

EE016607

**Consulta 2038 de 2013 ante la Oficina Asesora Jurídica  
De la Superintendencia de Notariado y Registro**

**Para:** Señor  
**Oscar Benavides Vanegas**  
Calle 93 No. 13-32 Oficina 406  
Bogotá D.C.

**Asunto:** Tradición  
Escrito con radicado **SNR2013ER024281**  
CR-005 Inscripciones

Señor Benavides:

Atendiendo el escrito radicado con el número de la referencia mediante el cual eleva consulta a esta Superintendencia a través de la formulación de los siguientes interrogantes:

1. Se me informe de manera detallada y procedimentalmente cómo o cuál era el trámite que se debería seguir para registrar la propiedad privada en la época de la colonia Española en el territorio nacional que hoy se conoce como Colombia?, es decir, ¿cuál era el control que llevaban las autoridades para la época sobre la propiedad privada? ó cómo se hacía valer la propiedad privada frente a los terceros, para que fuera respetada?.
2. De acuerdo a la respuesta anterior, solicito se me precise si el documento conocido como Cédula o Merced Real se tenía como título constitutivo de dominio, el cual complementaría la cadena traslativa de dominio del predio que así lo soportaba.
3. Igualmente durante la vigencia de la Ley conocida como "Leyes de Indias" se me informe: ¿las Causas Mortuorias ó Testamentarias constituían el título y el modo para transmitir el dominio?.
4. ¿Qué derechos adquiridos reposan o tienen los herederos de aquellos predios respecto al suelo y el subsuelo, de acuerdo con la normatividad vigente de la época, en aquellos casos en que la cadena traslativa de dominio se cumplió de manera sucesoral e ininterrumpidamente sobre los predios que fueron adquiridos por sus titulares desde la época de la colonia, o incluso antes?.
5. ¿Se puede complementar la tradición de un inmueble a través de una

**Pag. No. 1**



EE016607

- actuación administrativa que inicie la Superintendencia de Notariado y Registro?; en caso afirmativo, ¿Cuál es el procedimiento a seguir?.
6. ¿Qué actuación rige o se debe aplicar en los casos en que resulten adjudicatarios de títulos por parte del extinto INCORA, ó hoy día INCODER, sobre áreas de terreno de un predio de mayor extensión como si fuera baldío, cuando el predio tiene propiedad privada inscrita?.
  7. ¿Se pueden hacer anotaciones en el folio de matrícula sobre el cual se adelanta una actuación administrativa?.
  8. ¿Puede el Registrador una vez adelantada la actuación administrativa cancelar las anotaciones realizadas sobre el folio de matrícula en aquellos casos que se establezca que dichas anotaciones corresponden a una falsa tradición? por cuanto las mismas no son un medio para transferir la propiedad legalmente en Colombia.
  9. ¿Cuál es el procedimiento a seguir respecto de aquellos folios de matrículas segregados del folio original sobre los cuales se demuestra que corresponden a una falsa tradición?.
  10. De manera detallada ¿Cómo se ha llevado el control e inscripción de los bienes sometidos a registro por parte de los entes encargados desde la época de la colonia hasta nuestros días teniendo en cuenta las normas que regulaban o regulan dicho aspecto?.

#### **Marco Jurídico**

- Código Civil
- Ley 160 de 1994
- Ley 1579 de 2012

#### **Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:**

Sobre el particular, es necesario precisar que los conceptos emitidos por esta Oficina Jurídica, se ciñen a los parámetros establecidos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 18 de enero de 2011 (Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), esto es, no 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.

Pag. No. 2



EE016607

La presente consulta se absolverá en el mismo orden de presentación de los interrogantes.

**Pregunta Uno.** En Colombia el registro de la propiedad inmobiliaria tiene sus raíces en el derecho español, iniciando su regulación con poco éxito en el siglo XVI, pues Castilla tuvo como fuente el derecho romano clásico que se caracterizaba por el abandono de las formas de publicidad en las transmisiones, en general.

La *Mancipatio* y la *in iure cessio* son poco practicadas, por cuanto se opta por la *traditio* (entrega de la cosa enajenada), como complemento del contrato generador de las obligaciones de dar. La *traditio* está exenta de toda forma de publicidad, y solo la posesión del adquirente exterioriza la titularidad del derecho<sup>1</sup>.

El Consejo de Estado en sentencia de fecha 31 de julio de 1985, expediente 11090, realiza un estudio profundo haciendo un rastreo cuidadoso de la legislación que ha regulado lo relativo al derecho de dominio de los baldíos, comenzando por el período comprendido entre el año de 1492 hasta 1591 y algunas otras etapas, para lo cual manifiesta:

*"Primer período (1492 a 1591). Se encuentran los llamados asientos o capitulaciones que se llevaban a cabo entre los descubridores y los conquistadores y el soberano. Existía también el sistema de los repartimientos que aquéllos y los fundadores de poblaciones hacían a otras personas. De ahí que en la Real Provisión de 10 de abril de 1495 y en las leyes primera, segunda, tercera, octava, diez y once de abril de dicho año de la Recopilación de Indias, se dice en forma reiterada: Que a los nuevos pobladores se les den tierras y solares; Que las tierras se repartan a descubridores y pobladores... ; Que se tome posesión de las tierras repartidas dentro de tres meses, y hagan plantíos, pena de perderlas. Sobre este punto la Corte Suprema de Justicia en sentencia de 5 de agosto de 1942, expresó que los repartimientos de tierras y solares se hacían también entre los años de 1513 y 1525, a todos los que fueran a poblar tierras nuevas para que habiendo hecho en ellas su morada y labor, y residido en aquellos pueblos, cuatro años. ... de allí en adelante los puedan vender y hacer de ellos a su voluntad libremente como cosa suya propia. ... los cuatro años que tienen obligación para el dominio, continúa la Corte, están indicando que la adquisición de las tierras por medio de repartimiento se hacía perfecta siempre que el adjudicatario hubiese vivido, con morada y laborara en ellas, cuatro años y agrega: Esta prescripción, es bueno recordarlo, no es la común y ordinaria del derecho civil que permite a*

<sup>1</sup> Derecho Inmobiliaria Registral. Eduardo Caicedo. Segunda edición. Pág. 166

EE016607

*una persona hacerse dueña de un fundo con su ocupación en cualquier forma, aun por posesión violenta o clandestina, si se tiene con ánimo de dueño. La prescripción a que se alude se consumaba, respecto a tierras de la Corona, siempre que el interesado ejecutara determinados hechos en las tierras que le habian sido asignadas, no en las que a su voluntad se tomase (...)"*.

Para el año de 1539, Carlos V dicta su "Pragmática", que consistía en una legislación, mediante la cual el Soberano establecía que en cada ciudad, villa o lugar donde hubiere cabeza de jurisdicción, se llevara un libro en el cual fueran registradas, dentro de los **seis (6) días siguientes a su otorgamiento**, las escrituras en que constaren la imposición de censos e hipotecas, con la finalidad de que los compradores de las casas y heredades gravados, no fueren engañados, y de que no quedaren obligado por razón de tales gravámenes ningún tercero poseedor, aunque tenga causa del vendedor. La omisión de esta formalidad tenía como sanción que las escrituras no hicieran fe ni se juzgará conforme a ellas.<sup>2</sup>

"(...) Esta legislación siguió vigente hasta 1680 pero fue complementada con las Cédulas de El Prado fechadas ambas el 1º de noviembre de 1591 y en las cuales predomina el criterio en el sentido de que las tierras que se posean sin títulos, deben restituirse al Rey. En la primera cédula se lee: Amparando a los que con buenos títulos y recaudos poseyeren se me devuelvan y restituyan las demás, sin que haya ni pueda haber sobre ello, pleito alguno, más que la declaración de vos y las personas que tuvieron vuestro poder y comisión hicieron acerca de ello. Los títulos se debían exhibir ante el Gobernador y ante las personas de letras ciencias y conciencias que nombrados para ello (...).

