

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).

Revision #1

Created 23 April 2024 20:24:22 by Jaime Romero Amador

Updated 23 April 2024 20:24:22 by Jaime Romero Amador