

SNR2018EE061645 ✓

Consulta 3944 de 2018 ante la Oficina Asesora Jurídica
De la Superintendencia de Notariado y Registro

Para: Señora _____
El
monialean1985@gmail.com

Asunto: Corrección y/o aclaración escritura.
Radicado número SNR2018ER078919
CN-005- Inscripciones

En atención a su escrito radicado con el número de la referencia, esta oficina pone de presente lo siguiente:

Manifiesta usted, que se emita concepto de como corregir la referencia catastral contenida en la escritura pública No. 1606 del 30 de agosto de 2002, dado que la Constructora Bonanza Limitada quien le vendió el inmueble ya tiene cancelada la matrícula mercantil.

Esta Oficina considera lo siguiente:

Marco Jurídico

- Ley 1755 de 2015
- Ley 1755 de 2015
- Decreto Ley 960 de 1970
- Decreto 2148 de 1983
- Decreto 1069 de 2015
- Código Civil
- Ley 1579 de 2012

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, es necesario precisar que los conceptos emitidos por esta Oficina Jurídica 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



Pág. No. 1 *dx*

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)3282121
Bogotá D.C., - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: correspondencia@supernotariado.gov.co

SNR2018EE061645

las funciones asignadas por el decreto 2723 de 2014, y en el marco de lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015.

Así mismos se puede de presente que, las respuestas dadas a las consultas remitidas a esta Oficina se profieren de manera general con respeto al problema jurídico manifestado, dentro de las competencias dadas y no van encaminadas a resolver conflictos o diferencias de orden particular.

Ahora bien, se entra a analizar los aspectos jurídicos que guardan relación con el tema de la consulta, al respecto tenemos:

De la corrección:

Las siguientes disposiciones del Decreto Ley 960 de 1970, en consonancia con el Decreto 1069 de 2015, consagran:

"ARTICULO 101. <CORRECCIÓN DE ERRORES ANTES DE LA FIRMA>. Los errores en que se haya incurrido al extender un instrumento advertidos antes de su firma, se corregirán subrayando y encerrando entre paréntesis las palabras o frases que deban suprimirse o insertando en el sitio pertinente y entre líneas las que deban agregarse y salvando al final lo corregido, reproduciéndolo entre comillas e indicando si vale o no vale lo suprimido o agregado. Podrá hacerse la corrección enmendando lo escrito o borrándolo y sustituyéndolo y así se indicará en la salvedad que se haga. Las salvedades serán autorizadas por todas las firmas que deba llevar el instrumento, pero si éste ya se hallare suscrito, sin haberse autorizado aún, se salvarán las correcciones y se volverá a firmar por todos los comparecientes. Sin dichos requisitos no valdrán las correcciones y se tendrán por verdaderas las expresiones originales."

"ARTICULO 102. <CORRECCIÓN DE ERRORES DESPUÉS DE LA FIRMA>. Una vez autorizada la escritura, cualquier corrección que quisieren hacer los otorgantes deberá consignarse en instrumentos separados con todas las formalidades necesarias y por todas las personas que intervinieron en el instrumento corregido, debiéndose tomar nota en éste de la escritura de corrección."

"ARTICULO 103. <ERRORES ARITMÉTICOS Y NUMÉRICOS>. Sin embargo, los errores puramente aritméticos podrán ser corregidos en cualquier tiempo si los factores que los determinan se hallaren claramente establecidos en el propio instrumento. La cifra aritméticamente verdadera se pondrá en sustitución de la errónea, de la manera y por los trámites indicados en el artículo 101."

Si se cometiere error en la nomenclatura, denominación o descripción de un inmueble o en la cita de su cédula o registro catastral, podrá corregirse mediante el otorgamiento de escritura aclaratoria suscrita por el actual titular del derecho, si de

Pág. No. 2

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 int. 201 – PBX (1)3282121
Bogotá D.C., - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: correspondencia@supernotariado.gov.co



SNR2018EE061645

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.” (Lo resaltado es nuestro).

“ARTICULO 104. <OTROS ERRORES>. 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.”

Por su parte el Decreto 2148 de 1983, compilado en el decreto 1069 de 2005, establece lo siguiente:

“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 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.” (Lo destacado fuera de texto).

“ARTICULO 49.-Cuando se trate del otorgamiento de escritura aclaratoria para corrección de errores en la nomenclatura, denominación o descripción de un inmueble, **en la cita de su cédula o registro catastral**, en la de sus títulos antecedentes y sus inscripciones en el registro, o en los nombres o apellidos de los otorgantes, **podrá suscribirla el actual titular del derecho** presentando los documentos con los cuales acrediten tal calidad y el notario dejará constancia de ellos en la escritura. (Negrilla fuera de texto).

El error en los linderos **que no figure 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.” (Resalto nuestro).

En las normas transcritas se precisa el procedimiento para efectuar las correcciones pertinentes antes y/o después de haber autorizado una escritura.