En la segunda cédula del Prado se lee: Me hagáis restituir todas las tierras que cualesquiera personas tienen y poseen en esas provincias sin justo y legítimo título. He tenido y tengo por bien que sean admitidos a alguna acomodada composición, para que sirviéndome en lo que fuere justo, se les confirmen las tierras y viñas que tienen y poseen (...)

Es pertinente destacar, además, lo que disponía la Ley catorce del Código de Indias o Recopilación de Leyes de los Reinos de las Indias que entró en vigencia el 18 de mayo de 1680 y según la cual a los poseedores de tierras, estancias, chacras y vacallerías (sic) con legítimos títulos, se les ampare en su profesión y que las demás sean restituidas al rey que ampare a los que con justa prescripción poseyeran (...)"<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Derecho Inmobiliario Registral, Eduardo Caicedo, Segunda edición Pag. 166.

<sup>3</sup> Consejo de Estado, sentencia de fecha 31 de julio de 1985, expediente 11090

EE016607

La no aplicación de la Pragmática de 1539 por parte de los Tribunales Judiciales, a razón de sujetaren al Derecho Romano, origino la Pragmática de 1713 de Felipe V, que corrió con igual suerte.

"... Segundo período (1754 y 1780). Las cédulas de San Lorenzo que fueron expedidas en 1754 y la de San Ildefonso clausuran esta segunda etapa en cuanto hace relación a la normatividad indiana, pues fueron los dos últimos documentos que se dieron a la luz antes del comienzo de la vida republicana.

Cédula de instrucción de San Lorenzo. De ésta merecen destacarse los siguientes aspectos: a) Ordena que se exhiban los títulos respecto de tierras realengas poseídas, cultivadas o labradas, desde el año de 1700. b) Los títulos anteriores a 1700 no estaban sujetos a su exhibición y se dispone que aunque ellos no estén confirmados se les deje a los titulares en libre y quieta posesión, c) Las ventas y composiciones hechas desde 1700 valen siempre que respecto de ellas se obtenga confirmación. d) Los realengos ocupados sin título, aun labrados y cultivados pasaban al patrimonio real si no se recibían en composición o confirmación.<sup>4</sup> (...) ."

Para el año de 1768, Calos III dicta su Pragmática, donde se crea los oficios o contadurías de hipotecas a cargo de los escribanos del ayuntamiento, quienes llevarían los libros necesarios para la toma de razón de los siguientes actos: imposiciones, ventas y rendiciones de censos y tributos; ventas de bienes raíces gravados con cargas; fianzas en que se hipotecaban bienes, fundaciones de mayorazgos y obras pías; estableciéndose que la omisión en el registro dejaba sin valor el acto frente a los tribunales.

"... Cédula de San Ildefonso. Fue expedida el 2 de agosto de 1780, con destinación específica para el Nuevo Reino de Granada y en ella se hace especial énfasis en que no debe inquietarse a los poseedores de tierras realengas que disfrutaran en virtud de correspondientes títulos de venta, composición con mi real patrimonio, contrato particular, ocupación, u otro cualquiera que sea capaz de evitar la sospecha de usurpación..."

Mediante las Reales Cédulas de 8 de mayo de 1778, 16 de abril de 1783 y 25 de septiembre de 1802, se hizo extensivo a los dominios españoles de ultramar el oficio de hipoteca. La Real Cedula de 25 de septiembre de 1802 dio preferencia a las hipotecas, teniendo en cuenta la fecha de su anotación.

La Novísima Recopilación de las Leyes de España, sancionada en 1805 rigió también en América, donde en su Libro X, Titulo XVI, Leyes 1ª a 4ª, fue establecido

<sup>4</sup> Consejo de Estado, sentencia de fecha 31 de julio de 1985, expediente 11090

EE016607

el registro de ventas, censos, hipotecas, donaciones piadosas, que recogía los principios de la Pragmática de 1768. Por constituir la base de la reglamentación del registro, conviene presentar algunas transcripciones, así:

La Primera Ley estableció: que para quitar los inconvenientes que de estos se sigue, mandamos, que en cada ciudad, villa o lugar donde hubiere cabeza de jurisdicción, haya una persona que tenga un libro donde se registren todos los contratos de las ciudades y usos dichos, y que registren dentro de seis días después que fueron hechos, no hagan fe ni se juzgue conforme a ellos, ni sea obligado a cosa alguna ningún tercero poseedor; aunque tenga causa del vendedor; y que el tan registro no se muestre a ninguna persona, sino que el registrador pueda dar fe, si hay o no algún tributo o venta, o impedimento del vendedor."

La Segunda Ley confirmó la primera y obligo a su cumplimiento.

La Tercera ley estableció la oficina de hipotecas en las cabezas de partido de todo el reino y reglamento la forma de llevar las inscripciones, de la siguiente manera:

La toma de razón ha de estar reducida a referir la data o fecha del instrumento, los nombres de los otorgantes, su vecindad, la calidad del contrato, obligación, decidiendo si es imposición, venta, fianza, vínculo u otro gravamen de esta clase, y los bienes raíces gravados e hipotecados que contienen instrumento con expresión de sus nombres, cabida, situación y linderos en la misma forma que se exprese en el instrumento.

Ejecutado el registro podrá el escribano del cabildo en el instrumento exhibido la nota siguiente: <Tomada la razón en el oficio de hipotecas del pueblo tal, al folio y antes, en el día de hoy>; concluirá con la fecha; la firmará y devolverá el instrumento a la parte, a fin de que si el interesado quisiera exhibirla al escribano originario, ante quien se originó, para que ene el protocolo anote estar tomada la razón, lo pueda hacer; el cual está obligado a advertirlo en dicho protocolo.

La cuarta Ley dispuso que se debiera someter a registro las donaciones piadosas y complementaba las anteriores.

La revolución de independencia iniciada el 20 de julio de 1810 no introdujo cambios inmediatos en el sistema jurídico, por el contrario, las disposiciones continuaron vigentes y lentamente se fueron dictando nuevas normas; no obstante la Constitución de 1821 declaró con fuerza y vigor las leyes que hasta ese momento regían en todas las materias y puntos que directa o indirectamente no se opusieran a la Carta ni a los decretos y las leyes que expidiera el Congreso, siendo así acogido lo que venía rigiendo en materia de registro.

Pag. No. 6

EE016607

En la Nueva República, mediante la ley de 11 de octubre de 1821 se ordenó censar los fundos y matricularlos en el registro público, cuando se consolidó la institución; esta ley dispuso a los propietarios de bienes raíces inscribir los títulos (cédulas reales) de sus inmuebles en un término perentorio, bajo sanción de perderlos al no ser oponibles sus títulos a la república. Admitió para facilitar la tarea de inscripción que se presentara cualquier título traslativo de dominio.

