

CAPÍTULO II. DE LA CORRECCIÓN DE ERRORES Y DE LA RECONSTRUCCIÓN DE ESCRITURAS.

- ARTÍCULO 101. CORRECCIÓN DE ERRORES ANTES DE LA FIRMA.
- ARTÍCULO 102. CORRECCIÓN DE ERRORES DESPUÉS DE LA FIRMA.
- ARTÍCULO 103. ERRORES ARITMÉTICOS Y NUMÉRICOS.
- ARTÍCULO 104. CORRECCIÓN DE ERRORES EN LOS TÍTULOS ANTECEDENTES.
- ARTÍCULO 105. RECONSTRUCCIÓN DE ESCRITURA PÚBLICA PERDIDA O DESTRUIDA.

ARTÍCULO 101. CORRECCIÓN DE ERRORES ANTES DE LA FIRMA.

Los errores en que se haya incurrido al extender un instrumento advertidos antes de su firma se corregirán subrayando y encerrando entre paréntesis las palabras o frases que deban suprimirse o insertando en el sitio pertinente y entre líneas las que deban agregarse y salvando al final lo corregido, reproduciéndolo entre comillas e indicando si vale o no vale lo suprimido o agregado. Podrá hacerse la corrección enmendando lo escrito o borrándolo y sustituyéndolo y así se indicará en la salvedad que se haga. Las salvedades serán autorizadas por todas las firmas que deba llevar el instrumento, pero si éste ya se hallare suscrito, sin haberse autorizado aún, se salvarán las correcciones y se volverá a firmar por todos los comparecientes. Sin dichos requisitos no valdrán las correcciones y se tendrán por verdaderas las expresiones originales.



Normas concordantes.

Decreto 1069 de 2015.

“Artículo 2.2.6.1.3.2.4 Error en la fecha o número de la escritura. El error manifiesto en la fecha o número de la escritura o denominación del funcionario que la autoriza podrá ser corregido por el notario, dejando constancia en la matriz del motivo de la corrección y la fecha en que ella se efectúa, en nota marginal suscrita por él. Igual procedimiento se seguirá si por error se numeran dos escrituras con la misma cifra, caso en el cual a la segunda se le distinguirá con el vocablo “bis”.

Si la copia hubiere sido registrada se expedirá además un certificado para que en el registro se haga la corrección a que hubiere lugar.”

“Artículo 2.2.6.1.3.2.5. Falta de anotación de comprobante fiscal. Si un comprobante fiscal presentado y protocolizado en la oportunidad legal, no fue anotado en el original de la escritura como lo establece el artículo 44 del decreto-ley 0960 de 1970, podrá el notario hacerlo en cualquier tiempo dejando constancia del hecho con su firma. La reproducción del texto del comprobante se hará también al final de las copias que se hayan expedido, debidamente suscrita por el notario.”

Concepto No. 2563 de 2013 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

“El 17 de noviembre de 1993, se radicó y registró como anotación 12 en el folio 001-403773, la escritura pública 9332 de 11 de noviembre de 1993 de la Notaría 12 de Medellín, contentiva de cancelación de hipoteca, cuyas partes son: corporación de ahorro y vivienda conavi, Jaime pineda franco y maría elena Jaramillo sierra. Mediante solicitud de corrección C2013-1555, la señora MARIA CARMENZA URIBE OSPINA solicita corregir el error en la numeración de la citada escritura, porque debe aparecer el número 9233 y no el 9232. Efectuado el correspondiente estudio se negó la corrección, por cuanto el número de la escritura 9332 que aparece en la anotación 12 del folio en mención, es el mismo que figura en el documento que reposa en los archivos de la oficina y que fue el que sirvió de base para la inscripción.

En primer lugar, es necesario precisar que los conceptos emitidos por esta Oficina Jurídica se ciñen a los parámetros establecidos en el artículo 25 del decreto 01 de 1984 (Código Contencioso Administrativo), esto es, no comprometen la responsabilidad de esta Superintendencia, ni son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país. Aquellos, simplemente reflejan el criterio que sobre una materia en particular pueda tener esta entidad y se profieren en desarrollo de las funciones asignadas por el decreto 2163 de 2011.

