

**Consulta 3186 ante la Oficina Asesora Jurídica  
Superintendencia de Notariado y Registro**

**Para:** Doctora  
**ALEXIS FELICIA FERNANDEZ PABA**  
Jefe Coordinación de Gestión de Cobranzas  
Subdirección de Gestión de Recaudo y Cobranzas  
Carrera 8 # 6C-38 piso 4  
Ciudad.-

**Asunto:** Levantamiento medidas cautelares  
Oficio 100-224-335-620, radicado SNR2013ER039070  
CR-005

Apreciada Doctora:

Atendiendo el oficio radicado con el número mencionado en el asunto, donde solicita el protocolo o lineamientos internos o externos establecidos a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos para el levantamiento de medidas cautelares, así como la normatividad existente en caso de duplicidad de folios de matrícula inmobiliaria.

Lo anterior por las dificultades en la disparidad de criterios que han tenido a nivel nacional cada vez que una de sus Direcciones Seccionales ordena el desembargo de un bien inmueble y duplicidad de folios en algunos casos, por lo que agradece la aclaración de esos temas.

**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 inciso tercero del 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.

### Fundamentos jurídicos:

Ley 1579 de 2012  
Código Civil

### El deber de realidad jurídica y la autonomía registral.-

La Ley 1579 de 2012 " Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos " contempla de manera expresa los fines u objetivos del registro inmobiliario.

Es evidente que la función registral se inspira en tres grandes objetivos, a saber: i) servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos, ii) dar publicidad a los actos y contratos que trasladan o mutan el dominio de los bienes raíces así como a la imposición de gravámenes o limitaciones al dominio de éstos y, iii) brindar mayores garantías de autenticidad y seguridad a los títulos, actos o documentos que deben registrarse.

La Ley 1579 de 2012, establece qué actos, títulos y documentos son objeto de inscripción por parte de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, para lo cual cito lo dispuesto en el artículo 4º, así:

**"Artículo 4º. 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.

**Parágrafo 1º.** Las actas de conciliación en las que se acuerde enajenar, limitar, gravar o desafectar derechos reales sobre inmuebles se cumplirá y perfeccionará por escritura pública debidamente registrada conforme a la solemnidad consagrada en el Código Civil Escritura Pública que será suscrita por el Conciliador y las partes conciliadoras y en la que

se protocolizará la respectiva acta y los comprobantes fiscales para efecto del cobro de los derechos notariales y registrales.

**Parágrafo 2º.** El Gobierno Nacional reglamentará el Registro Central de Testamentos cuyo procedimiento e inscripciones corresponde a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos."- ( subraya fuera del texto).

En concordancia con lo anterior en el artículo 8º establece:

"Artículo 8º. Matrícula Inmobiliaria. (...)

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 1º.** 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. (...)

**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. " ( Subraya fuera de texto).

Igualmente prevé el artículo 18 ibídem:

**Artículo 18. Suspensión del trámite de registro a prevención.** En los eventos en que al efectuarse la calificación de un documento proveniente de autoridad judicial o administrativa con funciones judiciales se encuentre que no se ajusta a derecho de acuerdo a la normatividad vigente, se suspenderá el trámite de registro y se informará al funcionario respectivo para que resuelva si acepta lo expresado por la oficina o se ratifica en su decisión. La suspensión del trámite se hará mediante acto administrativo motivado y por el término de treinta (30) días, a partir de la fecha de remisión de la comunicación, vencidos los cuales y sin haber tenido respuesta, se procederá a negar la inscripción con las justificaciones legales pertinentes. En el evento de recibir ratificación, se procederá a su registro dejando en la anotación la constancia pertinente.

De la lectura de las normas en comento se evidencia con meridiana claridad que el Registrador sólo puede cancelar una medida cautelar cuando se le presente la prueba de la cancelación de la misma o la orden judicial o administrativa en tal sentido.

De la misma manera el nuevo Estatuto de Registro dispone que la inscripción de una medida cautelar tiene una vigencia de diez (10) años contados a partir de su registro, salvo que antes de su vencimiento la autoridad que la decretó solicite la

renovación de la inscripción, con la cual tendrá una vigencia de cinco años, prorrogables por igual periodo hasta por dos veces.

En ese propósito los artículos 13 a 30 del Capítulo V de la Ley 1579 de 2012, disponen el procedimiento que debe adelantarse para ingresar un documento al registro público de inmuebles; por su parte los artículos 67 a 72 se dirigen a satisfacer la publicitación de los actos incorporados en el registro.

La realidad jurídica también comporta el deber de declarar la sucesión inInterrumpida de derechos, mutaciones y variaciones de un predio a través del tiempo y en tal medida la Oficina de Registro debe procurar la fidelidad de la misma, en atención a proporcionar información confiable y oportuna, con mayor razón cuando advierte que en un folio, no se dan los presupuestos legales, porque ingresan documentos al registro, cuyo contenido no es coherente con las razones que lo motivan, con el derecho- *tradtivo*- que lo antecede o porque no consulta las formalidades propias del registro.

De la lectura de las normas en comento se evidencia con meridiana claridad que el Registrador sólo puede cancelar una medida cautelar cuando se le presente la prueba de la cancelación de la misma o la orden judicial o administrativa en tal sentido.

