



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

**51 años**  
Garantizando la guarda de la fe pública en  
Colombia

## CIRCULAR No.014

Bogotá, D.C., Enero 24 de 2011

PARA: Registradores de Instrumentos Públicos

DE: Superintendente de Notariado y Registro

ASUNTO: Corrección de errores y demanda de los propios actos.

Reciban un atento saludo:

La naturaleza jurídica del registro de instrumentos públicos, como dador de fe pública está llamada garantizar la protección del tráfico jurídico y por ende a salvaguardar los derechos de terceros, por ello el Registrador de Instrumentos Públicos como responsable del manejo jurídico y administrativo de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos está llamado a asegurar que la función registral se ajuste a los presupuestos legales.

El artículo 35 del Decreto 1250 de 1970 se refiere a la manera de corregir los errores en que se haya podido incurrir al asentar un registro. Al respecto, la jurisprudencia ha sostenido en reiteradas oportunidades que dentro de las acciones para las cuales los registradores tienen competencia, no cabe la posibilidad de anular o cancelar inscripciones o cerrar folios de matrícula inmobiliaria abiertos conforme a la ley, por ser estas actividades reservadas a la actividad judicial.

Según lo dispuesto por el artículo 40 del mismo decreto, *“El registrador procederá a cancelar un registro o inscripción cuando se le presente la prueba de la cancelación del respectivo título o acto, o la orden judicial en tal sentido.”* En concordancia con esta disposición, el artículo 45 del Decreto 960 de 1970 prescribe que *“(l)a cancelación de una escritura puede hacerse por declaración de los interesados o por decisión judicial en los casos de ley.”* Por su parte, el artículo 39 del citado Decreto 1250 de 1970 define que *“(l)a cancelación de un registro o inscripción es el acto por el cual se deja sin efecto el registro o inscripción”,* y el 41 *ibidem* indica que *“(l)a cancelación de una inscripción se hará en el folio de matrícula en la columna correspondiente y con referencia al acto, contrato o providencia que la ordena o respalda, en los respectivos índices y en la copia del título cancelado que repose en el archivo.”*



Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 - PBX (1)328-21-21 - Bogotá D.C. - Colombia  
<http://www.supemotariado.gov.co>  
Email: [correspondencia@supemotariado.gov.co](mailto:correspondencia@supemotariado.gov.co)



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

**51 años**  
Garantizando la guarda de la fe pública en  
Colombia

El inciso segundo del artículo 1º del Código Contencioso Administrativo, dispone que *“Los procedimientos administrativos regulados por leyes especiales se registrarán por éstas; en lo no previsto en ellas se aplicarán las normas de esta parte primera que sean compatibles.”* En este sentido, teniendo en cuenta que la actuación registral goza de cierta especialidad en el contexto normativo en la medida en que está regulada por el Decreto 1250 de 1970, pero que la inadmisión o rechazo del registro es de naturaleza administrativa, no existiendo en el estatuto registral disposición que regule el trámite de los recursos en la vía gubernativa, se concluye que los procedimientos relativos a ésta se rigen por lo establecido en la parte primera del Código Contencioso Administrativo.

Con el propósito de que las diferentes actuaciones administrativas que adelantan las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos se ajusten totalmente a las normas vigentes y teniendo en cuenta que al servidor público solo le está permitido hacer lo que la ley determine, mediante la Instrucción Administrativa No. 01-50 del 27 de noviembre de 2001 se les recordó a ustedes la normatividad vigente sobre el trámite de las correcciones, actuaciones administrativas, revocatoria directa y las acciones de demanda de los propios actos en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del País.

De acuerdo con la citada instrucción *“Después de agotados los mecanismos administrativos tendientes a lograr el consentimiento de las personas en las cuales por error se creó o modificó una situación de carácter particular y concreto, el Registrador de Instrumentos Públicos deberá solicitar el poder especial a la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro para que de conformidad con los artículos 84, 136 y 149 del C.C.A., demanden la nulidad del acto administrativo irregular.”*

Dicha orientación fue ampliada por la Instrucción Administrativa No. 02-17 del 12 de Noviembre de 2002 con relación a la revocatoria directa de los actos administrativos que hubieren ocurrido por medios ilegales (Art.73 del C.C.A.) con fundamento en la orientación jurisprudencial contenida en la Sentencia proferida por el Consejo de Estado el 16 de Julio de 2002, Magistrada ponente, Ana Margarita Olaya Forero. Esta Instrucción dejó sin efecto las que se contrapongan a ella.

El 25 de abril de 2003, se impartió la Instrucción Administrativa No. 12, sobre facultad de corrección de errores en inscripciones efectuadas sobre los folios de matrícula inmobiliaria, en la que transcribieron apartes de la Sentencia proferida por el Consejo



Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 - PBX (1)328-21-21 - Bogotá D.C. - Colombia  
<http://www.supemotariado.gov.co>  
Email: [correspondencia@supemotariado.gov.co](mailto:correspondencia@supemotariado.gov.co)

J



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

**51 años**

Garantizando la guarda de la fe pública en  
Colombia

de Estado el 31 de enero de 2003, Magistrada ponente Olga Inés Navarrete, por considerarlos útiles y convenientes para su aplicación.

