

**Consulta 93 de 2015 ante la Oficina Asesora Jurídica
De la Superintendencia de Notariado y Registro**

Para: Señor
Nixon Josué Vivas Camacho
njvivasc@gmail.com
Carrera 27 A No. 68-50
Bogotá D.C.

Asunto: Registro Parcial
Escrito con radicado **SNR2015ER001668**
CR-002 Ejercicio de la Función Registral

Señor Vivas Camacho:

En atención a su escrito radicado con el número de la referencia, por medio del cual eleva consulta a esta Superintendencia, presentando los siguientes hechos:

1. Mediante escritura pública 729 de 14 de agosto de 2014 de la Notaria Única de Garagoa, se realizó la compraventa de varios bienes inmuebles. Esta escritura fue aclarada mediante escritura 898 del 8 de octubre de 2014 de la Notaria Única de Garagoa, en cuanto a determinar algunos predios por su área.
2. La solicitud de inscripción fue rechazada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por cuanto en dos (2) de los predios se encontraba vigente medida cautelar de embargo sobre el derecho de cuota de uno de los ocho propietarios.
3. Se presentó la solicitud del registro parcial, en consideración a que los embargos únicamente pesan sobre la cuota parte del señor Claudio Molano Camacho, es decir que las cuotas de los demás comuneros no se encuentran embargadas pudiendo vender sus cuotas partes sin restricción alguna, petición realizada con fundamento en el artículo 2325 del Código Civil y la Sentencia de fecha marzo 2 de 2001 del Consejo de Estado, Sección 1ª, expediente No. 6173, Consejero Ponente Gabriel Eduardo Mendoza Martelo.
4. La Registradora de Instrumentos Públicos inadmitió la solicitud de registro parcial, pero ante insistencia accedió al registro de la compraventa de los predios con matrícula 078-2086, 078-27722, 078-28229, 078-28259, 078-3363, 078-4966, 078-7231, 078-8620, 078-9449; sin embargo aún tenemos pendiente por inscribir la compraventa de los predios 078-16910 y 078-16928, por cuanto se encuentran embargados en las cuota parte del señor Claudio Molano Camacho,

aclarando que las cuotas de los demás comuneros no se encuentran embargadas.

Con fundamento en lo antes expuesto presenta los siguientes interrogantes:

1. *Informar si para registrar la compraventa de las cuotas partes que no están embargadas de los predios con matrícula inmobiliaria Nos. 078-16910 y 078-16928, pues únicamente están embargadas la cuota parte del comunero Claudio Molano Camacho, es suficiente con escritura de aclaración a la escritura pública de compraventa No. 729 del 14 de agosto de 2014 de la Notaria Única de Garagoa, mediante la cual venden solamente las cuotas partes de los comuneros que no están embargadas.*
2. *Si no es de la anterior manera, favor indicarnos mediante qué documento podemos vender las cuotas partes que no se encuentran embargadas de dichos predios.*

Marco Jurídico

- 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 las funciones asignadas por el decreto 2723 de 2014.

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 pública registral está asignada a los Registradores de Instrumentos Públicos y se encuentra debidamente regulada por la Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, disposición que establece **autonomía en el ejercicio de sus funciones** a los Registradores¹, y se ejerce sobre el círculo registral asignado por la ley.

De conformidad con la Ley 1579 de 2012 (antes Decreto ley 1250 de 1970) cada Oficina de Registro de Instrumentos Públicos cuenta con un archivo y una base de datos que recae únicamente sobre los bienes inmuebles que conformen su círculo registral, y en virtud de ello ejercen la función pública registral.

El ejercicio de la Función Pública Registral se encuentra debidamente regulado mediante Ley 1579 de 2012, disposición que en materia de registro parcial señala:

"Artículo 17. Registro parcial. *El registro parcial consiste en inscribir uno o algunos de los actos de un título que contiene varios actos o contratos, así mismo cuando el objeto del acto o del contrato es una pluralidad de inmuebles y alguno de ellos está fuera del comercio, o existe algún impedimento de orden legal por el cual deba rechazarse la inscripción, procederá previa solicitud motivada por escrito de todos los intervinientes.*"

Del enunciado normativo extractado podemos inferir que la solicitud de registro parcial de una escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral, es procedente solo en los siguientes dos eventos:

