Consulta de 2025 ante la Oficina Asesora Jurídica
De la Superintendencia de Notariado y Registro

Señores
ALVARO PLATA SERRANO
aplatase@hotmail.com
Ciudad.

Asunto: Respuesta derecho de petición radicado No. **SNR2025ER-258122-2.**

Señor Plata:

Se procede a atender su escrito radicado con el número de la referencia, por medio del cual presentó solicitud a esta Superintendencia con el fin de que se absuelva la siguiente consulta:

" 1. Debe hacerse una nueva escritura para cancelar la anterior escritura de la licencia revocada ?. O

2. Se puede hacer simplemente la anotación de cancelación en la misma escritura que protocolizó la licencia que fue revocada?

3. Este trámite tiene algún costo?

4.Quien firma la nueva escritura que protocoliza la nueva licencia de urbanización, es la misma titular de la licencia revocada ?, pongo de presente que ya han transcurrido aproximadamente 10 años, y ya fueron otorgadas escrituras a particulares que adquirieron lotes en dicha urbanización , y al municipio también le fueron entregadas como es debido las áreas de cesión,

5.En virtud de lo anterior , La notaría debe realizar alguna anotación en las escrituras de los terceros adquirentes de esos lotes? Si o no?. o no es necesario ?.

6.Se requiere algún trámite adicional ante la notaría, cuál ? Tiene algún costo?

7.Cuál es el trámite a seguir?

8.Qué costo tiene la inscripción de la nueva licencia en la RIP?

1. ¿Qué anotaciones debe realizar el señor registrador en los folios de registro del predio beneficiario de la urbanización, y en el de los terceros que adquirieron dichos lotes?

2. Esto tiene algún costo?"

Marco Jurídico:

- Constitución Política de Colombia.
- Decreto 2723 de 2014.
- Ley 1755 de 2015.
- Ley 1579 de 2012 – Estatuto de Registro.
- Decreto-Ley 960 de 1970
- Resolución 179 de 2025.
- Resolución 585 de 2025

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, es menester manifestar 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 descritos en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015 que sustituyó en lo pertinente el C.P.A.C.A., razón por la cual, las respuestas dadas en esta instancia no son de carácter vinculante ni comprometen la responsabilidad de la Entidad, lo cual indica que no son de obligatorio acatamiento o ejecución por parte de las distintas autoridades administrativas, las cuales gozan de plena autonomía en sus decisiones.

De la competencia asignada a la Superintendencia de Notariado y Registro:

El Decreto 2723 de 2014 especifica en el artículo 4 el objetivo de la Superintendencia de Notariado y Registro, de la siguiente manera:

"Artículo 4. Objetivo. La Superintendencia de Notariado y Registro tendrá como objetivo la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos, la organización, administración, sostenimiento, vigilancia y control

de las Oficinas de Registro de instrumentos Públicos, con el fin de garantizar la guarda de la fe pública, la seguridad jurídica y administración del servicio público registral inmobiliario, para que estos servicios se desarrollen conforme a la ley y bajo los principios de eficiencia, eficacia y efectividad".

Las funciones de la Superintendencia de Notariado y Registro fueron establecidas en el artículo 11 del citado Decreto, en congruencia con el objetivo de orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos, la orientación, administración, sostenimiento, vigilancia y control de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos con los fines previstos y dentro del marco legalmente establecido.

De la competencia asignada a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos:

Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos son dependencias de la Superintendencia de Notariado y Registro; pero autónomas en el ejercicio de la función registral, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2723 de 2014, artículo 22 y en concordancia con la ley 1579 de 2012, artículos 92 y 93:

"Artículo 92. Registradores de Instrumentos Públicos. Los Registradores de Instrumentos Públicos son los responsables del funcionamiento técnico y administrativo de las respectivas Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos".

"Artículo 93. Responsabilidad en el proceso de registro. Los Registradores de Instrumentos Públicos serán responsables del proceso de registro y de la no inscripción, sin justa causa, de los instrumentos públicos sujetos a registro, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda atribuirse a los funcionarios que intervienen en el proceso registral."

Fundamentada la competencia de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, el Estatuto de Registro de Ley 1579 de 2012, consagra:

"Artículo 1. Naturaleza del registro. El registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público prestado por el Estado por funcionarios denominados Registradores de Instrumentos Públicos, en la forma aquí establecida y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes.".

"Artículo 22. Función de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos. Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos prestarán el servicio público de registro de instrumentos públicos de conformidad con lo establecido en la Ley 1579 de 2012, las demás normas que le reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan..."

Es de anotar que de conformidad con la Ley 1579 de 2012, 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.

