



Superintendencia de Notariado y Registro

SDR-200

Bogotá, D.C., 8 de abril de 2026

Señor

HUGO DARIO VARONA

yordib7839@gmail.com

Bogotá D.C. Bogotá D.C.

Asunto: Respuesta consulta PQRSO DOCU. Rad. SNRER2026-077460-2 de marzo 20 de 2026.

Respetado Señor Varona:

En atención a la PQRSO relacionada en el asunto, mediante el cual textualmente usted plantea las siguientes inquietudes:

“(…) Hace 12 años, le compré mi casa a la Corporación Popular de Palmira, mi casa esta en la calle 59 #41-38 y la escritura dice que casa 13, de la urbanización porvenir de aquí de palmira, eso se hizo por escritura #2046 de 13 de septiembre de 2013 en la notaría segunda de aquí de palmira o sea hace más de 12 años.

Digo también que en esa escritura yo compré, se declaró la construcción, se hizo hipoteca, y un patrimonio de familia.

Quiero también decirle que la gente me dice que yo sin la escritura no soy dueño, que no tengo casa, por eso fui a la notaría segunda y me entregaron una copia para que la llevara a la oficina de registro.

Yo pagué las copias en la notaría segunda y las lleve a la oficina de registro y la registradora me dice que debo hacer otra escritura que es aclaratoria para la hipoteca y el patrimonio, pero un abogado me dice que están vencidos y no se pueden registrar, pero también yo no tengo dinero para hacer escrituras, soy un trabajador informal que me gano cualquier peso en la calle. Yo ya pagué la boleta que me dijo la notaría y pido que me registren la escritura para ser mi casa mía y prestaré el dinero a un gota a gota para pagar en la oficina de registro porque en esa casa vivo hace más de 12 años.(.)”.

Se le informa:

Previo a la respuesta en el caso concreto, resulta preciso manifestar que, en el marco del ejercicio del derecho de petición en la modalidad de consulta por

Página | 1



Superintendencia de Notariado y Registro

particulares y otras entidades, la Superintendencia Delegada para el 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 al 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 que indica que no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país.

Estas consultas se profieren en desarrollo de las funciones asignadas por el Decreto 2723 de 2014, se emiten en abstracto, por lo tanto, no pueden ser consideradas como la solución para un caso en concreto o con un litigio determinado en el que pueda estar involucrada o no la entidad.

Hecha las anteriores precisiones, se procede a dar respuesta en los siguientes términos

De acuerdo a su consulta se le indica que, según lo dispuesto en el art. 28 de la ley 1579 de 2012, no es procedente el registro de una escritura pública que constituya hipoteca y patrimonio de familia si ha vencido el término legal de 90 días hábiles desde su otorgamiento. La norma exige la constitución de una nueva escritura pública, ya que el documento caduca para fines de inscripción en la [Oficina de Registro de Instrumentos Públicos](#).

*“(...)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.
(...)”.*

Ahora bien, es importante precisarle que el proceso de registro es autonomía exclusiva de los registradores de instrumentos públicos, esta Delegada, dentro las funciones asignada no tiene la función de ordenar a los registradores el registro de documento alguno, pues es función de los registradores verificar que los instrumentos sometidos a registro cumplan con los requisitos de ley para su inscripción en cumplimiento a los principios registrales fijados en el artículo 3 de la Ley 1579 de 2012, que establece.

“(...) Artículo 3° Principios



Superintendencia de Notariado y Registro

Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

a) **Rogación.** *Los asientos en el registro se practican a solicitud de parte interesada, del Notario, por orden de autoridad judicial o administrativa.*

El Registrador de Instrumentos Públicos sólo podrá hacer inscripciones de oficio cuando la ley lo autorice;

b) **Especialidad.** *A cada unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única, en la cual se consignará cronológicamente toda la historia jurídica del respectivo bien raíz;*

c) **Prioridad o rango.** *El acto registrable que primero se radique, tiene preferencia sobre cualquier otro que se radique con posterioridad, aunque el documento haya sido expedido con fecha anterior, salvo las excepciones consagradas en la ley;*

d) **Legalidad.** *Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción;*

e) **Legitimación.** *Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario;*

f) **Tracto sucesivo.** *Solo el titular inscrito tendrá la facultad de enajenar el dominio u otro derecho real sobre un inmueble salvo lo dispuesto para la llamada falsa tradición.*

En los términos anteriores se da respuesta a su petición y esperamos haber dado respuesta de fondo a su solicitud, de no ser así, solicitamos el favor de enviar información completa.



Superintendencia de Notariado y Registro



Cordialmente,

ALFONSO GARCIA MANASSE

Superintendente Delegado para el Registro
Superintendencia Delegada para el Registro

Documento Firmado Electrónicamente

Elaboró: MARY GARCIA TEUTA / SDR

Revisó: MILENA GOMEZ PINEDA. MILENA GOMEZ PINEDA / SDR

Aprobó: . ALFONSO GARCIA MANASSE / SDR