Se dice que una vez el notario autorice el instrumento público, las correcciones, aclaraciones o modificaciones que los interesados pretendan realizar, debe ser por medio

Pág. No. 3 

SNR2018EE061645

de escritura pública aclaratoria, estableciendo de manera clara y precisa los motivos que dieron origen al acto aclaratorio conforme a las norma precitadas; **salvo en aquellos actos donde se pretende cambiar los elementos esenciales del negocio jurídico inicial**, en tal sentido, los otorgantes deberán cancelar o dejar sin efecto la escritura anterior, por medio de una nueva de la cual se tomará la correspondiente nota de referencia y suscribir un nuevo instrumento público si así lo desean donde se incluya lo que verdaderamente las partes quieren.

De igual manera se sostiene en las referidas normas, que cuando hay error en la nomenclatura, denominación o descripción de un inmueble **o 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, la escritura de aclaración del respectivo error la podrá suscribir **el actual titular del derecho**; es decir, que al no existir la parte vendedora para que junto con el comprador efectúen la corrección, la ley faculta a este, como el nuevo propietario para que la realice.

De acuerdo con lo expuesto, sólo el titular del derecho de dominio es quien puede suscribir la escritura de aclaración para corregir el error, luego frente a los hechos que dieron origen a esta consulta, es necesario exponer lo siguiente:

TITULACION

La propiedad inmobiliaria en Colombia consta del título y modo, el título es el documento que contiene el negocio jurídico (compraventa, permuta, etc.) o la decisión administrativa o judicial (adjudicación de baldío, adjudicación en sucesión), que es causa de la finalidad traslativa del dominio.

Por título, la Honorable Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en Sentencia del 4 de febrero de 2013, expediente 2008-00471-01, Magistrado Ponente JESÚS VALL DE RUTÉN RUIZ, señaló:

*“En relación con el justo título, tiene dicho la Corte, que por éste ha de entenderse “todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio. Si se trata, pues de un título traslativo, puede decirse que éste es justo cuando al unírsele el modo correspondiente, habría conferido al adquirente el derecho de propiedad, **si el título hubiese emanado del verdadero propietario.**”*

(...)



SNR2018EE061645

"El profesor José J. Gómez, enseña sobre el punto que "el título es el hecho del hombre, generador de obligaciones, o la sola Ley que lo faculta para adquirir el derecho de manera directa. No puede concebirse derecho alguno patrimonial sin ese fundamento".

(...)

*De lo anterior se deduce que la compraventa en sí misma no genera más que obligaciones, o visto desde el ángulo del acreedor, derechos personales, que suelen ser fuente directa de derechos reales, cuando el crédito es pagado por parte del deudor. Así, la obligación de enajenar o entregar la cosa, una vez satisfecha mediante el "modo" respectivo, que es la tradición, genera en el acreedor satisfecho, el derecho real de propiedad, **si recibió el bien de quien era propietario**; y en todo caso el carácter de poseedor del mismo, sin adquirir la propiedad, cuando el tradente no era propietario (art. 752 del Código Civil).*

*Ese objeto obligacional, que se concreta en la prestación consistente en hacer tradición de la cosa, de enajenarla, de hacerla ajena, debe satisfacer las exigencias legales, entre las que se destacan, para los efectos precisos del despacho de este cargo, que la anotada enajenación de la cosa corporal o incorporal, **"no esté prohibida por Ley"** (artículo 1866 del Código Civil). Y está claro que hay objeto ilícito en todo contrato prohibido por las Leyes (artículo 1523 ib). De suerte que **si un contrato de compraventa recae sobre una cosa cuya enajenación está prohibida, tiene objeto ilícito, y por tanto, no puede ser "justo título"** en los términos arriba explicados." (Negrillas fuera de texto).*

Entretanto que, el modo es la concreción de esa finalidad traslativa del dominio mediante la entrega legal del objeto del negocio jurídico, **entrega que se cumple con la inscripción del documento respectivo ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos.**

Se dice que el modo es la forma de realización o ejecución del título. De acuerdo a Jose J. Gómez es la forma jurídica mediante la cual se ejecuta o realiza el título, cuando este genera la constitución o transferencia de derechos reales. De acuerdo al artículo 673 de modos de adquirir la propiedad son; la ocupación, la accesión, la tradición, **la prescripción** y la sucesión por causa de muerte. Sin embargo, de acuerdo a Velásquez Jaramillo, algunos autores (Alessandri y Somarriva) agregan como otros medios de adquirir: Las sentencias aprobatorias de remates o de expropiación, **las resoluciones administrativas de adjudicación de baldíos**, los actos de participación de cosas comunes y la fabricación o hechura de cosas nuevas

Algunos consideran que en todos estos casos se encuentra una causa remota, la obligación o la ley, y esta es la que se llama título, en contraposición al modo que, como causa próxima hace nacer el derecho real.