Se evidencia que, en tratándose de errores en la numeración de las escrituras, como se da en el asunto que nos ocupa, donde el error es manifiesto, los mismos pueden ser corregidos por el notario, dejando constancia del motivo de la corrección y la fecha en que se efectúa, en nota marginal escrita por él, de lo cual deberá expedir certificación con destino a la oficina de registro, en el entendido de que la escritura se encuentra registrada.”

Ley 1564 de 2012.

“Artículo 252. Documentos rotos o alterados. Los documentos rotos, raspados o parcialmente destruidos, se apreciarán de acuerdo con las reglas de la sana crítica; las partes enmendadas o interlineadas se desecharán, a menos que las hubiere salvado bajo su firma quien suscribió o autorizó el documento.”

Instrucción administrativa No. 31 de 2003 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

“Algunas Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos me han expresado su preocupación por el alto índice de errores con que se están radicando, para su correspondiente inscripción, las diferentes escrituras públicas, autorizadas en sus despachos. Tales errores tienen que ver con la frecuente omisión o escritura equivocada del número del documento de identificación y, también en el nombre de los otorgantes de estas.

*Dicha situación se atribuye a la falta de mención o anotación precisa, en el texto de los actos escriturarios, por parte de algunas notarías, que se limitan a consignar la expresión “**como aparece al pie de su firma**”. En la mayoría de estos en la parte correspondiente a la antefirma no se consigna en una forma nítida el nombre y el número del documento de identificación de los intervinientes.*

Este hecho genera traumatismo en la elaboración de los índices de propietarios que deben llevar las Oficinas de Registro. De manera especial cuando de inscribir medidas cautelares, en procesos de jurisdicción coactiva, se trate, ya que la información a los entes encargados de la misma se entrega sobre la base de tales índices.”

Instrucción administrativa No. 01-18 de 2001 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

“Como es de su conocimiento, dentro del control de legalidad asignado a los notarios, les corresponde velar porque las declaraciones de los otorgantes se ajusten a los fines prácticos y jurídicos que se proponen y sean compatibles con elementos esenciales y naturales propios del contrato correspondiente.

Esa facultad, de gran alcance y significación, tiene asidero legal fundamentalmente en los artículos 6º, 15 y 21 del Estatuto Notarial. La última de las disposiciones, modificada por el artículo 35 del Decreto-Ley 2163 de 1970, le impone al notario la obligación de negar la autorización de un instrumento cuando quiera que se vislumbre nulidad absoluta, bien por el contenido de las declaraciones de los otorgantes, ora porque concurran pruebas fehacientes o bien en virtud de hechos percibidos directamente por él.

El control que en este campo compete al notario integra el principio de legalidad y tiene relación directa con el principio de matricidad o protocolo, que informa el Derecho Notarial; éste hace referencia a la necesidad de conservación de los componentes propios de la existencia formal de los instrumentos notariales y de él forman parte los mecanismos de corrección que la ley proporciona al notario para los eventos en que se incurra en errores. La aplicación, en sus dos modalidades, se encuentra íntimamente vinculada con el hecho de que el instrumento haya o no alcanzado el carácter de escritura pública.”

Decreto 2148 de 1983.

“Artículo 48. artículo modificado por el artículo 3º del decreto 231 de 1985. El inciso primero del artículo 48 del Decreto 2148 de 1983, quedará así: Cuando se pretenda cambiar alguno de los elementos esenciales del negocio jurídico no podrá autorizarse escritura de corrección ni aclaratoria. En este caso los otorgantes deberán cancelar o dejar sin efecto la anterior, por

medio de una nueva de la cual se tomará la correspondiente nota de referencia. Esta escritura de cancelación se tendrá como un acto sin cuantía.”

“Artículo 51. El error manifiesto en la fecha o número de la escritura o denominación del funcionario que la autoriza, e podrá ser corregido por el notario, dejando constancia en la matriz del motivo de la corrección y la fecha en que en ella se efectúa, en nota marginal suscrita por él. Igual procedimiento se seguirá si por error se numeran dos escrituras con la misma cifra, caso en el cual a la segunda se la distinguirá con el vocablo “Bis”. Si la copia hubiere sido registrada se expedirá además un certificado para que en el registro se haga la corrección a que hubiere lugar.”



Doctrinas.

Procedimiento Notarial y Registral- Año: 2014. Autor: Nicolas Vargas Otalora.

“FUNCIÓN NOTARIAL, NOTARIOS Y

ORGANIZACIÓN NOTARIAL

(...)

3. LOS ACTOS NOTARIALES TRADICIONALES

(...)