Con la Ley del 22 de mayo de 1826 se incorporó a la Hacienda Nacional el oficio de anotación de hipotecas, estableció los derechos de registro según el título, prescribió las reglas relativas a la inscripción de imposiciones, censos o cualquier otro gravamen, e indicó que también se encargaría del registro de los actos civiles, judiciales o extrajudiciales que constaren en escritura pública, siempre y cuando la cuantía fuere igual o superior a cuatrocientos pesos. Trató en el Capítulo I, "De la anotación de hipotecas", y en el II, "Del registro". El registro servía para dar mayor publicidad a las escrituras en que se hicieran constar los contratos relativos a la propiedad inmueble; si bien esta ley no hizo referencia expresa, estaba vigente la ley española que exigía la formalidad del otorgamiento de la escritura pública en las ventas que de inmuebles se hicieran ante los escribanos.

Mediante Decreto del 13 de julio de 1830 se dispuso sobre el registro de los testamentos.

Con las Leyes del 9 de abril y 28 de mayo de 1834, se reglamentaron los derechos de registro y se exceptuaron todo lo que fuera objeto de beneficencia pública.

La Ley de 19 de marzo de 1838 aclaró la Ley de fecha 22 de mayo de 1826 y dispuso que las escrituras de hipoteca, imposición, censo o cualquier otro gravamen y las cancelaciones, debían ser registradas en la oficina de anotación de hipotecas del Cantón en donde estuviera ubicada la finca, aun cuando las escrituras hubieran sido otorgadas en otro cantón. Aquellas escrituras que versaran sobre cualquier otro género de contrato, debía ser registradas en la oficina del cantón en donde hubieran sido otorgadas.

En la Ley del 13 de mayo de 1841, se dispuso nuevamente sobre los derechos de registro de las escrituras públicas.

La Ley de 1º de junio de 1844 "Sobre el registro de Instrumentos Públicos y anotación de hipotecas", fue el primer estatuto orgánico del registro y fue la norma que sirvió de base a las disposiciones posteriores. Con esta norma se reorganizó el registro, se creó para cada uno de los cantones una Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Anotación de Hipotecas, cuyo objeto del registro de los actos o instrumentos era darles mayor autenticidad para que valieran en juicio y

Pag. No. 7

EE016607

fuera de él; el registro valía de solemnidad esencial para la validez de los actos, y su omisión en materia contractual implicaba en no surgimiento de obligaciones y la inoponibilidad frente a terceros; el registro paso de ser medio de publicidad a ser requisito necesario para el perfeccionamiento de los actos y contratos. El registrador debía llevar un libro en el cual anotaba un extracto o resumen de los instrumentos o actos sujetos a registro, y un índice para cada uno de los libros de registro y anotación.

En dicha norma se dispuso de obligatorio registro, entre otros los siguientes actos y documentos: La sentencias en asuntos civiles, las diligencias de remate de bienes raíces, las transacciones escrituradas, los poderes, las patentes de navegación, los testamentos, los títulos de minas, las cancelaciones de toda obligación escriturada, los títulos de privilegios exclusivos, las escrituras públicas de compra, venta, cambio, permuta, mutuo, de imposiciones, de censo, etc.; registro que debía solicitarse dentro del término de veinte días, so pena de pagar doblados los derechos.

El Decreto de 1º de octubre de 1844 estableció las diferentes oficinas de registro en el país.

La Constitución de 1858 organizó la república con la denominación de Confederación Granadina, por la cual los Estados tenían su legislación independiente; con la Constitución de Rionegro (1863) se reitera el sistema federal designando al país con el nombre de Estados Unidos de Colombia, dividiéndolo en nueve estados soberanos, cada uno de los cuales dictaría su propia legislación y deja al Congreso de la Unión la expedición de la normatividad de los territorios nacionales.

Lo anterior dio lugar a que en materia de registro inmobiliario cada Estado dictara sus propias leyes, donde el Estado de Cundinamarca acogió con algunas modificaciones en 1859 el Código Civil de Chile, donde otros estados comenzaron a seguir el ejemplo, entre ellos el de Santander, que fue tenido como modelo por don Agustín Núñez para redactar el Código de la Unión que rigió a partir del 1º de abril de 1873.

La Constitución de 1886 originó la expedición de la ley 153 de 1887, cuyo artículo 15 declaró abolidas todas las leyes españolas. En consecuencia, su aplicación quedó limitada a resolver las controversias surgidas con ocasión de actos ejecutados o contratos celebrados durante la vigencia de esas leyes.

En atención a lo anteriormente expuesto, me permito indicarle que las Oficinas de Registro se establecieron en Colombia en 1779, según los lineamientos de la

**Pag. No. 8**



EE016607

Pragmática Real de Carlos III, pues como se puede observar, desde la época de la conquista y hasta la expedición de dicha disposición, solo bastaba con el otorgamiento del título, aquellas tierras que no lo tuviesen debía ser restituidas al Rey, pues si bien con la pragmática de Carlos V se estableció que dichos títulos debían inscribir dentro de los 6 días siguientes a su otorgamiento, regulación complementada con la Cedula de El Prado (1º de Noviembre de 1591), tal asunto fue de difícil aplicación en atención a que los Tribunales Judiciales le daban prelación al Derecho Romano.

Así las cosas, la forma de hacer valer la propiedad desde la época de la Colonia hasta 1779 era con la exhibición del título de propiedad.

**Pregunta 2.** En concordancia con lo todo lo inicialmente expuesto, es claro que la Cedula o Merced Real se tenía como título de dominio respecto de los bienes inmuebles, pero sin dejar de lado lo dispuesto ya en la época Republicana, donde mediante la ley de 11 de octubre de 1821, que ordenó a los propietarios de bienes raíces inscribir los títulos (cédulas reales) de sus inmuebles en un término perentorio, bajo sanción de perderlos al no ser oponibles sus títulos a la república.

De igual forma mediante ley 153 de 1887, en el artículo 15 se declararon abolidas todas las leyes españolas.

**Pregunta 3.** De acuerdo con las leyes de Indias, en los tiempos de la Corona, los testamentos o causas mortuorias constituían título y modo para adquirir el dominio y por ende para transmitirlo. Los órdenes sucesorales como los conocemos hoy en día no existían y el testador propietario de bienes podía designar a través de instrumentos formalizado ante el escribano un heredero universal de los mismos, que podía ser o no un descendiente sanguíneo o cualquier persona.