Según esta última instrucción, una consecuencia práctica de la jurisprudencia transcrita es la modificación parcial de la Instrucción Administrativa 01-50 y la ampliación No.02-17, ya que a pesar de mantenerse la figura de la demanda de los propios actos (acción de lesividad), como otro mecanismo de acudir la administración, no excluye la facultad de corrección del registrador sin acudir a la autorización expresa y escrita del titular, en materia de correcciones o cancelaciones.

Tratándose de la revocatoria de actos de carácter particular y concreto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 73 del C.C.A. un acto administrativo de carácter particular y concreto sólo es revocable con el consentimiento expreso y escrito del particular; si no se cuenta con el consentimiento expreso y escrito del particular, la administración debe demandar su propio acto ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo.

Sin embargo, de forma excepcional, se permite que la administración disponga la revocatoria directa de un acto administrativo de carácter particular y concreto en dos hipótesis: (1) si se trata de un acto administrativo fruto del silencio administrativo positivo y (2) si es evidente que el acto ocurrió por medios ilegales.

El artículo 74 del código Contencioso Administrativo establece un debido proceso que debe ser atendido necesariamente en estas circunstancias por todo servidor público que pretenda efectuar la revocatoria aludida.

Conforme a los artículos 6° y 121 de la Constitución Política *"los particulares sólo son responsables ante las autoridades por infringir la Constitución y las leyes. Los servidores públicos lo son por la misma causa y por omisión o extralimitación en el ejercicio de sus funciones"* (art. 6°) y *"ninguna autoridad del Estado podrá ejercer funciones distintas de las que le atribuyen la Constitución y la ley"*

La Corte Constitucional en la sentencia T 465 del 09 de julio de 2009 ha sostenido que una vía de hecho se produce cuando quien toma una decisión, sea ésta de índole judicial o administrativa, lo hace de forma arbitraria y con fundamento en su única voluntad, actuando en franca y absoluta desconexión con el ordenamiento jurídico.

De la jurisprudencia constitucional se deriva con claridad que los principios de buena fe, confianza legítima y respeto por el acto propio impiden a la administración revocar directamente los actos administrativos de carácter particular y concreto, sin obtener el previo consentimiento del beneficiario. Y que a falta de dicho consentimiento, para



Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 - PBX (1)328-21-21 - Bogotá D.C. - Colombia  
<http://www.supemotariado.gov.co>  
Email: [correspondencia@supemotariado.gov.co](mailto:correspondencia@supemotariado.gov.co)



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

**51 años**  
Garantizando la guarda de la fe pública en  
Colombia

producir la revocatoria, es al ente administrativo, y no al particular, a quien corresponde poner en movimiento el aparato jurisdiccional demandando su propio acto.

En ese orden de ideas, las actuaciones administrativas de los registradores de instrumentos públicos que impliquen la cancelación de asientos registrales o la modificación de efectos sustanciales en la esfera de los derechos de quienes aparecen registrados como titulares de tales derechos, sin que medie la voluntad de los directamente afectados con la decisión, requiere un trámite judicial que debe surtirse ante el juez competente.

La ley 678 de 2001 consagra la acción de repetición y el llamamiento en garantía, cuando por errónea actuación registral se conlleva a la entidad a una demanda condenatoria.

Es política de esta administración poner en práctica de inmediato acciones para prevenir el daño antijurídico en relación con la función registral, sin perjuicio de la autonomía jurídica y del cumplimiento de la ley por parte de los registradores de instrumentos públicos.

En consecuencia, en lo sucesivo los Registradores de Instrumentos Públicos deben atender este último lineamiento jurisprudencial y por ende abstenerse de proferir actos administrativos que revoquen o modifiquen actos de registro en los que se han creado situaciones particulares y concretas por una actuación registral errada, sin el consentimiento del particular afectado, salvo las excepciones consagradas en el Código Contencioso Administrativo y por ende, dar estricto cumplimiento de la Instrucción Administrativa No. 01-50 de 2001.

Espero de ustedes el mayor compromiso en esta tarea.

Atentamente,

  
JORGE ENRIQUE VELEZ GARCÍA  
Superintendente de Notariado y Registro

Aprobó: Dra Zoraida Celis Carrillo-Directora de Registro  
Revisó: Dr. Juan Veintitrés-Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)  
Proyectó: Martha S. Prof.D.R.



Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 - PBX (1)328-21-21 - Bogotá D.C. - Colombia  
<http://www.supemotariado.gov.co>  
Email: [correspondencia@supemotariado.gov.co](mailto:correspondencia@supemotariado.gov.co)