3.8 Invalidación, saneamiento y corrección de los actos notariales

(...)

c) Corrección de errores y reconstrucción de escrituras

“1) Los errores en que se haya incurrido al extender un instrumento advertidos antes de su firma, se corregirán subrayando y encerrando entre paréntesis las palabras o frases que deban suprimirse o insertando en el sitio pertinente y entre líneas las que deban agregarse y salvando al final lo corregido, reproduciéndolo entre comillas e indicando si vale o no vale lo suprimido o agregado. Podrá hacerse la corrección enmendando lo escrito o borrándolo y sustituyéndolo y así se indicará en la salvedad que se haga. Las salvedades serán autorizadas por todas las firmas que deba llevar el instrumento, pero si éste ya se hallare escrito, sin haberse autorizado aún, se salvarán las correcciones y se volverá a firmar por todos los comparecientes. Sin dichos requisitos no valdrán las correcciones y se tendrán por verdaderas las expresiones originales.

2) Una vez autorizada la escritura, cualquier corrección que quisieren hacer los otorgantes deberá consignarse en instrumentos separados con todas las formalidades necesarias y por

todas las personas que intervinieron en el instrumento corregido, debiéndose tomar nota en éste de la escritura de corrección.

3) Los errores puramente aritméticos cometidos en la escritura y advertidos después de expedidas las copias podrán ser corregidos en cualquier tiempo si los factores que los determinan se hallaren claramente establecidos en el propio instrumento. La cifra aritméticamente verdadera se pondrá en sustitución de la errónea, de la manera y por los trámites indicados anteriormente.

En la copia el notario transcribirá la declaración de los otorgantes corrigiendo el error y las firmas.

4) Cuando se trate del otorgamiento de escritura aclaratoria para corrección de errores en la nomenclatura, denominación o descripción de un inmueble, en su cita de su cédula o registro catastral en la de los títulos antecedentes y sus inscripciones en el registro, podrá suscribirla el actual titular del derecho presentando los documentos con los cuales acredite tal calidad y el notario dejará constancia de ellos en la escritura.

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 aparezca el de manifiesto, mediante escritura que podrá ser suscrita por el actual titular del derecho.

Si el error no aparece de manifiesto, la escritura de aclaración debe ser suscrita por todos los otorgantes de la que se corrige.

5) El error manifiesto en la fecha o número de la escritura nominación del funcionario que la autoriza, puede ser corregido por el notario, dejando constancia en la matriz del motivo de la corrección y la fecha en que ella se efectúa, en nota marginal suscrita por él. Igual procedimiento se sigue si por error se enumeran dos escrituras con la misma cifra caso en el cual la segunda la distinguirá con el vocablo “bis”

Si la copia ha sido registrada debe expedirse, además, un certificado para que en el registro se haga la corrección a que haya lugar.

6) Una escritura perdida o destruida en todo o en parte, podrá ser reconstruida con su copia auténtica, de preferencia con la que repose en archivo oficial, mediante reproducción total y auténtica de ésta. El notario colocará en el sitio correspondiente del protocolo la reproducción mencionada, indicando bajo su firma que reemplaza al original.

7) Si la pérdida o destrucción fuere de un tomo completo del protocolo, se procederá en igual forma y en testimonio de la reconstrucción se sentará por el notario en acta que enumere todas las escrituras que lo formaban, según el libro de relación. Esta acta encabezará el tomo reconstruido.

8) Cuando se pretenda cambiar el inmueble objeto del negocio jurídico no podrá autorizarse escritura de corrección ni aclaratoria. En este caso los otorgantes deberán cancelar o dejar sin efecto la anterior, por medio de una nueva, de la cual se tomará la correspondiente nota de referencia. La escritura de cancelación se tiene como un acto sin cuantía.

9) Sólo procede la escritura de aclaración de la constitución de sociedades, cuando aún no se ha inscrito en la Cámara de Comercio. Esta escritura debe ser suscrita por todos los socios.

10) Si un comprobante fiscal presentado y protocolizado en la oportunidad legal, no fue anotado en la original de la escritura, puede el notario hacerlo en cualquier tiempo, dejando constancia del hecho con su firma. La reproducción del texto del comprobante se hace también al final de las copias que se hayan expedido, debidamente suscrita por el notario.”[97]

ARTÍCULO 102. CORRECCIÓN DE ERRORES DESPUÉS DE LA FIRMA.

