrato de fiducia para determinar cobro de derechos de registro, como quiera que la inscripción de este acto es con cuantía (Resolución de tarifas registrales vigente).**

No se inscribirán documentos, cuando no venga estipulado el valor del contrato de fiducia.

## I. HIPOTECA Y PATRIMONIO DE FAMILIA

### **1800. Quien hipoteca no es titular inscrito (Art. 2443 del C.C.).**

De acuerdo con la norma citada, es necesario que la persona que hipoteca sea titular de los derechos reales que hipoteca.

Tratándose de titularidad de derecho de cuota podrá hipotecarse unicamente lo relacionado con este.

### **1801. La hipoteca debe ser cancelada por el acreedor (Art. 2457 C.C.).**

No se cancelará la hipoteca cuando quien solicita la cancelación no sea el acreedor hipotecario.

### **1802. Quien cancela la hipoteca no cita la calidad de cesionario (Art. 1959, subsiguientes y concordantes del C.C.).**

No se cancelará la hipoteca, toda vez que quien la cancela no figura como acreedor y no establece su calidad como cesionario.

### **1803. Se encuentra vencido el termino de noventa (90) días para la inscripción de la hipoteca y/o patrimonio de familia, por lo tanto, deberá constituirse nuevamente por otro instrumento público (Art. 28 de la Ley 1579 de 2012).**

Al no realizar la inscripción de la hipoteca y/o patrimonio de familia una vez transcurridos los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento, es necesario una nueva escritura pública.

### **1804. No se evidencia con la escritura el documento con el cual el acreedor hipotecario autoriza la inscripción de una segunda hipoteca (VIS) (Numeral 4 del Art. 17 de la Ley 546 de 1999).**

En las viviendas de interés social podrá inscribirse una segunda hipoteca, siempre y cuando se acredite autorización del acreedor hipotecario antecesor donde autorice proceder de dicha forma.

### **1805. La hipoteca que se ordena cancelar no aparece registrada (Arts. 61 y 62 de la Ley 1579 de 2012).**

De acuerdo con la norma citada no es objeto de registro la cancelación del gravamen hipotecario, cuando en el folio de matrícula inmobiliaria no se encuentre registrado el documento que se pretende cancelar.

### **1806. Falta consignar en la primera copia del instrumento, que este presta mérito ejecutivo (Art. 80 del Decreto Ley 960 de 1970 modificado por el artículo 42 del Decreto 2163 de 1970, Art. 81 del Decreto Ley 960 de 1970 y parágrafo 2 del Art. 16 de la Ley 1579 de 2012).**

Para la inscripción de la primera copia auténtica o en su copia sustitutiva de la Escritura Pública que sirve de título para la constitución de la hipoteca, es necesario que contenga la nota o mención de que presta mérito ejecutivo.

**1807. La cesión del crédito hipotecario no es objeto de registro (Art. 4 de la Ley 1579 de 2012).**

La cesión de un crédito es un acto jurídico por el cual un acreedor, que toma el nombre de cedente, transfiere voluntariamente el crédito o derecho personal que tiene contra su deudor a un tercero que acepta y que toma el nombre de cesionario, por lo anterior la cesión de crédito no es objeto de registro de acuerdo con la norma citada.

**1808. Para proceder a la cancelación del patrimonio de familia debe protocolizarse la autorización del acreedor hipotecario inscrito (Art. 22 de la Ley 546 de 1999).**

Encontrándose vigente hipoteca, no se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria cancelación de patrimonio de familia, si no allega la autorización del acreedor hipotecario. Dicha autorización deberá protocolizarse en la escritura pública mediante la cual se solemnice el acto.

**1809. Para proceder a la inscripción de una nueva hipoteca sobre un bien afectado con patrimonio de familia, debe expresarse que esta será destinada para la mejora de la vivienda o pago de un gravamen hipotecario anterior (Art. 38 de la Ley 3 de 1991).**

No se inscribirá la hipoteca en el folio de matrícula inmobiliaria, cuando esté afectado con patrimonio de familia salvo que se exprese que la misma será destinada para la mejora de la vivienda o pago de un gravamen hipotecario.

**1810. Cuando el documento contiene venta e hipoteca y esta última se encuentra vencida, debe adjuntarse solicitud de registro parcial suscrita por todos aquellos que intervinieron en el acto (Art. 17 y 28 de la Ley 1579 de 2012).**

Se deberá verificar que se aporte solicitud de registro parcial por todos los intervinientes en el acto.

**1811. El documento no contiene los datos completos del inmueble sobre el cual se solicita cancelar la hipoteca (Parágrafo 1 del Art. 16 y Art. 62 de la Ley 1579 de 2012, Art. 54 del Decreto Ley 960 de 1970).**

No será objeto de registro el documento de cancelación de hipoteca, cuando no esté plenamente identificado el inmueble.