Rezan las Leyes de Indias:

**"PARTIDA TERCERA**

**AQUÍ SE COMIENZA LA TERCERA PARTIDA, QUE HABLA DE LA JUSTICIA, DE CÓMO SE HA DE HACER ORDENADAMENTE EN TODO LUGAR POR LA PALABRA DE JUICIO Y POR OBRA DE HECHO**

**TÍTULO 18: De las escrituras y qué provecho nace de ella y en cuántas maneras se divide.**

*- Ley 1: Escritura de la que nace averiguación de prueba es toda carta que es hecha por mano de escribano público o sellada con sello de rey o de otra persona auténtica que sea de creer, y nace de ella muy gran provecho, pues es testimonio de las cosas pasadas y averiguación*

**Pag. No. 9**

EE016607

*del pleito sobre la que es hecha; y hay muchas maneras de ella, pues o será privilegio de papa o de emperador o de rey sellado con su sello de oro o de plomo o firmado con signo antiguo, que era acostumbrado en aquella sazón, o cartas de estos señores o de alguna otra persona que tenga dignidad con sello de cera. Y aún hay otra manera de cartas que cada un otro hombre puede mandar hacer y sellar con su sello; y tales como estas valen para aquellos cuyas son, solamente que por su mandato sean hechas y selladas. Y otra escritura hay que hombre hace con su mano y sin sello, que es como manera de prueba así como adelante se muestra; y hay otra escritura que llaman instrumento público, que es hecha por mano de escribano público.*

**TÍTULO 20:** De los sellos y de los selladores de la Cancillería.

*Selladores son una manera de oficiales que conviene mucho que tengan en sí gran lealtad, y que sean muy acuciosos en guardar los sellos y en sellar las cartas, y según el uso de este tiempo mucho ayuda para ser cumplida la prueba y creída la carta cuando es sellada.*

*- Ley 1: Sello es la señal que el rey u otro hombre cualquiera manda hacer en metal o en piedra para firmar sus cartas con él; y fue hallado antiguamente para que fuese puesto en la carta como por testigo de las cosas que son escritas en ella, y tienen provecho en muchas cosas, y por él las donaciones y las tierras y las heredades que los señores dan a sus vasallos, las tienen firmes y seguras; y otrosí las mandaderías que hombre envía por sus cartas son más guardadas y van en mayor secreto por la cerradura del sello; y otrosí todas las cosas que hombre ha de librar por sus cartas, líbranse mejor y son más creídas cuando su sello es puesto en testimonio de ellas. Y por ello todo hombre que tiene en guarda sello de rey o de otro señor cualquiera, débelo mucho guardar, y usar de él lealmente, de manera que no pueda ser sellada con él ninguna carta falsa.*

**TÍTULO 28:** De cómo gana hombre el señorío en las cosas de cualquier naturaleza que sean.

*- Ley 1: Señorío es poder que hombre tiene en cosa para hacer con ella y en ella lo que quisiere, según Dios y según fuero. Y hay tres maneras de señorío; la una es poder esmerado que tienen los emperadores y los reyes para escarmentar a los malhechores y dar su derecho a cada uno en tu tierra. La otra manera de señorío es poder que hombre tienen en las cosas muebles o raíces de este mundo en su vida, y después de su muerte pasa a sus herederos o a aquellos a quienes lo enajenase mientras viviese. La tercera manera de señorío es poder*

Pag. No. 10

EE016607

*que hombre tienen en fruto o en renta de algunas cosas en su vida, o a tiempo cierto, o en castillo o en tierra que hombre tuviese en feudo.*

**PARTIDA SEXTA**

**AQUÍ COMIENZA LA SEXTA PARTIDA DE ESTE LIBRO QUE HABLA DE LOS TESTAMENTOS Y DE LAS HERENCIAS**

*Sesudamente dijeron los sabios antiguos que sobrepasan su tiempo aquellos que mientras viven hacen bien su hacienda, tomando guarda en las posturas y en los pleitos que ponen unos con otros; y mucho más mayormente tuvieron que mostraban gran seso los que a su muerte sabían ordenar y poner lo suyo en tal recaudo del que ellos recibiesen placer e hiciesen provecho a su alma, quedando después de su muerte lo suyo sin duda y sin contienda a sus herederos.*

**TÍTULO 1: De los testamentos**

*Testamento es una de las cosas del mundo en que más deben los hombres tener cordura cuando lo hacen, y esto es por dos razones: la una, porque en ellos muestran cuál es su postrimera voluntad; y la otra, porque después que los han hecho, si se mueren, no pueden otra vez tornar a enderezar ni hacerlos de cabo. Queremos decir en este título de la guarda que deben tener los hombres cuando los quisieren hacer y mostrar qué quiere decir testamento; y a qué tiene provecho; y cuántas maneras hay de él; y cómo debe ser hecho y cuáles no pueden ser testigos en él; y quién lo puede hacer y cuándo; y por qué razones se puede revocar; y qué pena deben tener los que impidan a otros que no los hagan.*

*- Ley 1: Testataio mentis son dos palabras de latín que quieren tanto decir en romance como testimonio de la mente del hombre y de estas palabras fue tomado el nombre de testamento y en él se encierra y se pone ordenadamente la voluntad de aquel que lo hace, estableciendo en él su heredero y repartiendo lo suyo en aquella manera que él tiene por bien que quede después de su muerte. Y tiene gran provecho a los hombres el testamento cuando es hecho derechamente, pues luego huelga el corazón de aquel que lo hizo, y quitase por él el desacuerdo que podría acaecer entre los parientes que tuviesen esperanza de heredar los bienes del finado. Y hay dos maneras de testamento: la una es la que llaman en latín testamentum nuncupativum, que quiere tanto decir como manda que se hace descubiertamente ante siete testigos, en que demuestra el que lo hace por palabra o por escrito a quién establece por su heredero, y cómo ordena o reparte las otras cosas suyas. La otra manera es la que dicen en latín testamentum in scriptis, que quiere tanto decir como manda que se hace por escrito y no de otra manera. Y tal testamento como este debe ser hecho ante siete testigos que sean llamados y rogados por aquel que lo hace; y ninguno*

Pag. No. 11

EE016607

*de estos testigos no debe ser siervo, ni menor de catorce años, ni mujer ni hombre muy mal infamado.*

*- Ley 2: En escrito queriendo alguno hacer su testamento según dice en la ley antes de esta, si por ventura lo quisiere hacer en secreto que no sepa ninguno de los testigos lo que es escrito en él, puédelo hacer en esta manera: debe él por su mano misma escribir el testamento, si supiere escribir, y si no, debe llamar otro cual quisiere en quien se fie, y mandárselo escribir en su secreto; y después que fuere escrito debe doblar la carta y poner en ella siete cuerdas con que se cierre, de manera que queden colgadas para poner en ellos siete sellos, y debe dejar tanto pergamino blanco de fuera de la dobladura en que puedan los testigos sobre escribir sus nombres. Y después de esto debe llamar y rogar a tales siete testigos como dice en la ley antes de esta, y mostrarles la carta doblada, y decirles así: "Este es mi testamento, ruegos que escribáis en él vuestros nombres y que selléis con vuestros sellos". Y el otrosí debe escribir su nombre o hacerlo escribir en fin de los otros testigos, ante ellos diciendo así: "Otorgo que este es testamento que yo, fulano, hice o mandé escribir".*

**TÍTULO 3: De cómo deben ser establecidos los herederos en los testamentos.**  
*Fundamento y raíz de todos los testamentos de cualquier naturaleza que sean es establecer herederos en ellos, aunque a veces se comienzan de otra manera, según es voluntad de aquellos que los hacen*

*- Ley 1: Haeredem instituire en latín, tanto quiere decir en romance como establecer un hombre a otro por su heredero, de manera que quede señor de lo suyo después de su muerte, o de alguna partida de ello en lugar de aquel que lo estableció. Y tiene muy gran provecho a aquel que lo establece, porque deja lo suyo a hombre que quiere bien, y pártese su alma de este mundo más holgadamente por ello, y otrosí tiene provecho al heredero porque se le acrecen más los bienes de este mundo por ello.*

*- Ley 2: Establecido puede ser por heredero de otro, emperador o emperatriz, o rey o reina; y otrosí la cámara de cada uno de ellos y la iglesia en cada lugar honrado que fuere hecho para servicio de Dios y a obras de piedad. Y otrosí ciudad o villa o concejo, y todo hombre, bien sea padre, bien sea hijo, o caballero, bien sea cuerdo o loco o mudo o sordo o ciego o gastador de sus bienes o clérigo o lego o monje; y brevemente decimos que todo hombre a quien no le es prohibido por las leyes de este nuestro libro, bien sea libre o siervo, puede ser establecido por heredero de otro.*