Pág. No. 5 *aj*

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 - PBX (1)3282121
Bogotá D.C., - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: correspondencia@supernotariado.gov.co

SNR2018EE061645

Se dice que la palabra título tiene dos acepciones: La de causa en virtud de la cual se posee alguna cosa (artículo 765 C.C.), y la de **instrumento o escritura** en que se acredita el derecho.

Entre tanto que, **el modo es la concreción de esa finalidad traslativa de dominio** mediante la entrega legal del objeto del negocio jurídico, **tradicón que se cumple con la inscripción del documento respectivo ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.**

Sin esos dos elementos, título y modo, es imposible que se produzca el efecto traslativo anunciado, **ya que el título sin registro solo crea derechos personales**; pero actuando simultáneamente con el modo, crea los derechos reales.

TRADICIÓN:

Nuestro Código Civil en su artículo 740, en el inciso primero, determina que la tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Para que sea válida la tradición se requiere un título traslativo del derecho, como puede ser el contrato de compraventa, permuta, dación u otro (Art.745 C.C.).

La tradición forma parte de la categoría de los negocios jurídicos bilaterales, pues requiere de la declaración de la voluntad, tanto del tradente como del adquirente, el primero **con la intención de transferir el dominio**, y el segundo con la de adquirir (Art 741 a 744 C.C.)

La tradición al ser un negocio jurídico de cumplimiento de las obligaciones de trasmisión de la propiedad, además de exigir las mismas condiciones comunes que requieren los demás negocios jurídicos (capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita), conlleva el cumplimiento de otras condiciones especiales, tales como, la existencia de obligación previamente constituida, y que ésta se extinga por la tradición, que el tradente sea el verdadero dueño del bien inmueble, y la **inscripción del documento ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos** (Art 756 y 759 C.C., Ley 1579 de 2012 artículo 4).

El artículo 749 del Código Civil, habla de la solemnidad para que opere la enajenación y al respecto nos dice:

"Si la ley exige solemnidades especiales para la enajenación, no se transfiere el dominio sin ellas." (Lo resaltado es nuestro).



SNR2018EE061645

El mismo Código Civil en su artículo 665 define los derechos reales como el derecho que tenemos sobre una cosa con respecto a determinada persona, y prescribe los siguientes:

"Dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca". De estos derechos nacen las acciones reales.

El dominio:

Sobre este presupuesto jurídicos, la misma Codificación anterior preceptúa:

"Artículo 669. Concepto de Dominio. El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno."

El artículo 2 de la Ley 1579 de 2012 consagra lo siguiente:

"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 norma que se transcribe a continuación del Decreto Ley 960 de 1970 de termina:

"ARTICULO 12. <ACTOS QUE REQUIEREN SOLEMNIDAD>. Deberán celebrarse por escritura pública todos los actos y contratos de disposición o gravamen de bienes inmuebles, y en general aquellos para los cuales la Ley exija esta solemnidad." (Resalto nuestro).

Con base en lo expuesto, es evidente que el negocio jurídico de compraventa de un bien inmueble, si las partes no lo revisten de la respetiva solemnidad es tan sólo un documento privado, y si lo elevan a escritura pública pero **no lo inscriben en el correspondiente registro no crea derechos reales sino derechos personales**; luego, no se perfecciona el acto jurídico por cuanto no se transfiere el dominio del bien conforme lo dispone la ley.

Así las cosas, para el caso que nos ocupa, si no se ha registrado la escritura en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos por carecer de uno los requisitos legales, el derecho real de dominio no se ha consolidado, sólo se tiene una



SNR2018EE061645

posesión material del bien inmueble, la cual, le concede al poseedor el derecho de iniciar la acción ordinaria de prescripción de dominio para obtener la declaración de pertenencia mediante sentencia judicial, de conformidad a lo establecido en el Código Civil y el Código General del Proceso, constituyéndose así el título de dominio para el registro respectivo, dando lugar a un folio de matrícula nuevo y permitiendo que la autoridad catastral proceda a la formación de la ficha o cédula correspondiente, acorde a lo preceptuado en los artículos 48 al 56, 65 y 66 de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos).

Ahora bien, si el predio que se menciona en esta consulta es de los que se enmarca en aquellos que determina la Ley 1561 de 2012, por medio de la cual se establece un proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles **urbanos** y rurales de pequeña entidad económica, sanear la falsa tradición, es pertinente que se inicie este procedimiento y no el anunciado en el párrafo anterior.

En los anteriores términos se da respuesta a sus interrogantes quedando atentos a cualquier inquietud.

Cordialmente,



DANIELA ANDRADE VALENCIA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Juan Veintitrés Amado Chamorro/ Profesional Especializado



Pág. No. 8

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13-49 Int. 201 - PBX (1)3282121

Bogotá D.C., - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

Email: correspondencia@supernotariado.gov.co