Una vez autorizada la escritura, cualquier corrección que quisieren hacer los otorgantes deberá consignarse en instrumentos separados con todas las formalidades necesarias y por todas las personas que intervinieron en el instrumento corregido, debiéndose tomar nota en éste de la escritura de corrección.



Normas concordantes.

Decreto 1069 de 2015.

“Artículo 2.2.6.1.3.2.1 Cambio de inmueble objeto de la escritura pública. Cuando se pretenda cambiar el inmueble objeto del negocio jurídico no podrá autorizarse escritura de corrección ni aclaratoria. En este caso los otorgantes deberán cancelar o dejar sin efecto la anterior, por medio de una nueva de la cual se tomará la correspondiente nota de referencia. Esta escritura de cancelación se tendrá como un acto sin cuantía.

Esta escritura de cancelación se tendrá como un acto sin cuantía.

Sólo procede escritura de aclaración de la de constitución de sociedades, cuando aún no se ha inscrito en la cámara de comercio. Esta escritura debe ser otorgada por todos los socios.”

“Artículo 2.2.6.1.3.2.2. Errores de nomenclatura, denominación o descripción del inmueble. Cuando se trate del otorgamiento de escritura aclaratoria para 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, podrá suscribirla el actual titular del derecho presentando los documentos con los cuales acrediten tal calidad y el notario dejará constancia de ellos en la escritura.

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, mediante escritura que

podrá ser suscrita por el actual titular del derecho. Si el error no apareciere de manifiesto, la escritura de aclaración debe ser suscrita por todos los otorgantes de la que se corrige.”

Decreto 2148 de 1983.

“Artículo 47. El instrumento que no haya sido autorizado por el notario no adquiere la calidad de escritura pública y es inexistente como tal. Empero, cuando en un instrumento solamente faltare la firma del notario y la omisión se debiere a causas diferentes de las que justifican la negativa de la autorización, la Superintendencia de Notariado y Registro, con conocimiento de causa, podrá disponer mediante resolución motivada que el instrumento se suscriba por quien esté ejerciendo el cargo. A la solicitud se allegará certificación expedida por el notario en la cual conste que el instrumento reúne todos los requisitos legales con excepción de la autorización.”

ARTÍCULO 103. ERRORES ARITMÉTICOS Y NUMÉRICOS.

Sin embargo, los errores puramente aritméticos podrán ser corregidos en cualquier tiempo si los factores que los determinan se hallaren claramente establecidos en el propio instrumento. La cifra aritméticamente verdadera se pondrá en sustitución de la errónea, de la manera y por los trámites indicados en el artículo 101.

Si se cometiere error en la nomenclatura, denominación o descripción de un inmueble o en la cita de su cédula o registro catastral, podrá corregirse mediante el otorgamiento de escritura aclaratoria suscrita por el actual titular del derecho, si de los comprobantes allegados a la escritura en que se cometió el error y de los títulos antecedentes apareciere el de manifiesto. De igual modo se procederá si el error se cometiere en relación con los nombres o apellidos de alguno de los otorgantes, considerando los documentos de identificación anotados en el mismo instrumento.



Normas concordantes.

Decreto 1069 de 2015.

“Artículo 2.2.6.1.3.2.1 Cambio de inmueble objeto de la escritura pública. Cuando se pretenda cambiar el inmueble objeto del negocio jurídico no podrá autorizarse escritura de corrección ni aclaratoria. En este caso los otorgantes deberán cancelar o dejar sin efecto la anterior, por medio de una nueva de la cual se tomará la correspondiente nota de referencia. Esta escritura de cancelación se tendrá como un acto sin cuantía.

Esta escritura de cancelación se tendrá como un acto sin cuantía.

Sólo procede escritura de aclaración de la de constitución de sociedades, cuando aún no se ha inscrito en la cámara de comercio. Esta escritura debe ser otorgada por todos los socios.”

“Artículo 2.2.6.1.3.2.2. Errores de nomenclatura, denominación o descripción del inmueble. Cuando se trate del otorgamiento de escritura aclaratoria para 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, podrá suscribirla el actual titular del derecho presentando los documentos con los cuales acrediten tal calidad y el notario dejará constancia de ellos en la escritura.

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, mediante escritura que podrá ser suscrita por el actual titular del derecho. Si el error no apareciere de manifiesto, la escritura de aclaración debe ser suscrita por todos los otorgantes de la que se corrige.”