**TÍTULO 5: De cómo pueden ser establecidos otros herederos en los testamentos en lugar de los que allí fueren puestos primeramente, a los que dicen en latín substitutus.**

*- Ley 1: Substitutus en latín tanto quiere decir en romance como otro heredero que es establecido por el que otorga el testamento en el segundo*

**Pag. No. 12**

EE016607

grado después del primer heredero; y esto sería como si dijese: "Establezco a fulano mi heredero; y si él no quisiere o no lo pudiere ser, séalo fulano en lugar de él". Y a tal sustitución como esta llaman en latín vulgaris, que quiere tanto decir como establecimiento que puede hacer cualquiera del pueblo, y a quien quisiere. Otra sustitución hay a la que dicen en latín pupillaris, que quiere tanto decir como establecimiento que es hecho tan solamente al mozo que es menor de catorce años, o a la moza que es menor de doce años. Y otra manera hay de sustitución, que es llamada en latín exemplaris, que quiere tanto decir como otro establecimiento de heredero, que es hecho a semejanza del que es hecho al huérfano; y puédenla hacer los padres o los abuelos o los que descienden de ellos cuando son locos o desmemoriados, estableciendo los otros por herederos si muriesen en la locura. Otra manera hay que es llamada en latín compendiosa, que quiere tanto decir como establecimiento que es hecho por breves palabras.

**TÍTULO 13:** De las herencias que hombre puede ganar por razón de parentesco cuando el señor de ellas muere sin testamento.

**Ley 1:** Ab intestato es palabra de latín que quiere tanto decir en romance como hombre que muere sin testamento; y esto puede ser en cuatro maneras:

La primera es cuando hombre muere y no hace testamento. La segunda es cuando hace testamento no cumplido, no guardando la forma que debe ser guardada en hacerlo. La tercera es cuando el testamento que hizo se rompió por algún hijo que nació después al testador, del cual hijo no hizo mención en el testamento; o si por ventura aquel que hizo testamento se dejó prohijar por otro, de manera que pase a poder de aquel que lo prohijó. La cuarta es cuando hace testamento acabado y establece heredero en él, y aquel heredero no quiere la herencia desechándola.

**Ley 2:** Tres grados o líneas de parentesco: la una es de los descendientes, así como los hijos y los nietos y los otros que descienden por ella, la otra es de los ascendientes, así como el padre y el abuelo y los otros que suben por ella; la tercera es de los de través, así como los hermanos y los tíos y los que nacen de ellos.

**TÍTULO 14:** De cómo debe ser entregada la tenencia o el señorío de la herencia del finado al heredero, bien que la demande por razón de testamento o de parentesco.

**Ley 1:** Entrega tanto quiere decir como apoderamiento corporal que recibe el heredero de los bienes de la herencia que le pertenece; y puédesse demandar la entrega de tales bienes en dos maneras: la primera, cuando el heredero demanda tan solamente la posesión y la tenencia de los bienes de la herencia; la segunda, cuando demanda en uno la propiedad y la posesión de ella. Y tiene muy gran provecho tal entrega al heredero porque gana luego

Pag. No. 13

EE016607

*el señorío de ella cuando se hace con derecho; y aun porque siempre es de mejor condición el que tiene la cosa que el que la demanda.”*

**Pregunta 4.** Tenemos claro que en materia de derecho registral desde la colonia hasta nuestros días, la legislación se divide en dos grandes períodos: i). Desde el descubrimiento de América hasta la expedición del Código de Civil de 1873; en esta primera parte la legislación que rigió en el país tenía como fuente las disposiciones que fueron dictadas por España para sus colonias contenidas en el Derecho Español y en la Legislación de Indias o Derecho Indiano, que fueron: Las Siete Partidas de Alfonso X El Sabio de los años 1260, La Nueva Recopilación del Rey Felipe II de los años 1567 y Novísima Recopilación aprobada por Carlos IV y publicada en 1806. ii) Comprende la historia del Código Civil de 1873 con sus modificaciones y adiciones hasta nuestros días, para lo cual tenemos el Libro Tercero “De la sucesión por causa de muerte” comprendido de los artículos 1008 al 1493.

Teniendo en cuenta las facultades otorgadas a esta entidad por el Decreto 2163 de 2011, en concordancia con lo dispuesto en el Decreto ley 960 de 1970, Ley 1579 de 2012, y la Ley 685 de 2001 modificada por la Ley 1382 de 2010, en especial lo dispuesto en el literal c) del artículo 332<sup>5</sup>, esta Oficina carece de competencia para pronunciarse sobre el dominio del subsuelo, por cuanto los títulos de propiedad privada que se encuentra sobre subsuelo minero no se publicitan por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos si no que se inscribe directamente en el Registro Minero.

Así las cosas, respecto a su interrogante, específicamente en el tema que involucra la propiedad sobre el subsuelo, de aquellos predios que salieron de la potestad o jurisdicción o propiedad del Estado Colombiano, antes del 28 de Octubre de 1873, tan solo nos permitimos transcribir apartes de jurisprudencia y doctrina que nuestra altas Cortes han manifestado al respecto, así:

El H. Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil. Consejero ponente: Doctor Humberto Mora Osejo, Rad. 1459. Consultas del Gobierno, formulada por el Ministro de Minas y Energía, en Concepto de noviembre 24 de 1980. (Autorizada su publicación en enero de 1985), entre otros apartes afirmó:

*“b) Las minas de propiedad particular tienen las siguientes fuentes jurídicas.*

<sup>5</sup> *Artículo 332. Actos sujetos a registro. Únicamente se inscribirán en el Registro Minero los siguientes actos:*

*1...)*

*c) Títulos de propiedad privado del subsuelo minero; (...).”*

Pag. No. 14

EE016607

1°. *La adjudicación, practicada desde la Colonia hasta que entró en vigencia la Ley 20 de 1969, que subrogó en este aspecto el Código de Minas e hizo imposible la adjudicación de las minas de oro, plata, platino, cobre y piedras preciosas, que se regían por el mencionado estatuto, para hacer posible su explotación, como la de las demás minas, exclusivamente por el sistema de concesión, aporte o permiso (art. 8°. Ley 20 de 1969). Pero las minas adjudicadas hasta que entró en vigencia la Ley 20 de 1969, a condición de que se hubieren explotado en la forma prescrita por los artículos 3°. y 4°. ibídem, son de propiedad particular.*

2°. *Accesión, también aplicada desde la Colonia, según la cual el dueño del suelo lo es de las minas, salvo las que el Estado se hubiere reservado, según el Código Fiscal de 1873, reiterado por el que lo reemplazó (art. 4°. literal c), de la Ley 110 de 1912), si el fundo salió del patrimonio del Estado con anterioridad al 28 de octubre de 1873, el dueño del suelo lo era del subsuelo respecto de todas las minas, exceptuadas las de oro, plata, platino y piedras preciosas que pertenecen a la Nación, cualquiera que sea el predio en donde se encuentren, salvo los derechos constituidos en favor de los descubridores y explotadores que no hayan revertido a la Nación (art. 202, ord. 3°. de la Constitución, 3°. y 4°. de la Ley 20 de 1969). "*

