



Superintendencia de Notariado y Registro
Ministerio del Interior y de Justicia
República de Colombia

Prosperidad
pa...

SNR2013EE023099

Consulta No. 3129 ante la Oficina Asesora Jurídica
Superintendencia de Notariado y Registro

Para: Doctor
GUSTAVO GUTIÉRREZ CUARTAS
Notario Único del Circulo (E)
Calle 11 No. 3 – 65
Magangué, Bolívar

Asunto: Corrección escritura pública, CN – 05, radicación ER 038057 de fecha 12 de agosto de 2013.

Fecha: 23 de agosto de 2013

Doctor Gutiérrez Cuartas:

En el asunto descrito, consulta si es viable aclarar o adicionar la escritura pública contentiva de división material de un inmueble y compraventa No. 626 del 29 de diciembre de 2007, en la cual se dividió el inmueble en dos, según licencia urbanística y con autorización del Incoder. A éstos lotes se les asignó matrícula inmobiliaria.

Se describió el lote que se reservaron como lote No.2, pero posteriormente se percataron que el lote No. 2, no era un solo predio, sino dos, que eran independientes y completamente separados el uno del otro y que estaban separados por el lote No. 1 del cual el Incoder dio autorización para su división y posterior venta.

La Alcaldía corrige la licencia urbanística en el sentido de que la división material no era de dos lotes, sino de tres.

Por lo anterior consulta si es procedente su aclaración.

Marco Jurídico:

Decreto 960 de 1970

Decreto 2148 de 1983





Hoja No. 2
Dr. Gustavo Gutiérrez Cuartas

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, inicialmente es importante precisar, que los conceptos emitidos por esta Oficina Asesora Jurídica, se ciñen a los parámetros establecidos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, 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.

La escritura pública una vez autorizada por el Notario es inmodificable y cualquier corrección que se pretenda respecto de aquella debe hacerse mediante acto de igual naturaleza. Excepcionalmente en casos especiales, concretamente cuando se trate de errores puramente aritméticos, éstos pueden corregirse en el mismo instrumento.

En materia notarial, la ley contiene normas y trámites precisos (arts. 101 y ss. D.L. 960 de 1970 y 48 y ss. D.2148 de 1983) para corregir los errores en que se incurra al extender las escrituras públicas. Estos errores pueden ser advertidos en diferentes etapas de la extensión y otorgamiento del instrumento, y, aún después de su autorización, evento este último en el cual es absolutamente indispensable corregir el error mediante el otorgamiento de escritura aclaratoria con todas las formalidades de ley.

La escritura aclaratoria podrá otorgarse únicamente por el actual titular del derecho, si de la misma escritura a corregir o de sus anexos aparece el error de manifiesto, en los siguientes eventos:

1. Errores en la nomenclatura, denominación o descripción del inmueble.
2. Errores en la cita de la cédula o registro catastral, de los títulos antecedentes y sus inscripciones en el registro.
3. Error en los nombres o apellidos de los otorgantes.
4. Error en los linderos siempre que no se configure cambio en el objeto del contrato.

El artículo 103 del Decreto Ley 960 de 1970, señala: "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.





Hoja No. 3
Dr. Gustavo Gutiérrez Cuartas

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". (Negrilla fuera de texto)

El artículo 104 de la misma normatividad, expresa: "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..."

Teniendo en cuenta que el artículo 103 del D.L. 960 de 1970, señala en forma taxativa los errores que se pueden corregir por parte del titular del derecho, mediante el otorgamiento de escritura aclaratoria, en nuestro sentir en el caso en consulta, no es viable la corrección mediante el otorgamiento de escritura aclaratoria, toda vez que implica cambio de objeto, ya que no es lo mismo dividir un inmueble en dos cuando en realidad eran tres y además porque sus linderos varían.

El artículo 48 del Decreto 02148 de 1983, modificado por el artículo 3º del Decreto 231 de 1985, expresa: "Cuando se pretenda cambiar el inmueble objeto del negocio jurídico no podrá autorizarse escritura de corrección ni aclaratoria..."

Cordialmente,

Marcos Jaher Parra Oviedo
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: Gladys E. Vargas B.
23-08-13