Asimismo, es necesario reiterar que la Ley 1579 de 2012, en su artículo 60, estipula que contra las decisiones tomadas por los Registradores de Instrumentos Públicos respecto a los actos de registro y su no inscripción, proceden los recursos de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos y de apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Dirección Técnica de Registro de esta Superintendencia.

Con fundamento en ello se ve que 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.

Así las cosas, la función que ejercen las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos es servir de medio de tradición y dar publicidad a los actos, se encuentra debidamente regulada por la Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, disposición que ejerce autonomía en el ejercicio de sus funciones a los Registradores, y se ejerce sobre el círculo registral asignado por la ley.

Teniendo claro el alcance del presente concepto, procederá esta Oficina Asesora Jurídica a dar respuesta a cada uno de sus interrogantes en el mismo orden en que fueron presentados así:

Sobre la cancelación de las escrituras públicas:

En el ordenamiento jurídico colombiano, la cancelación de una escritura pública constituye un acto formal mediante el cual se dejan sin efectos jurídicos un instrumento previamente otorgado y protocolizado ante Notaría. Este

procedimiento se encuentra regulado en el Capítulo II del Decreto-Ley 960 de 1970.

En este contexto, resulta necesario precisar que la normativa establece dos modalidades de cancelación: (i) la que surge por declaración de los propios interesados; y (ii) la que se produce por decisión judicial. Esta clasificación general se encuentra regulada de manera expresa en el artículo 45 de la precitada normatividad, el cual dispone:

> *"ARTÍCULO 45. La cancelación de una escritura puede hacerse por declaración de los interesados o por decisión judicial en los casos de Ley."*

En el ámbito de la cancelación voluntaria, el legislador exige la elaboración de una nueva escritura pública en la que los otorgantes manifiesten su decisión de dejar sin efecto el instrumento anterior. El artículo 46 es claro al establecer que dicha cancelación debe sujetarse a las formalidades propias del instrumento público y sólo procede cuando la retractación no se encuentre prohibida:

> *"ARTÍCULO 48. <EXTINCIÓN DE LAS OBLIGACIONES>. La extinción de las obligaciones que consten en escritura pública se producirá por los medios extintivos contemplados en la Ley; la cancelación de los instrumentos en que consten las obligaciones, se hará de la manera estatuida en el presente capítulo."*

Por su parte, cuando la cancelación se origina en una decisión judicial, la orden debe ser comunicada al Notario que custodia el original mediante el correspondiente exhorto, el cual debe contener la transcripción del encabezamiento y la parte resolutiva de la providencia. Este documento debe ser protocolizado para que surta efectos, tal como lo exige el artículo 47 de la misma normatividad, así:

> *"ARTÍCULO 47. <CANCELACIÓN JUDICIAL>. La cancelación decretada judicialmente se comunicará al Notario que conserva el original de la escritura cancelada mediante exhorto, que ha de contener la transcripción textual del encabezamiento, fecha y parte resolutiva pertinente de la providencia, y que será protocolizado directamente por el interesado."*

De igual modo, tratándose de gravámenes, limitaciones o condiciones, la cancelación debe realizarse por el titular del derecho mediante nueva escritura pública, y en el caso específico de las hipotecas, la ley permite que el acreedor declare directamente ser titular del crédito para proceder con el levantamiento.

La regulación también prevé la situación particular en que el acreedor ha fallecido. En estos eventos, la cancelación puede ser otorgada por los herederos que hayan aceptado la herencia y por el cónyuge sobreviviente, siempre que acrediten tal calidad. Adicionalmente, cuando existe un albacea con tenencia de bienes, este puede concurrir al otorgamiento de la cancelación. En estos casos, el ordenamiento exige el depósito del valor del crédito ante el Juzgado competente antes de que el Notario emita la certificación correspondiente.

En cuanto al rol del Notario, el artículo 52 establece que este debe dejar una nota de cancelación en la matriz de la escritura y en las copias que se presenten, con las formalidades propias del acto notarial:

> *"ARTÍCULO 52. <CANCELACIÓN>. En todo caso de cancelación el Notario pondrá en el original de la escritura cancelada una nota que exprese el hecho, con indicación del número y fecha del instrumento por medio del cual se ha consignado la cancelación o del que contiene la protocolización de la orden judicial o del certificado de otro Notario, caso de que la cancelación no se haga ante el mismo que custodia el original., Dicha nota se escribirá en sentido diagonal, en tinta de color diferente al de la escritura del original, y se pondrá igualmente en todas las copias de la escritura cancelada previamente extendidas que le sean presentadas al Notario."*

Posteriormente, el Notario deberá expedir la certificación correspondiente con destino al Registrador de Instrumentos Públicos, a fin de que este proceda a cancelar la inscripción del acto en el folio de matrícula inmobiliaria. Si la cancelación se hubiere otorgado ante Notario distinto del custodio de la matriz, se debe remitir certificación adicional para que este último realice las anotaciones pertinentes.