Consejo de Estado a través de su Sala de Consulta y Servicio, Consejero ponente: JAJME PAREDES TAMAYO; Bogotá, D. E., once (11) de julio de mil novecientos ochenta y ocho (1988). Radicación número: 187. Actor: MINISTERIO DE MINAS Y ENERGIA. Referencia: Consulta del Ministro de Minas y Energía sobre propiedad privada del subsuelo petrolífero (Ley 20 de 1969), hizo las siguientes precisiones:

*"3. La regla general.*

*Contiene una declaración de dominio que abarca todas las minas, cualesquiera que sean sus características, clases y localizaciones, o los títulos, modos y épocas de adquisición de sus terrenos de ubicación, ya se encuentren en el suelo o en el subsuelo, o en predios de entidades públicas o particulares.*

*4. La excepción. Ella comprende "los derechos constituidos a favor de terceros", vale decir, los adquiridos con arreglo a la legislación preexistente y, por lo tanto, con anterioridad a la nueva ley. Y como las antiguas disposiciones no exigían que el derecho estuviese vinculado a yacimientos descubiertos, la excepción operaba y opera de conformidad con los requisitos que establecía el nuevo sistema. De consiguiente, los derechos constituidos con anterioridad al 22 de diciembre de 1969, fecha de la sanción y vigencia*

**Pag. No. 15**

EE016607

de la Ley 20, subsistieron bajo el imperio de ese nuevo estatuto y quedaron debidamente asegurados, tal como se desprende de la excepción y de la doctrina constitucional. Es evidente, pues, que la propiedad privada de las minas y yacimientos de hidrocarburos, adquirida con anterioridad al 22 de diciembre de 1969, no quedó afectada por la nueva ley, y mucho menos en aquellos casos "definitivamente" resueltos por la Corte Suprema de Justicia, casos que siguieron protegidos por la excepción, por la verdad formal de la cosa juzgada y por los artículos 30 y 202 de la Constitución Nacional.

5. Esta excepción, a partir de la vigencia de la presente ley", sólo comprenderá las situaciones jurídicas subjetivas, vinculadas a yacimientos descubiertos. Como casi todas las leyes, la 20 de 1969 carece de efecto retroactivo. Sin necesidad de declararlo, ella opera hacia el futuro y no hacia el pasado. No obstante, la comentada aclaración, a fin de evitar equívocos, expresamente dijo que la excepción, "a partir de la vigencia de la presente ley", sólo comprendería las situaciones vinculadas a yacimientos descubiertos. Establece un nuevo requisito para la futura adquisición del derecho y determina la fecha en que ello empieza a ocurrir. Todo ello significa, obviamente, que las situaciones anteriores a la nueva ley y a la nueva condición, quedaron sujetas al régimen jurídico preexistente, esto es, a un sistema que no establecía el requisito indicado. De allí que los derechos constituidos subsistieran bajo el imperio de la nueva ley, tal como se desprende de la Constitución Nacional, del artículo 28 de la Ley 153 de 1887 y como lo ha reconocido la jurisprudencia colombiana de todos los tiempos."

La Ley 153 de 1887 en su artículo 28 dice:

"Todo derecho real adquirido bajo una ley de conformidad con ella, subsiste bajo el imperio de otra; pero en cuanto a su ejercicio y cargas, y en lo tocante a su extinción, prevalecerán las disposiciones de la nueva ley".

**Pregunta 5.** De conformidad con lo dispuesto en el Decreto 2163 de 2011<sup>6</sup> y la Ley 1579 de 2012<sup>7</sup>, la función Pública registral se ejerce directamente por las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, siendo ellos los llamados a adelantar

<sup>6</sup> "Artículo 30. Registradores de Instrumentos Públicos. Los registradores de instrumentos públicos son los responsables del funcionamiento técnico y administrativo de las respectivas oficinas (...)"

<sup>7</sup> "Artículo 1°. Naturaleza del registro. El registro de la propiedad inmueble es un servicio pública 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."

Pag. No. 16



EE016607

las Actuaciones Administrativas; éstas se inician por existir errores en la tradición que no coinciden con lo obrante en los títulos traslaticios de dominio, es decir que lo pretendió es adecuar aquellas inconsistencias que se están publicitando en el folio de matrícula inmobiliaria que no permiten reflejar la real situación jurídica del bien inmueble, para lo cual tenemos lo dispuesto en el artículo 59, así:

**"Artículo 59. Procedimiento para corregir errores.** Los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, se corregirán de la siguiente manera:

*Los errores aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos que se deduzcan de los antecedentes y que no afecten la naturaleza jurídica del acto, o el contenido esencial del mismo, podrán corregirse en cualquier tiempo sustituyendo la información errada por la correcta, o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto.*

*Los errores en que se haya incurrido al momento de la calificación y que se detecten antes de ser notificado el acto registral correspondiente, se corregirán en la forma indicada en el inciso anterior.*

*Los errores que modifiquen la situación jurídica del inmueble y que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, solo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa, cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique y en esta ley.*

*Las constancias de inscripción que no hubieren sido suscritas, serán firmadas por quien desempeñe en la actualidad el cargo de Registrador, previa atestación de que se surtió correcta y completamente el proceso de trámite del documento o título que dio origen a aquella inscripción y autorización mediante acto administrativo expedido por la Superintendencia Delegada para el Registro. A la solicitud de autorización deberá anexarse certificación expedida por el Registrador de Instrumentos Públicos, en el sentido de que dicha inscripción cumplió con todos los requisitos.*

*De toda corrección que se efectúe en el folio de matrícula inmobiliaria, se debe dejar la correspondiente salvedad haciendo referencia a la anotación corregida, el tipo de corrección que se efectuó, el acto administrativo por el cual se ordenó, en el caso en que esta haya sido producto de una actuación administrativa.*

Pag. No. 17

EE016607

**Parágrafo.** *La Superintendencia de Notariado y Registro expedirá la reglamentación correspondiente para el trámite de las actuaciones administrativas de conformidad con las leyes vigentes.*

Actualmente las Actuaciones Administrativa se surten de la forma dispuesta en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Realizada la anterior precisión, en una Actuación Administrativa se puede ampliar la tradición de un inmueble, siempre y cuando se tenga por finalidad despejar dudas en la tradición que se está publicitando, complementación que se realiza con fundamento únicamente en los títulos que se encuentran debidamente inscritos ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, queriendo ello decir que no se puede allegar a la actuación documentos que formen parte de la cadena traditicia de un bien inmueble que no fueron inscritos en su momento.

**Pregunta 6.** Por bienes baldíos se conocen los inmuebles situados dentro de los límites territoriales de propiedad de la Nación y que carecen de otro dueño. Se clasifican en rurales y urbanos.

El Instituto Colombiano de Desarrollo Rural INCODER, es la entidad competente para expedir las resoluciones administrativas de adjudicación de los bienes baldíos rurales, de conformidad con el procedimiento establecido en la Ley 160 de 1994.

El dominio de los bienes baldíos urbanos fue transferido por la Nación a los Municipios, de conformidad con la Ley 137 de 1959, denominada Ley Tocaíma y, en lo dispuesto en el artículo 123 de la Ley 388 de 1997; cumplidas las exigencias establecidas en éstas deposiciones los baldíos adquieren la calidad de bienes fiscales.