**1812. La escritura de cancelación de hipoteca no contiene el valor por el cual se constituyó el gravamen (Art. 62 de la Ley 1579 de 2012 y Art. 54 Decreto Ley 960 de 1970).**

El registrador no procederá a la inscripción de la escritura cuando esta no contenga el valor con el cual se constituyó el gravamen.

**1813. Los adquirentes omiten constituir patrimonio de familia en el acto escriturario de la compra de vivienda de interés social (Art. 60 de la Ley 9 de 1989, Art. 38 de la Ley 3 de 1991 y Art. 9 de la Ley 1537 de 2012).**

No se inscribirá la compraventa de vivienda de interés social, cuando se omita la constitución de patrimonio de familia tal como lo ordena la Ley, salvo que se trate de un adquirente con calidad de persona jurídica.

**1814. Sobre el predio se encuentra vigente patrimonio de familia (Art. 22 de la Ley 70 de 1931).**

No se inscribirán actos de disposición, limitación o afectación sobre los inmuebles cuando en el folio de matrícula inmobiliaria, se encuentre vigente patrimonio de familia.

**1815. Quien cancela el patrimonio de familia no es beneficiario de este, ni propietario del inmueble sobre el cual se constituyó (Arts. 5, 7 y 23 de la Ley 70 de 1931).**

No será objeto de registro en el folio de matrícula inmobiliaria cuando quien cancela el patrimonio de familia no es propietario del bien inmueble y además no es beneficiario, toda vez que el patrimonio de familia debe ser cancelado por el titular del dominio o por el beneficiario de este.

## J. PROPIEDAD HORIZONTAL

**1900. El reglamento de propiedad horizontal debe elevarse a escritura pública (Art. 4 de la Ley 675 de 2001).**

Se someterán al régimen de propiedad horizontal los edificios, conjuntos, urbanizaciones mediante escritura pública en la oficina de registro de instrumentos públicos, con dicha inscripción, surge la persona jurídica.

**1901. Se omite protocolizar el acta de copropietarios que autoriza la modificación al reglamento de propiedad horizontal (Numeral 6 del Art. 38 de la Ley 675 de 2001).**

Las modificaciones al reglamento de propiedad horizontal, deben estar avaladas o autorizadas por los copropietarios en asamblea general, acta que debe ser elevada a escritura pública.

Igual formalidad se requiere para las reformas relacionadas con la desafectación de bienes comunes.

**1902. No se cumple con la totalidad de los requisitos para la constitución, reforma o modificación, extinción y/o adición del reglamento de propiedad horizontal (Arts. 5, 6 y subsiguientes de la Ley 675 de 2001).**

No se inscribirá la escritura de constitución, reforma o modificación y/o adición del reglamento de propiedad horizontal cuando no cumpla con los requisitos ordenados en la Ley , precisando de manera puntual la razón en la que se fundamenta la no inscripción.

El calificador debe indicar puntualmente los requisitos faltantes para el acto que se pretenda realizar y registrar. *Ejemplo:* La no estipulación de las condiciones de seguridad y salubridad de la copropiedad.

**1903. La sumatoria total de los coeficientes de copropiedad debe ser igual al 100% (Art. 5 y capítulo VII de la Ley 675 de 2001).**

Los coeficientes de copropiedad deben establecerse con relación al 100%. El documento sujeto a registro no cumple con dicho aspecto, por exceso o por defecto.

**1904. Trátandose de un conjunto que se desarrollará por etapas, se omite manifestar expresamente tal situación en la escritura de constitución de propiedad horizontal (Art. 7 de la Ley 675 de 2001).**

Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia y regular dentro de su contenido el régimen general del mismo.

**1905. Se omite protocolizar la licencia de construcción o el documento que haga sus veces en el presente documento (Art. 6 de la Ley 675 de 2001).**

Si el acto sometido a registro (constitución, adición, modificación o extinción de propiedad horizontal) requiere de licencia en alguna de sus modalidades y esta no viniere protocolizada en el instrumento, el registrador no procederá a su registro.

**1906. Falta citar la totalidad de las matrículas inmobiliarias que conforman la propiedad horizontal sobre las que se pretende registrar reforma o modificación, aclaración, adición y/o extinción (Art. 8 de la Ley 1579 de 2012).**

Para que los folios de matrícula inmobiliaria que conforman la propiedad horizontal reflejen su real situación jurídica, es necesario que el documento que se pretende registrar cite la totalidad de las matrículas que la conforman.