Finalmente, el legislador protege la integridad documental al prohibir la expedición de copias de escrituras canceladas sin dejar constancia expresa de esto, según el artículo 55 del Decreto-Ley 960 de 1970, así:

> *"ARTÍCULO 55. El Notario no podrá expedir copias de las escrituras canceladas, sin transcripción inicial y destacada de la nota de cancelación."*

En conclusión, la cancelación de una escritura pública es un trámite formal, solemne y plenamente regulado, cuyo cumplimiento estricto resulta indispensable para garantizar la seguridad jurídica, la transparencia del tráfico instrumento-registral y la eficacia de las decisiones adoptadas por las partes o por la autoridad judicial.

Sobre el caso en concreto:

Previo a resolver las inquietudes concretas del peticionario es importante advertir que las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos son dependencias de la Superintendencia de Notariado y Registro, autónomas en su función registral, de conformidad con lo establecido en los artículos 1, 92 y 93 de la Ley 1579 de 2012, así mismo, el servicio público registral es prestado con sujeción a los principios que rigen la actividad registral, contenidos en el artículo 3 de la precitada normatividad y las demás leyes que la sustituyan, adicionen o complementen.

En adición a lo anterior, el artículo 4 del Decreto 2723 de 2014 establece que la Superintendencia de Notariado y Registro tendrá como objetivo la orientación, de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos, la organización, administración, sostenimiento, vigilancia y control de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, con el fin de garantizar la guarda de la fe pública, la seguridad jurídica y administración del servicio público registral inmobiliario, para que estos servicios se desarrollen conforme a la ley y bajo los principios de eficiencia, eficacia y efectividad.

No obstante, los conceptos emitidos por esta Oficina Jurídica, los cuales son de consulta y no provienen de un procedimiento administrativo que cuestionen a través de los medios de impugnación pertinentes algunas decisiones de las Entidades que esta Superintendencia vigila, tienen un carácter estrictamente orientativo y están dirigidos a brindar directrices generales respecto de las instituciones jurídicas sometidas a su estudio. Por lo tanto, es fundamental precisar que el presente concepto jurídico tiene como propósito ofrecer una guía general al peticionario desde el punto de vista meramente Notarial y Registral, y en esa medida se ofrecerán las respuestas a los interrogantes.

Explicado lo anterior, se procederá a atender cada uno de sus interrogantes de la siguiente manera:

> *“ 1. Debe hacerse una nueva escritura para cancelar la anterior escritura de la licencia revocada ?.”*

La cancelación de la escritura pública que protocolizó la licencia de urbanización revocada debe realizarse mediante otra escritura pública que protocolice el acto administrativo de revocatoria directa expedido por el Municipio. Esto es necesario porque un instrumento público, como la escritura, solo puede ser modificado o cancelado por otro instrumento de igual o superior jerarquía, ya sea otra escritura pública o una orden judicial o administrativa, de conformidad con el artículo 46 del Decreto Ley 960 de 1970.

"2. Se puede hacer simplemente la anotación de cancelación en la misma escritura que protocolizó la licencia que fue revocada?"

A juicio de esta Oficina Asesora Jurídica, no resulta jurídicamente viable efectuar la anotación de cancelación directamente en la misma escritura pública que protocolizó la licencia posteriormente revocada. Conforme a la normatividad citada en precedencia, el Notario debe elevar a escritura pública el acto administrativo de revocatoria, con el fin de que, una vez inscrito en el Registro de Instrumentos Públicos, produzca plenamente sus efectos jurídicos de cancelación. Lo anterior, sin perjuicio del criterio que adopte cada Notaría, en atención a la autonomía que les asiste en el ámbito de sus competencias y al caso en concreto, el cual esta Entidad desconoce propiamente, pues no tiene acceso a tales documentos.

"3. Este trámite tiene algún costo?"

El otorgamiento de la escritura pública que protocoliza el acto de revocatoria genera el cobro de derechos notariales, los cuales se calculan conforme a las tarifas legales vigentes, previstas para el año 2025 en la Resolución 585 de 2025. Posteriormente, la inscripción de esta escritura en el Registro Inmobiliario genera el pago de los derechos de registro, de acuerdo con lo establecido en la Resolución 179 de 2025.