“Artículo 2.2.6.1.3.2.3. Errores aritméticos. Los errores aritméticos cometidos en la escritura y advertidos después de expedidas las copias se corregirán en la forma establecida en el artículo 103 del decreto-ley 0960 de 1970. En la copia el notario transcribirá la declaración de los otorgantes corrigiendo el error y las firmas respectivas.”

“Artículo 2.2.6.1.3.2.4 Error en la fecha o número de la escritura. El error manifiesto en la fecha o número de la escritura o denominación del funcionario que la autoriza podrá ser corregido por el notario, dejando constancia en la matriz del motivo de la corrección y la fecha en que ella se efectúa, en nota marginal suscrita por él. Igual procedimiento se seguirá si por error se numeran dos escrituras con la misma cifra, caso en el cual a la segunda se le distinguirá con el vocablo “bis”.

Si la copia hubiere sido registrada se expedirá además un certificado para que en el registro se haga la corrección a que hubiere lugar.”

“Artículo 2.2.6.1.3.2.5. Falta de anotación de comprobante fiscal. Si un comprobante fiscal presentado y protocolizado en la oportunidad legal, no fue anotado en el original de la escritura como lo establece el artículo 44 del decreto-ley 0960 de 1970, podrá el notario hacerlo en cualquier tiempo dejando constancia del hecho con su firma. La reproducción del texto del comprobante se hará también al final de las copias que se hayan expedido, debidamente suscrita por el notario.”

Ley 1564 2012.

“Artículo 286. Corrección de errores aritméticos y otros. Toda providencia en que se haya incurrido en error puramente aritmético puede ser corregida por el juez que la dictó en cualquier tiempo, de oficio o a solicitud de parte, mediante auto.

Si la corrección se hiciere luego de terminado el proceso, el auto se notificará por aviso.

Lo dispuesto en los incisos anteriores se aplica a los casos de error por omisión o cambio de palabras o alteración de estas, siempre que estén contenidas en la parte resolutive o influyan en ella.”

Decreto 2148 de 1983.

“Artículo 49. Cuando se trate del otorgamiento de escritura aclaratoria para 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, podrá suscribirla el actual titular del derecho presentando los documentos con los cuales acredite tal calidad y el notario dejará constancia de ellos en la escritura.

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 él de manifiesto, mediante escritura que podrá ser suscrita por el actual titular del derecho. Si el error no apareciere de manifiesto, la escritura de aclaración debe ser suscrita por todos los otorgantes de la que se corrige.”

“Artículo 50. Los errores aritméticos cometidos en la escritura y advertidos después de expedidas las copias se corregirán en la forma establecida en el artículo 103 del Decreto-ley 0960 de 1970. En la copia el notario transcribirá y la declaración de los otorgantes corrigiendo el error y las firmas respectivas.”

Resolución Conjunta, Instituto Geográfico Agustín Codazzi No.1101 y Superintendencia de Notariado y Registro No. 11344 de 2020.

“Que según lo previsto en el artículo 103 del Decreto Ley 960 de 1970, si se cometiere error en la nomenclatura, denominación o descripción de un inmueble o en la cita de su cédula o registro catastral, es posible corregirlo mediante escritura aclaratoria, suscrita por el titular del derecho, siempre que de los comprobantes allegados a la escritura en que se cometió el error y de los títulos antecedentes apareciere el error de manifiesto.

Que el artículo 49 del Decreto 2148 de 1983, compilado en el artículo 2.2.6.1.3.2.2. precisó que “cuando se trate del otorgamiento de escritura aclaratoria para 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, podrá suscribirla el actual titular del derecho presentando los documentos con los cuales acrediten tal calidad y el notario dejará constancia de ellos en la escritura”, a lo que adicionó que “el error en los linderos no configure cambio en el objeto de 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, mediante escritura que podrá ser suscrita por el actual titular del derecho. Si el error no apareciere de manifiesto, la escritura de aclaración debe ser suscrita por todos los otorgantes de la que se corrige”.”

ARTÍCULO 104. CORRECCIÓN DE ERRORES EN LOS TÍTULOS ANTECEDENTES.

De la misma manera prevista en el artículo precedente podrá corregirse el error en la cita de los títulos antecedentes y sus inscripciones en el Registro, si fuere posible establecerlo con precisión mediante certificado actual del Registrador y éste se protocoliza.