**1907. No se insertó el paz y salvo por concepto de administración o no se dejó constancia de la solidaridad del nuevo propietario en relación con las deudas que existan con la copropiedad (Art. 29 de la Ley 675 de 2001).**

Al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio, se deberá aportar el paz y salvo por concepto de administración, o en el caso de no contarse con dicho paz y salvo deberá dejarse constancia expresa de la solidaridad del pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero.

**1908. No se anexa acta de aprobación de los planos y alindamiento, cuadro de áreas aprobados por la curaduría urbana o la autoridad municipal o distrital competente (Art. 51 del Decreto 1469 de 2010, compilado en el Art. 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015).**

Es necesario revisar que se haya aportado la aprobación de los planos urbanísticos, los cuales señalarán la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común.

**1909. Los lotes donde se constituye el presente reglamento de propiedad horizontal deben ser previamente englobados (Art. 19 del Decreto 2148 de 1983, compilado en el Art. 2.2.6.1.2.1.12 del Decreto 1069 de 2015).**

Es necesario revisar que el lote donde se esté constituyendo la propiedad horizontal, haya sido englobado previamente.

**1910. En el presente documento no se determinan las zonas objeto de cesión obligatoria (Numeral 3 del Art. 8 de la Ley 388 de 1997 y Arts. 2.2.6.1.4.5 y 2.2.6.2.4. del Decreto 1077 de 2015).**

Las zonas de cesión obligatoria deben determinarse y alindarse en la escritura donde se constituye la respectiva urbanización, loteo o reloteo. Para cada una de dichas zonas se le abrirá el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

**1911. No comparece el acreedor hipotecario autorizando la extinción de la propiedad horizontal (Art. 9 Ley 675 de 2001).**

No se inscribirán los títulos de extinción de la propiedad horizontal, cuando no comparece en la escritura el acreedor hipotecario autorizándola.

El calificador deberá señalar expresamente a que garantía real se hace referencia.

**1912. No cumple con los requisitos exigidos por el Art. 9 de la Ley 675 de 2001 para la extinción de la propiedad horizontal.**

No se inscribirá en la oficina de registro de instrumentos públicos la escritura de extinción de la propiedad horizontal, si su fundamento jurídico no se enmarca en cualquiera de las tres (3) causales establecidas por la Ley, esto es:

- i. La destrucción o deterioro del 75% del edificio;
- ii. Por decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad, siempre y cuando, medie aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos; y
- iii. Por orden de autoridad judicial o administrativa.

**1913. La decisión que sustenta el acto que se pretende registrar no fue tomada atendiendo al quorum y mayorías establecidos legalmente (Arts. 45 y 46 de la Ley 675 de 2001).**

No procederá la inscripción en el registro de la decisión, cuando no haya sido tomada dando cumplimiento al quorum y mayorías de conformidad con lo establecido en la Ley o en el reglamento de propiedad horizontal. En la escritura pública de constitución de urbanización, se omite establecer la condición resolutoria sobre los bienes objeto de cesión obligatoria para el municipio (Art. 2.2.6.1.4.6 Decreto 1077 de 2015).

**1914. En la escritura pública de constitución de urbanización, se omite establecer la condición resolutoria sobre los bienes objeto de cesión obligatoria para el municipio (Art. 2.2.6.1.4.6 Decreto 1077 de 2015).**

**1915. En la escritura pública de transferencia de cesión anticipada para equipamientos públicos no se encuentran determinados por su área y linderos la porción del predio cedido al municipio como entrega anticipada (Art. 2.2.6.1.4.8 Decreto 1077 de 2015).**

**1916. En la enajenación, mediante pago de contado de unidad privada sometida a Propiedad Horizontal, falta certificación de la aceptación del acreedor del levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión que afecte a la unidad privada objeto del acto de transferencia (Parágrafo del Art. 17 de la Ley 675 de 2001).**

Organizado y reeditado por: César Alejandro Giraldo Orduz - Contratista SDR

Depurado y revisado por: César Alejandro Giraldo Orduz - Contratista SDR  
Zoraida Arce Cartagena - Coordinadora Grupo Orientación Registral SDR  
Consuelo Perdomo Jiménez - Coordinadora Grupo Inspección, Vigilancia y Control SDR  
Daniela Andrade Valencia - Jefe Oficina Asesora Jurídica  
Diana Leonor Buitrago Villegas - Superintendente Delegada para el Registro

Aprobado por: Daniela Andrade Valencia - Jefe Oficina Asesora Jurídica  
Marco Antonio Zuñiga Arrieta - Director Técnico de Registro  
Diana Leonor Buitrago Villegas - Superintendente Delegada para el Registro

Octubre, 2020