1. Cuando el documento sujeto a registro contiene varios actos y alguno de ellos no puede registrarse por existencia de algún impedimento legal, caso en el cual la inscripción se hará sobre los otros, para lo cual el Registrador dejará nota de ello en la constancia de inscripción que coloque en el ejemplar del interesado. A manera de ejemplo tenemos cuando en una escritura se otorga venta e hipoteca, donde este último acto no puede ser inscrito por encontrarse superado el término de los noventa (90) días hábiles establecido por la Ley 1579 de 2012², para cual procede el registro de la sola venta, previo consentimiento del acreedor hipotecario.
2. cuando el acto se refiera a varios inmuebles, donde uno de ellos se encuentra fuera del comercio. Ej. Compraventa sobre cinco (5) locales, y sobre uno de ellos se encuentra inscrita medida cautelar de embargo, caso en el cual se puede solicitar el registro parcial sobre los otros cuatro inmuebles.

¹ Ley 1579 de 2012, **ARTÍCULO 92. DE LA RESPONSABILIDAD DE LOS REGISTRADORES.** *Los Registradores de Instrumentos Públicos son los responsables del funcionamiento técnico y administrativo de las respectivas Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.*

² "Ley 1579 de 2012, **ARTÍCULO 28. OPORTUNIDAD ESPECIAL PARA EL REGISTRO.** *La hipoteca y el patrimonio de familia solo podrán inscribirse en el registro inmobiliario dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a su otorgamiento.*"

La solicitud del registro parcial de un documento debe ser motivada y suscrita por todos los intervinientes y/o comparecientes en el documento objeto de inscripción.

Con fundamento en lo antes expuesto, esta Oficina considera que no es procedente el registro parcial de una escritura pública de compraventa, donde la parte tradente está integrada varias personas, pero se solicita la publicitación respecto unos vendedores, por encontrarse un derecho de cuota con medida cautelar de embargo vigente, por no ajustarse a ninguno de los dos eventos expresamente señalados por el artículo 17 del Estatuto Registral.

Realizada la anterior precisión procedemos a dar respuesta a sus interrogantes en el mismo orden de presentación.

Pregunta Uno: El Estatuto Notarial (Decreto Ley 960 de 1970) en materia de corrección de errores dispone que 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 este de la escritura de corrección (art. 102).

De igual forma en lo que corresponde a los errores puramente aritméticos, en el artículo 103 dispone:

"ARTICULO 103. 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 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."

De otro lado el decreto 2148 de 1983 en sus artículos 48 y 49 establece:

"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

SNR2015EE012177

de referencia. Esta escritura de cancelación se tendrá como un acto sin cuantía.

Artículo 49. Cuando se trate de otorgamiento de escritura aclaratoria para corrección de errores en la nomenclatura, denominación o descripción de un inmueble, en la cita de su cedula 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 acredite tal calidad y el notario dejará constancia de ellos en la escritura.

El error en los linderos que no configure cambio en el objeto el contrato, se aclarará únicamente con base en los comprobantes allegados a la escritura en que se cometió el error y en los títulos antecedentes en que apareciere él 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.”.

De conformidad con las disposiciones legales antes citadas, se logra concluir que la escritura de aclaración tiene por finalidad subsanar inconsistencias de carácter mecanográfico; razón por la cual, para el caso que nos ocupa y con fundamento en los hechos por Usted narrados en el escrito petitorio, esta Oficina considera que no es procedente otorgar escritura de aclaración respecto del instrumento de compraventa teniendo en cuenta que las modificaciones que se quieren hacen conllevan a un cambio del objeto del contrato, pues no estaríamos frente al derecho de dominio pleno de un bien inmueble, sino sobre derecho de cuota.

Pregunta Dos: Con fundamento en la norma precedente, la única forma de poder realizar un nuevo contrato de compraventa, sobre los derechos de cuota que no están fuera del comercio, consideramos que en primer lugar se debe proceder a resciliar el contrato realizado y acto seguido, otorgar el nuevo contrato de compraventa.

Por lo anterior espero que sus interrogantes hayan sido absueltos de la mejor manera y seguiremos atentos a cualquier inquietud.

Atentamente,



EDILBERTO MANUEL PÉREZ ALMANZA
Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)

Proyecto: María Esperanza Venegas Espitia/Profesional Especializado
Reviso y Aprobó: Edilberto Manuel Pérez Almanza/Jefe Oficina Asesora Jurídica (e)
05/05/2015

