

SNR2017EE024457 ✓

**Consulta 1592 de 2017 ante la Oficina Asesora Jurídica
De la Superintendencia de Notariado y Registro**

Para: Señor
Roberto Lopez Pareja
Edificio Parque 112 S.A.S.
Calle 87 No. 15-23 Oficina 603
Bogotá D.C.

Asunto: Permuta de Bienes Inmuebles
Escrito con radicado **SNR2017ER025509**
CR-002 Ejercicio de la Función Registral

Señor Lopez Pareja:

En atención a su escrito radicado con el número de la referencia, por medio del cual eleva consulta a esta Oficina a efecto de que se le indique el camino a seguir para que se registre la totalidad del negocio jurídico de permuta que se estipuló en la escritura 8959 del 12 de diciembre de 2012 de la Notaria Novena de Bogotá, y que hasta la fecha solo tiene el registro parcial, faltando la inscripción de los inmuebles del permutante A que tienen asignados los folios de matrícula inmobiliaria números 50N-20725153, 50N-20725158, 50N-20725159 y 50N-20725166.

Marco Jurídico

- Código Civil
- Decreto Ley 960 de 1970
- Ley 1579 de 2012

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, me permito manifestarle que en ejercicio del derecho de petición en la modalidad de consulta, la Superintendencia de Notariado y Registro emite un concepto u opinión general sobre las materias a su cargo en los términos del artículo 28 de la Ley 1775 de 2015 que sustituyó en lo pertinente el C.C.A., razón por la cual sus respuestas en esta instancia no son vinculantes ni comprometen la responsabilidad de la entidad., es decir, no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país.

El contrato de permuta existió antes de la compraventa y su origen se ubica en el trueque, consistente en el intercambio de mercancías o de cosas entre las personas. El código Civil define la permuta en su artículo 1955, para lo cual cito:

"ARTICULO 1955. DEFINICION DE PERMUTA. La permutación o cambio es un contrato en que las partes se obligan mutuamente a dar una especie o cuerpo cierto por otro."

Pág. No. 1

SNR2017EE024457

Frente al objeto de permuta, el artículo 1957 ibídem, establece:

"ARTICULO 1957. OBJETO Y CAPACIDAD. No puede cambiarse las cosas que no pueden venderse. Ni son hábiles para el contrato de permutación las personas que no son hábiles para el contrato de venta."

En lo que corresponde a la identificación del objeto materia del contrato, el Decreto Ley 960 de 1970¹ en su artículo 31 expresamente señala que, en tratándose de enajenación de bienes inmuebles, se debe hacer por su cedula catastral, nomenclatura, área y linderos, así:

"ARTICULO 31. <IDENTIFICACIÓN DE INMUEBLES>. Los inmuebles que sean objeto de enajenación, gravamen o limitación se identificarán por su cédula o registro catastral si lo tuvieren; por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados, y por sus linderos. Siempre que se exprese la cabida se empleará el sistema métrico decimal."

Respecto del servicio público registral, el mismo se rige por lo dispuesto por la Ley 1579 de 2012², ordenamiento que en su artículo 16 establece:

"Artículo 16. Calificación. Efectuado el reparto de los documentos se procederá a su análisis jurídico, examen y comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro.

Parágrafo 1º. No procederá la inscripción de documentos que transfieran el dominio u otro derecho real, sino está plenamente identificado el inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el Sistema Métrico Decimal y los intervinientes por su documento de identidad. En tratándose de segregaciones o de ventas parciales deberán identificarse el predio de mayor extensión así como el área restante, con excepción de las entidades públicas que manejan programas de titulación predial. También se verificará el pago de los emolumentos correspondientes por concepto de los derechos e impuesto de registro.(...)". Subrayado fuera de texto.

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 constituidos en ellos; **dar publicidad** a los actos y contratos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones, poniendo al alcance de todos el estado jurídico de la propiedad inmueble, única manera de que surtan efectos respecto de terceros; y **revestir de mérito probatorio** a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

La función que ejercen las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos se encuentra debidamente regulada por la Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, disposición que establece

¹ Estatuto Notarial

² Estatuto Registral



SNR2017EE024457

autonomía en el ejercicio de sus funciones a los Registradores. Cada oficina cuenta con un archivo y una base de datos que recae únicamente sobre los bienes inmuebles que conformen su círculo registral.

La prestación del servicio registral se rige por unos principios taxativamente señalados en el Estatuto Registral, para lo cual cito textualmente:

"Artículo 3° Principios. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

a) **Rogación.** Los asientos en el registro se practican a solicitud de parte interesada, del Notario, por orden de autoridad judicial o administrativa.