"4.Quien firma la nueva escritura que protocoliza la nueva licencia de urbanización, es la misma titular de la licencia revocada ?, pongo de presente que ya han transcurrido aproximadamente 10 años, y ya fueron otorgadas escrituras a particulares que adquirieron lotes en dicha urbanización , y al municipio también le fueron entregadas como es debido las áreas de cesión,"

La escritura de protocolización de la nueva licencia de urbanización debe ser otorgada por la persona natural o jurídica a cuyo nombre fue expedida dicha licencia. La protocolización de la nueva licencia constituye un acto destinado a formalizar la autorización administrativa vigente y, por tanto, corresponde al beneficiario de esa nueva licencia otorgarla.

"5.En virtud de lo anterior , La notaría debe realizar alguna anotación en las escrituras de los terceros adquirentes de esos lotes? Si o no?. o no es necesario ?."

La Notaría no debe realizar anotaciones en las escrituras de los terceros adquirentes. Su función se limita a dar fe de los actos y a protocolizar los actos

administrativos de revocatoria y de nueva licencia mediante las correspondientes escrituras públicas. La publicidad y el saneamiento de la situación jurídica de los terceros adquirentes, a juicio de esta Oficina Asesora Jurídica, se producirán a través de la inscripción de esas nuevas escrituras ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

En este orden de ideas, será el Registrador de Instrumentos Públicos quien, aplicando los principios de tracto sucesivo y de legalidad, determine las anotaciones que correspondan en los folios de matrícula inmobiliaria de los lotes enajenados, si considera que deben reflejar una nueva realidad jurídica. No obstante, debe tenerse en cuenta que las Oficinas de Registro son autónomas en su función calificadora, por lo que será dicha Oficina la que defina la procedencia o no de realizar estas anotaciones.

> *"6.Se requiere algún trámite adicional ante la notaría, cuál ? Tiene algún costo?"*

Además de las dos escrituras públicas necesarias —la que protocoliza el acto administrativo de revocatoria y la que protocoliza la nueva licencia de urbanización— no existe, en principio, un trámite adicional obligatorio ante la Notaría, sin perjuicio de lo que se defina en el curso del trámite, atendiendo a la situación particular y concreta sometida a estudio. No obstante, según las necesidades del proceso, puede requerirse la expedición de copias auténticas o certificaciones de estas escrituras para ser presentadas ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos u otras autoridades. Cada una de estas actuaciones genera su propio costo conforme a las tarifas notariales vigentes.

> *"7. cuál es el trámite a seguir,?"*

El trámite consiste en radicar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP) competente las dos escrituras públicas: la que protocoliza la revocatoria y la que protocoliza la nueva licencia de urbanización. A partir de su presentación, la ORIP debe aplicar el procedimiento establecido en el Capítulo V de la Ley 1579 de 2012, dentro del cual el Artículo 13 señala expresamente que:

> *"ARTÍCULO 13. PROCESO DE REGISTRO. 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."*

En consecuencia, la ORIP deberá adelantar estas cuatro etapas: recibir y radicar las escrituras, calificarlas jurídicamente, inscribirlas si cumplen los requisitos legales, y dejar constancia de la inscripción efectuada. Solo con la culminación de

este proceso se entenderán producidos los efectos registrales tanto de la revocatoria como de la nueva licencia de urbanización.

"8. ¿Qué costo tiene la inscripción de la nueva licencia en la RIP?"

La inscripción de la escritura que protocoliza la nueva licencia de urbanización genera el pago de los Derechos de Registro, así como el Impuesto de Registro, cuando este último sea aplicable conforme a la normativa departamental. Para determinar el valor exacto de estos conceptos deben consultarse las tarifas fijadas en la Resolución 179 de 2025 de la Superintendencia de Notariado y Registro, que regula los Derechos de Registro para el año en curso. Con base en dicha normativa, la ORIP liquidará los valores correspondientes al momento de la radicación.

"1. Qué anotaciones debe realizar el señor registrador en los folios de registro del predio beneficiario de la urbanización, y en el de los terceros que adquirieron dichos lotes?"

Esta Entidad no tiene competencia para pronunciarse sobre las anotaciones que debe realizar o no el Registrador y mucho menos a través de la Oficina Asesora Jurídica, toda vez que esto dependerá del trámite reglado de calificación establecido en el estatuto de registro y de la situación particular y concreta sometida a estudio.

"2. Esto tiene algún costo?"

Sí, puede tener costos, pero depende del caso concreto y del número y tipo de inscripciones que deban realizarse ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP). Por eso, lo más adecuado es consultar directamente en la ORIP correspondiente, donde informarán el valor exacto según las inscripciones requeridas.

No obstante, es importante precisar que las tarifas registrales aplicables se encuentran reguladas en la Resolución 179 de 2025 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), norma que establece los costos por concepto de inscripción de actos, certificados y demás servicios registrales.

En los anteriores términos, damos respuesta a su solicitud.

Atentamente,