Normas concordantes.

Consulta de 2021 ante la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro.

“Asunto: Actualización, aclaración, rectificación, e inclusión de área y/o linderos Radicado:SNR2021ER060399 Código: CR-006- Folio de Matrícula Inmobiliaria- unificación, descripción- cabida y linderos.”

(...)

“De la Competencia Asignada a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos son dependencias de la Superintendencia de Notariado y Registro; pero autónomas en el ejercicio de la función registral, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2723 de 2014, en su artículo 22, el cual señala: “Artículo 22. Función de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos. Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos prestarán el servicio público de registro de instrumentos públicos de conformidad con lo establecido en la Ley 1579 de 2012, las demás normas que le reglamenten adicionen, modifiquen o sustituyan.”

(...)

“A su vez la Ley 1579 de 2012 en los siguientes artículos estatuye:

“Artículo 1. Naturaleza del registro. El registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público prestado por el Estado por funcionarios denominados Registradores de Instrumentos Públicos, en la forma aquí establecida y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes.

“Artículo 2°. Objetivos. El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes: a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil; b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces; c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción”.

La Jurisprudencia ha sostenido de forma reiterada que el registro por sí sólo no confiere derechos ni modifica situaciones jurídicas, ellas nacen de los actos celebrados por los particulares o las decisiones tomadas por las autoridades judiciales,

administrativas o arbitrales; ni aún la tradición de inmuebles o la constitución de derechos reales mediante el registro son estrictamente dependientes del acto del registrador, sino que emanan de la Ley que ha consagrado esos efectos.

Es pertinente precisar que al momento de calificar un documento el registrador realiza el control de legalidad del acto que se pretende registrar, teniendo en cuenta su contenido, los soportes probatorios aportados con el mismo, y la cadena traditicia o los actos anteriores reflejados en el folio de matrícula inmobiliaria; de tal suerte que, si no se reúnen los requisitos legales que exige la Ley y normas especiales no es procedente inscribir el acto respectivo.

Efectuada la anterior precisión, se analizará los presupuestos que regulan la procedencia o no, de la inscripción en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos de los actos jurídicos que contengan actualización de área y linderos de los bienes inmuebles.”

(...)

“Aunado a lo anterior, se precisa que, dentro del proceso administrativo existen unos procedimientos catastrales con efectos registrales, considerándose como tales, la actualización de linderos, rectificación de área por imprecisa determinación, rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, e inclusión de área y/o linderos, y actualización masiva y puntual de linderos y áreas, los cuales se tramitan ante las autoridades catastrales y gestores catastrales[3] quienes debe cumplir con lo dispuesto en la Resolución Conjunta aludida, así como los notarios, registradores de instrumentos públicos y los propietarios de los inmuebles interesados en el proceso. El acto administrativo que resuelva cualquiera de estos procedimientos, es el documento que debe registrarse en el folio de matrícula inmobiliaria.”

Resolución Conjunta SNR No. 1732 e IGAC No. 221 de 2018, que se modificó parcialmente por la Resolución conjunta No. 5204 SNR e IGAC No. 479 de 2019.

“Por medio de la cual se establecen lineamientos y procedimientos para la corrección o aclaración, actualización, rectificación de linderos y área, modificación física e inclusión de área de bienes inmuebles.

Artículo 1. Objeto. Establecer los lineamientos y procedimientos para la corrección aclaración, actualización, rectificación de linderos y área, modificación física e inclusión área de bienes inmuebles, con el fin de dar solución a las inconsistencias que su presentarse en las transacciones y demás actos sobre este tipo de bienes, y el ajuste d información en los sistemas catastral y registral, de acuerdo con la realidad física de inmuebles, como contribución a la seguridad jurídica del derecho de propiedad.”

Instrucción administrativa No. 01 de 2018 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

“Procedimiento de inclusión en el campo de descripción cabida y linderos del dato de área en los folios de matrícula inmobiliaria que carezcan de ella y apoyo técnico para el registro de escrituras públicas contentivas del acto de actualización y/o aclaración para corrección de área y/o linderos de inmuebles.”

Decreto 1069 de 2015.

“Artículo 2.2.6.1.3.2.2. Errores de nomenclatura, denominación o descripción del inmueble. Cuando se trate del otorgamiento de escritura aclaratoria para 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, podrá suscribirla el actual titular del derecho presentando los documentos con los cuales acrediten tal calidad y el notario dejará constancia de ellos en la escritura.