A partir de la entrada en vigencia de la Ley 388 de 1997, los bienes baldíos urbanos pierden esa calidad y se convierten en bienes fiscales de propiedad de los Municipios, siempre y cuando se destinen a los fines contemplados en las Leyes 9ª de 1989, 3ª de 1991 y 388 de 1997.

La ley 160 de 1994, en materia de adjudicación de bienes baldíos establece:

*"(...)ARTÍCULO 65. La propiedad de los terrenos baldíos adjudicables, sólo puede adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado a través del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, o por las entidades públicas en las que delegue esta facultad. (...)"*

*La adjudicación de las tierras baldías podrá hacerse por el Instituto mediante solicitud previa de parte interesada o de oficio.*

Pag. No. 18

EE016607

*Como regla general, el INCORA decretará la reversión del baldío adjudicado al dominio de la Nación cuando se compruebe la violación de las normas sobre conservación y aprovechamiento racional de los recursos naturales renovables y del medio ambiente, o el incumplimiento de las obligaciones y condiciones bajo las cuales se produjo la adjudicación, o se dedique el terreno a cultivos ilícitos. En firme la resolución que disponga la reversión, se procederá a la recuperación del terreno en la forma que disponga el reglamento.*

*No podrá hacerse adjudicación de baldíos sino por ocupación previa, en tierras con aptitud agropecuaria que se estén explotando conforme a las normas sobre protección y utilización racional de los recursos naturales renovables, en favor de personas naturales, empresas comunitarias y cooperativas campesinas, en las extensiones y condiciones que para cada municipio o región del país señale la Junta Directiva (...)*

Si del estudio realizado a la tradición de un bien inmueble, como resultado se encuentra que existen adjudicaciones de bienes baldíos sobre franjas de terreno que forman parte de un predio de mayor extensión cuyo dominio es de carácter particular, la Oficina de Registro no puede entrar a desvirtuar los títulos por medio de los cuales se transfiere la propiedad en virtud del Principio Registral de Legitimación, que establece que los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario.

En aquellos casos donde existe confusión en la tradición de un bien inmueble que de conformidad con los títulos tradicionales de dominio corresponde a propiedad privada, pero que a su vez existen adjudicaciones por parte del INCODER a títulos de "baldíos", sobre franjas de terreno del mismo, el llamado a adecuar dicha tradición en este caso no es la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, si no el INCODER dado que la adjudicación de un bien baldío se realiza bajo los parámetros establecidos en la Ley 160 de 1994, en especial aquellos señalados en los artículos 65 a 78 ibídem.

**Pregunta 7.** En concordancia con lo ya señalado en la respuesta dada a la pregunta número cinco (5), una Actuación Administrativa tiene por finalidad adecuar unas presuntas inconsistencias que se están publicitando en el (los) folio (s) de matrícula inmobiliaria, donde como primera media se tiene el hecho de bloquear el o los folios de matrícula inmobiliaria objeto de estudio, esto con la finalidad de no seguir publicitando documento alguno o expidiendo certificado de tradición hasta tanto se adecue la tradición, por no estar acorde a la realidad



Pag. No. 19

EE016607

jurídica<sup>8</sup>, razón por la cual solo pueden darse dos (2) eventos en los cuales se incluyen anotaciones en un folio de matrícula inmobiliaria, la primera tiene lugar a aquellos actos que fueron solicitados para inscripción y no se publicitaron en su totalidad, v.gr. venta e hipoteca y solo se publicitó la compraventa, omitiéndose la hipoteca, o se solicita inscripción de compraventa para apartamento y garaje, pero solo se inscribió en el apartamento dejando de inscribirse en el garaje; quiere decir lo anterior, que solo se incluyen anotaciones en el evento donde el documento fue debidamente radicado, pero esta publicitado en indebida forma. El segundo evento tiene lugar cuando, estando vigente la Actuación Administrativa, se requiere de la radicación de documentos que adecuara la inconsistencia que se está publicitando, como por ejemplo, cuando se inscribe una compraventa estando vigente una afectación a vivienda familiar, procede la inscripción de la cancelación de la afectación a efecto de adecuar la tradición. Vale hacer la aclaración de que los documentos se publicitan en estricto orden de radicación, conforme lo dispone el literal c del artículo 3º, así:

*"Artículo 3º. Principios. (...)*

*c) Prioridad o rango. El acto registrable que primero se radique, tiene preferencia sobre cualquier otro que se radique con posterioridad, aunque el documento haya sido expedido con fecha anterior, salvo las excepciones consagradas en la ley;(..."*

Como excepciones al principio de prioridad o rango tenemos lo establecido en el artículo 32 del mismo Estatuto Registral, que establece la prioridad de la prohibición judicial respecto de las solicitudes que se encuentren en trámite.

**Pregunta 8.** El registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público que consiste en anotar, en un folio de matrícula inmobiliaria, los datos más importantes de los actos, contratos o providencias sujetos a registro y de los que dispongan su cancelación, con el fin de que cualquier persona interesada conozca en todo momento el estado jurídico de los bienes inmuebles matriculados.

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

---

<sup>8</sup> Artículo 49 ley 1579 de 2012: "Finalidad del folio de matrícula. El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ley, de manera que aquella exhiba en toda momento el estado jurídico del respectivo bien."

EE016607

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 merito probatorio** a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

La función que ejercen las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos se encuentra debidamente regulada por la Ley, teniendo que para la fecha rige lo dispuesto por la Ley 1579 del 01 de octubre de 2012 (antes Decreto Ley 1250 de 1970), disposición que de manera especial establece para lo Registradores de Instrumentos Públicos, autonomía en el ejercicio de sus funciones, respecto del círculo registral asignado por la ley.

De conformidad con el Estatuto Registral, cada Oficina de Registro de Instrumentos Públicos cuenta con un archivo y una base de datos que recae únicamente sobre los bienes inmuebles que conformen su círculo registral, y en virtud de ello ejercen la función pública registral.

El **PLENO DOMINIO** hace referencia a la forma de adquirir los derechos reales sobre bienes inmuebles en la forma y términos prevista por los artículos 665 y 669 del Código Civil, y como modos de adquirir encontramos la tradición, la prescripción, la accesión, la sucesión y la Ocupación.

Como características del pleno dominio encontramos que permite a su titular el uso, goce y disposición del inmueble, que el derecho es divisible, transferible, embargable, sobre él se puede constituir patrimonio de familia y afectación a vivienda familiar, entre otros.

El título del pleno dominio lo constituye una escritura pública (compraventa), una resolución administrativa (baldíos), o una sentencia judicial (declaratoria de prescripción).

El **DOMINIO INCOMPLETO** se puede determinar por varios aspectos, dentro de los cuales encontramos la falsa tradición y la posesión inscrita.

La falsa tradición es la inscripción en el registro de instrumentos públicos del acto de transferencia de un derecho incompleto que se hace a favor de una persona, por parte de quien carece de dominio sobre determinado inmueble.

Existen varios actos dentro de la falsa tradición, dentro de los cuales se destacan la compraventa de derechos y acciones, adjudicación en sucesión ilíquida (partición

Pag. No. 21

EE016607

amigable); mejoras, posesión, enajenación de cuerpo cierto teniendo solo derechos de cuota, venta de cosa ajena, remate de derechos y acciones, entre otros.

La falsa tradición tiene como características, que no se transfiere la propiedad y no permite ejecutar actos de señor y dueño tales como: enajenar el derecho real de dominio, englobar, construir servidumbres, propiedad horizontal, entre otros.