El Registrador de Instrumentos Públicos sólo podrá hacer inscripciones de oficio cuando la ley lo autorice;

b) **Especialidad.** A cada unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única, en la cual se consignará cronológicamente toda la historia jurídica del respectivo bien raíz;

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;

d) **Legalidad.** Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción;

e) **Legitimación.** Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario;

f) **Tracto sucesivo.** Solo el titular inscrito tendrá la facultad de enajenar el dominio u otro derecho real sobre un inmueble salvo lo dispuesto para la llamada falsa tradición.". Subrayado fuera de texto.

De igual forma el Estatuto establece, que el proceso de registro de un título o documento se compone de la radicación, la calificación, la inscripción y la constancia de haberse ejecutado esta, procedimiento establecido en los artículos 13 al 30.

Como base de la prestación del derecho público registral está el folio de matrícula inmobiliaria cuyo objeto es publicitar la vida jurídica de un bien inmueble, para lo cual cito lo establecido por el artículo 8°, así:

"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 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.

Pág. No. 3

SNR2017EE024457

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.(...)

Es así que se puede afirmar que en la celebración de todo contrato sobre bienes inmuebles, especialmente en aquellos de enajenación, es un requisito *sine qua non* la identificación del bien inmueble por su nomenclatura, matrícula inmobiliaria, área, linderos, cedula catastral, etc..

No existe duda que en la escritura pública 8959 del 12 de diciembre de 2012 de la Notaria 9 de Bogotá, el "permutante B" enajena el derecho de dominio y la posesión de los apartamentos 201, 304, 401 y 603, que se construirán en el lote de terreno que le transfiere el "permutante A, sin hacerse la descripción de estas unidades inmobiliarias de la forma dispuesta por la ley, cuya explicación obedece a que estos inmuebles no existían jurídicamente para el momento de celebración del contrato de permuta.

De conformidad con nuestra legislación los contratos tienen como requisitos de existencia la capacidad, el consentimiento, objeto, causa y formalidad.

De igual forma hay unos requisitos de validez del objeto de la obligación. i). Que el objeto de la obligación es que exista; ii) Que el objeto este en el comercio, iii) que el objeto sea determinado o por lo menos determinable; iv) el objeto debe ser lícito; v) el objeto debe ser posible.

Frente al primer y tercer requisito, es decir que el objeto exista y sea determinable, el artículo 1518 del Código Civil establece que "(...)no sólo las cosas que existen pueden ser objeto de una declaración de voluntad, sino las que se espera que existan; pero es menester que las unas y las otras sean comerciales y que estén determinadas, a lo menos, en cuanto a su género.(...)", por lo que en tratándose de bienes inmuebles, los mismos deben ser individualizados de la forma dispuesta por el Decreto ley 960 de 1970³ y Ley 1579 de 2012⁴.

Teniendo en cuenta que en la escritura 8959 de fecha 12 de diciembre de 2012 de la Notaria 9 de Bogotá D.C, contentiva del contrato de permuta, en lo que tiene que ver sobre el objeto del contrato del permutante B, los mismo no están determinados e individualizados por sus nomenclaturas, matrículas inmobiliarias, cedulas catastrales, área, linderos, etc., que a la luz de lo dispuesto por el artículo 48 del Decreto 2148 de 1983, por medio del cual se reglamentan los decretos-leyes 0960 y 2163 de 1970 y la Ley 29 de 1973, no es procedente suplir dicho requisito legal mediante escritura pública, para lo cual hago cita textual de la norma:

"ARTICULO 48. —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

³ Estatuto Notarial

⁴ Estatuto Registral

SNR2017EE024457

la cual se tomará la correspondiente nota de referencia. Esta escritura de cancelación se tendrá como un acto sin cuantía. Subrayado fuera de texto.

Con fundamento en todo lo antes expuesto y en atención al interrogante objeto de la presente consulta, es improcedente el registro del contrato de permuta respecto de los bienes inmuebles actualmente identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 50N-20725153, 50N-20725158, 50N-20725159 y 50N-20725166, por cuanto los mismos no existían jurídicamente al momento de la celebración de la escritura pública 8959 de fecha 12 de diciembre de 2012 de la Notaria 9 de Bogotá D.C, y por lo mismo no fueron descritos e individualizados de la forma dispuesta por la Ley 1579 de 2012; siendo improcedente su descripción por escritura de aclaración.

Así las cosas, para que la titularidad de los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 50N-20725153, 50N-20725158, 50N-20725159 y 50N-20725166 por parte de Edificio Parque 112 S.A.S, se pueda dar a favor de Maximino Alejandro Perez Cáceres, Maria Carolina Perez Cáceres y Maria Fernanda Perez Cáceres, se debe acudir a un nuevo contrato traslativo de dominio.

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: Maria Esperanza Venegas Espitia/Profesional Especializado
Reviso y aprobó: Marcos Jaher Parra Oviedo/ Jefe Oficina Asesora Jurídica

Pág. No. 5