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, mediante escritura que podrá ser suscrita por el actual titular del derecho. Si el error no apareciere de manifiesto, la escritura de aclaración debe ser suscrita por todos los otorgantes de la que se corrige.”



Doctrinas.

Corrección de errores (comentario del autor).

Las correcciones o salvedades sobre las escrituras públicas pueden efectuarse:

1. **Antes de ser firmada por el notario**, caso en el cual los errores se corrigen: subrayando y encerrando entre paréntesis las palabras o frases que deban suprimirse o insertando en el sitio pertinente y entre líneas las que deban agregarse; con una salvación al final, indicando lo que se corrigió y reproduciéndolo entre comillas, indicando que lo suprimido o agregado si vale o no vale.

Las salvedades serán refrendadas por todas las firmas que debe llevar el instrumento; pero si éste se hallare otorgado, sin haberse autorizado aún, se salvarán las correcciones y se volverá a firmar por todos los comparecientes.

1. **Después de haber sido autorizada la escritura pública**, cualquier modificación deberá estipularse en un nuevo instrumento público con todas las solemnidades y formalidades necesarias y suscrito por todos los comparecientes que hicieron parte de la escritura pública que se corrige; refiriéndose en el nuevo documento al instrumento objeto de la rectificación y en éste se colocará notas marginales de tal cambio. En esta eventualidad, las correcciones se efectuarán dependiendo de la causa que lo origina, así:
2. **Por errores aritméticos**. Cuando suceden errores puramente aritméticos, podrán ser corregidos en cualquier tiempo, si las circunstancias que dieron lugar a ello se hallen claramente establecidas en el propio instrumento y podrán sustituir de la forma

consagrada para los errores indicados en el numeral 1.

3. **Por errores en la nomenclatura, denominación o descripción de un inmueble o en la cita de su cédula o registro catastral.** Podrá corregirse mediante el otorgamiento de escritura aclaratoria suscrita por el actual titular del derecho, presentando los documentos con los cuales acrediten tal calidad y el notario dejará constancia de ello, siempre que el error se encuentre de manifiesto en los comprobantes o en los títulos antecedentes allegados a la escritura en que la cual se cometió el error.
4. **Por errores en los nombres o apellidos de alguno de los otorgantes,** se podrán corregir de igual manera a la antes señalada, basado en los documentos de identificación anotados en el instrumento.
5. **Por errores en la cita de títulos antecedentes y su inscripción en el registro.** Podrán corregirse de igual manera a la antes señalada, si se establece con precisión la falencia comparándola con el certificado actual del registrador, el cual deberá protocolizarse.
6. **Por error en los linderos que no figure cambio en el objeto del contrato.** Podrán corregirse de igual manera a la antes señalada, con fundamento en los comprobantes allegados a la escritura en que se cometió el error y en los títulos antecedentes en que apareciere la falencia de manifiesto. Si el error no apareciere palpable, el instrumento de aclaración debe ser suscrita por todos los otorgantes de la escritura pública que se corrige.
7. **Por error manifiesto en la fecha o número de la escritura o denominación del funcionario que la autoriza.** Podrá ser corregido por el notario, dejando constancia en la matriz del motivo de la corrección y la fecha en que ella se efectúa, en nota marginal suscrita por él. Igual procedimiento se seguirá si por error se numeran dos escrituras con la misma cifra, caso en el cual a la segunda se le distinguirá con el vocablo "Bis".

Si la copia hubiere sido registrada se expedirá además un certificado para que en el registro se haga la corrección a que hubiere lugar.

1. **Otras situaciones:**

2. Cuando se pretenda cambiar alguno de los elementos esenciales del negocio jurídico no podrá autorizarse escritura de corrección ni aclaratoria. En este caso los otorgantes deberán cancelar o dejar sin efecto la anterior, por medio de una nueva de la cual se tomará la correspondiente nota de referencia. Esta escritura de cancelación se tendrá como un acto sin cuantía.

Sólo procede escritura de aclaración de la de constitución de sociedades, cuando aún no se ha inscrito en la cámara de comercio. Esta escritura debe ser otorgada por todos los socios.