De la misma manera el nuevo Estatuto de Registro dispone que la inscripción de una medida cautelar tiene una vigencia de diez (10) años contados a partir de su registro, salvo que antes de su vencimiento la autoridad que la decretó solicite la renovación de la inscripción, con la cual tendrá una vigencia de cinco años, prorrogables por igual periodo hasta por dos veces.

#### **La administración de justicia y las medidas cautelares.-**

Dentro de los presupuestos de existencia del Estado de Derecho, especial importancia cobra el orden público y en ese propósito, la organización y estructura que determinan las funciones de las ramas legislativa y la jurisdiccional, disponen las garantías, derechos y formas necesarias para regular la convivencia pacífica de sus asociados, atendiendo en todo momento el interés general.

CA

Con el fin de evitar que los efectos de las sentencias se conviertan en estériles y nugatorias el legislador ha previsto medidas especiales y temporales para garantizar que los fines y propósitos de un fallo se cumplan.

Como es sabido los embargos son una especie del género denominado cautela; ésta por su parte constituye un mecanismo procesal preordenado a conservar o asegurar aquellos elementos o bienes afectados a reparar, resarcir o minimizar los efectos del daño por la inobservancia del derecho en una circunstancia particular y concreta.

La procedencia o no de la cancelación de las anotaciones relativas a la cancelación de medidas cautelares, puede decidirse por la Oficina de Registro, en ejercicio de su autonomía relativa, previa orden de la autoridad que haya ordenado dicha medida cautelar. En tanto tales anotaciones se encuentran revestidas de una presunción de legalidad.

La Ley 1579 de 2012, "Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, en el Capítulo XIV, " Cancelaciones en el Registro", artículos 61 a 64 dispone que:

**Artículo 61. Definición.** La cancelación de un asiento registral es el acto por el cual se deja sin efecto un registro o una inscripción.

**Artículo 62. Procedencia de la cancelación.** 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 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 o respalda, indicando la anotación objeto de cancelación.

**Artículo 63. Efectos de la cancelación.** El registro o inscripción que hubiere sido cancelado carece de fuerza legal y no recuperará su eficacia sino en virtud de decisión judicial o administrativa en firme.

**Artículo 64. Caducidad de inscripciones de las medidas cautelares y contribuciones especiales.** Las inscripciones de las medidas cautelares tienen una vigencia de diez (10) años contados a partir de su registro. Salvo que antes de su vencimiento la autoridad judicial o administrativa que la decretó solicite la renovación de la inscripción, con la cual tendrá una nueva vigencia de cinco (5) años, prorrogables por igual periodo hasta por dos veces.

Vencido el término de vigencia o sus prórrogas, la inscripción será cancelada por el registrador mediante acto administrativo debidamente motivado de cúmplase, contra el cual

no procederá recurso alguno; siempre y cuando medie solicitud por escrito del respectivo titular(es) del derecho real de dominio o de quien demuestre un interés legítimo en el inmueble.

**Parágrafo.** El término de diez (10) años a que se refiere este artículo se empieza a contar a partir de la vigencia de esta ley, para las medidas cautelares registradas antes de la expedición del presente estatuto. " ( subraya fuera del texto).

### En cuanto a la duplicidad de matrículas:

La misma Ley 1579 de 2012, en su artículo 8 dispone:

**“ 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.

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 la existencia de dos o más folios de matrícula inmobiliaria constituye duplicidad o multiplicidad de folios. En estos casos es necesario para ajustarse a la ley que el predio tenga un solo folio de matrícula, a través de la unificación de matrículas.

Ahora bien, la unificación de folios de matrícula inmobiliaria se produce cuando el registrador tiene conocimiento de la existencia de dos o más folios de matrícula inmobiliaria sobre un mismo bien raíz determinado y con respecto a un único propietario, figura que en materia registral se denomina duplicidad de matrículas, para que esa identidad se dé, es indispensable **que los linderos anotados en ambos folios coincidan en todos y cada uno de los puntos cardinales en ellos señalados**, y que exista certeza sobre un único titular del derecho de

dominio es decir, que exista identidad registral, documental, acorde con los documentos que reposan en el archivo de la oficina.

Detectada la duplicidad de folios, el Registrador ordenará la unificación mediante Resolución motivada, conservando como folio único aquel que presente la apertura más antigua o las tradición más completa. Si ambos presentan la misma fecha de apertura, se tendrá como folio único el que tenga la inscripción más antigua; si ambos presentan la misma circunstancia, el que contenga más anotaciones, y si ello no fuere posible, aquel sobre el cual se hayan expedido más certificados. Al folio escogido se trasladarán las inscripciones del folio cerrado si no estuvieren registradas en aquel, y se ordenarán cronológicamente, con las respectivas salvedades de ley.

Tal resolución deberá darse como resultado de la correspondiente actuación administrativa, siguiendo los lineamientos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso-Administrativo, con la citación de quienes llegaren a verse afectados con la decisión.

Si la decisión de unificar afecta al titular del derecho de dominio y a terceros adquirentes de buena fe, la providencia que ponga fin al proceso deberá notificarse al titular de derecho inscrito y su parte resolutive deberá publicarse de conformidad con lo ordenado en el artículo 73 de la Ley 1437 de 2011.

Por lo anterior espero que sus interrogantes hayan sido absueltos de la mejor manera.

Atentamente,

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

Proyecto: Carlina Gomez Duran  
Coordinadora Grupo de Apoyo Jurídico Registral



licentec



Certificado N° 07 174-1