La posesión inscrita se encuentra definida en el artículo 762 del C.C. como "La tenencia de una cosa determinada con el ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en su lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo".

Para el saneamiento de la falsa tradición se requiere de escritura pública, decisión judicial o administrativa, en los términos legales establecidos, según el caso.

La ley 1579 de 2012 en cuanto a los actos sujetos de inscripción por parte de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos establece:

**"(...) Artículo 4°. Actos, títulos y documentos sujetos al registro. Están sujetos a registro:**

- a) *Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;*
- b) *Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;*
- c) *Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley.*

(....)

**Artículo 8°. Matrícula inmobiliaria.** *Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4°, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando.*

*Además, señalará, con cifras distintivas, la oficina de registro, el departamento y el municipio, corregimiento o vereda de la ubicación del bien*

**Pag. No. 22**

EE016607

*inmueble y el número único de identificación predial en los municipios que lo tengan o la cédula catastral en aquellos municipios donde no se haya implementado ese identificador.*

*Indicará también, si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número, nombre o dirección, respectivamente y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida, datos del acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación y demás elementos de identificación que puedan obtenerse.*

*En la matrícula inmobiliaria constará la naturaleza jurídica de cada uno de los actos sometidos a registro, así: tradición, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, **falsa tradición**, cancelaciones y otros.*

**Parágrafo 1°.** Solo se podrá omitir la transcripción de los linderos en el folio de matrícula inmobiliaria, para las unidades privadas derivadas de la inscripción del régimen de propiedad horizontal.

**Parágrafo 2°.** La inscripción de falsa tradición sólo procederá en los casos contemplados en el Código Civil y las leyes que así lo dispongan.

**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.

**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.

Pag. No. 23

EE016607

**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 2º 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 4º de esta ley.

**09 Otros:** para todos aquellos actos jurídicos que no se encuentran en la anterior codificación y que requieren de publicidad por afectar el derecho real de dominio. (...). Negrilla y subrayado fuera de texto.

Al encontrarse establecido la procedencia de inscripción de actos contentivos de la llamada "falsa tradición" por parte de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, en atención a su interrogante, no es procedente cancelar o dejar sin validez los actos ya publicitados en un folio de matrícula inmobiliaria por no corresponder a aquellos de pleno dominio, quiere decir que si un acto se encuentra publicitado como pleno dominio pero su realidad jurídica corresponde a uno de falsa tradición, así se adecuará con arreglo a la especificación.

La forma registral de proceder a adecuar los actos de un folio de matrícula inmobiliaria, es ajustando la descripción por la naturaleza jurídica, es decir que aquellos que se están publicitando como pleno dominio la descripción se hace por la casilla o denominación de 01 "Tradición", pero que al realizar el estudio de títulos se establece que corresponden a falsa tradición, la forma de proceder es pasando dichos actos a la descripción "06 Falsa tradición".

Así las cosas, no es procedente dentro de una Actuación Administrativa, la cancelación de anotaciones en un folio de matrícula inmobiliaria, por corresponder los actos a falsa tradición, por cuanto dichos actos si están contemplados dentro de aquellos objeto de registro.

Adicional a lo anterior, tenemos que el Estatuto Registral no contempla la cancelación de anotaciones de manera oficiosa por parte del Registrador de Instrumentos Públicos, aquello solo procede cuando se le presente la prueba de la cancelación del respectivo título o acto, o la orden judicial o administrativa en tal sentido<sup>9</sup>.

<sup>9</sup> Artículo 62 Procedencia de la cancelación. El Registrador procederá a cancelar un registro u inscripción cuando se le presente la prueba de la cancelación del respectivo título o acto, o la orden judicial o administrativa en tal sentido. La cancelación de una inscripción se hará en el folio de matrícula haciendo referencia al acto, contrato o providencia que la ordena a respetar, indicando la anotación objeto de cancelación.

Pag. No. 24



Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 - PBX (1328-21- 21)  
Bogotá D.C. - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>



EE016607

**Pregunta 9.** El Estatuto registral en su artículo 8º establece que la matricula inmobiliaria es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4º, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando.

Si estudiada la tradición publicitada en un folio de matricula inmobiliaria, se logra concluir que corresponde a falsa tradición, y que en el mismo no hay actos de derecho real de dominio, sino que por el contrario, los títulos traslativos corresponden a un folio en mayor extensión, inicialmente se podría pensar que las anotaciones de falsa tradición se deben trasladar al folio del de mayor extensión, y cerrar la matricula segregada; mas existen algunos casos donde no hay lugar a ello, como lo estipulado en la ley 1183 de 2008<sup>10</sup>, que determina la apertura de folio de matricula respecto del bien donde se tiene posesión.

Como regla general en materia de derecho registral, es la no procedencia de apertura de folios de matricula inmobiliaria para actos de falsa tradición sin que medie título traslativo de dominio en sus primeras anotaciones o en su complementación, razón por la cual, será frente a cada caso en particular donde el Registrador de Instrumentos Públicos estudiará si procede o no la publicitación de dicho folio de matrícula, si hay lugar a trasladar sus anotaciones al de mayor extensión y proceder al cierre, o si por el contrario solo se requiere complementar su información y que se siga publicitando.

**Pregunta 10.** Como bien se indico en la primera parte de la presente consulta, en la época de la Colonia no existía mecanismo de control al cumplimiento de inscripción de los títulos de la propiedad, es por ello que hasta 1779 con la Pragmática de Carlos III se comienza a dar la obligatoriedad de la inscripción. Desde esa fecha y hasta la expedición del Decreto Ley 1250 de 1970, la función fue ejercida por particulares sin darse un mayor control.

<sup>10</sup> "ARTÍCULO 15. SISTEMA DE REPARTO Y MATRÍCULA INMOBILIARIA. Los actos que deban celebrarse mediante escritura pública en los términos previstos en esta ley, cuando en el círculo de que se trate haya más de una notaría, se repartirán equitativamente entre las que existan. La Superintendencia de Notariado y Registro establecerá el procedimiento de reparto, de modo que no se impongan cargas excesivas ni desproporcionadas a cargo de ningún notario. Adicionalmente, y si es del caso, el Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos deberá asignar el folio o los folios en el evento de que el inmueble objeto de posesión o prescripción, carezca de matricula inmobiliaria, con base en el plano y certificación catastrales correspondientes."

EE016607

El 28 de diciembre de 1959, el Presidente Alberto Lleras Camargo expide el Decreto 3346, por el cual se da una adecuada dirección y un ordenamiento racional al servicio público de notariado y registro, creándose a través del artículo 1º la Superintendencia Nacional de Notariado y Registro, como dependencia del Ministerio de Justicia.

La Superintendencia de Notariado y Registro ejerce la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos; atiende la organización, administración y sostenimiento de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, y asesora al Gobierno Nacional en la construcción de las políticas y el establecimiento de los programas y planes referidos a los servicios públicos notarial y registral<sup>11</sup>.

Por lo anterior espero que sus interrogantes hayan sido absueltos de la mejor manera y seguiremos atentos a cualquier inquietud.

Atentamente,

**MARCOS JAHER PARRA OVIEDO**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: María Esperanza Venegas Espitia  
Revisó: Carlina Gomez Duran  
Coordinadora Grupo de Apoyo Jurídico Registral

<sup>11</sup> Artículo 3º del Decreto 2163 de 2011