1. Cuando un comprobante fiscal presentado y protocolizado en la oportunidad legal, no fuere anotado en el original de la escritura como lo establece el artículo 44 del Decreto-Ley 0960 de 1970, podrá el notario hacerlo en cualquier tiempo dejando constancia del hecho con su firma. La reproducción del texto del comprobante se hará

también al final de las copias que se hayan expedido, debidamente suscrita por el notario.

La Corte Suprema de Justicia se ha manifestado con respecto a este tema y ha sido muy restrictiva en lo referente a la interpretación que se le debe dar a la norma al momento de realizar las correcciones. Se expresa que: *“los únicos errores susceptibles de ser enmendados, tratándose de un acto unilateral son aquellos que se califican como lapsus calami o errores de pluma, los cuales no tienen ninguna incidencia en los requisitos esenciales del negocio jurídico, ni en los sujetos que intervinieron en él o en la cosa que se dispuso”*.

Así la Corte expresa, reiterando lo manifestado en sentencia del 13 de febrero de 1991 que: *“Las escrituras de aclaración simplemente tienen una finalidad explicativa. Limítense, en efecto, a elucidar los errores en que pudieron haber incurrido quienes intervinieron en su extensión. Y no más errores que los que expresamente mencionados en la citada legislación (artículo 103 del Decreto 960 de 1970). En este orden de ideas, no cabe utilizarlas para distorsionar, alterar, modificar, ni suplantar los actos que se pretenden con ellas corregir. El acto o contrato corregido sigue siendo sustancialmente el mismo; o, lo que es igual, el acto aclaratorio no podría ir jamás contra la voluntad que inspira al corregido o aclarado, pues en tal caso será forzoso cancelar la anterior y extender una nueva”*.

Rutas para que realice la corrección, actualización, rectificación e inclusión del área y linderos de su inmueble. Cartilla practica para el entendimiento de la resolución 1732 de 2018 de la Superintendencia de Notariado y Registro (visitar contenido libre).

ARTÍCULO 105.

RECONSTRUCCIÓN DE ESCRITURA PÚBLICA PERDIDA O DESTRUIDA.

Una escritura perdida o destruida en todo o en parte, podrá ser reconstruida con su copia auténtica, de preferencia con la que repose en el archivo oficial, mediante reproducción total y auténtica de ésta. El Notario colocará en el sitio correspondiente del protocolo la reproducción mencionada, indicando bajo su firma que reemplaza al original.

Si la pérdida o destrucción fuere de un tomo completo del protocolo, se procederá en igual forma y en testimonio de la reconstrucción se sentará por el Notario en acta que enumere todas las escrituras que lo formaban, según el libro de relación. Esta acta encabezará el tomo reconstruido.



Normas concordantes.

Ley 1564 de 2012.

“Artículo 252. Documentos rotos o alterados. Los documentos rotos, raspados o parcialmente destruidos, se apreciarán de acuerdo con las reglas de la sana crítica; las partes enmendadas o interlineadas se desecharán, a menos que las hubiere salvado bajo su firma quien suscribió o autorizó el documento.”

Consulta No. 2249 ante la Oficina de Asesora Jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro.

“Una escritura pérdida o destruida en todo o en parte, podrá ser reconstruida con su copia auténtica, de preferencia con la que repose en el archivo oficial, mediante reproducción total y auténtica de ésta. El Notario colocará en el sitio correspondiente del protocolo la reproducción mencionada, indicando bajo su firma que reemplaza al original. Si la pérdida o destrucción fuere de un tomo completo del protocolo, se procederá en igual forma y en testimonio de la reconstrucción se sentará por el Notario en acta que enumere todas las escrituras que lo

formaban, según el libro de relación. Esta acta encabezará el tomo reconstruido.

La anterior norma transcrita determina el procedimiento que debe seguir el notario cuando se presenta la pérdida o destrucción de una escritura pública, y nos dice que puede ser reconstruida con su copia auténtica, de preferencia con la que repose en el archivo oficial, y que el Notario colocará en el sitio correspondiente del protocolo la reproducción mencionada, indicando con su firma que remplaza el original. En este orden de ideas, se llega a la siguiente conclusión: La reconstrucción de una escritura pública solamente se puede efectuar con una copia de esta.

Es de anotar, que en el protocolo aparecen los actos que se han realizado en la respectiva Notaría, y por lo tanto se puede dar fe de estos. Caso contrario no sería posible, lo que daría a pensar que todo documento que se diga que ha sido suscrito en la Notaría y que no figure en el protocolo, debe ser objeto de una investigación."