



Superintendencia de Notariado y Registro

SDR-200

Bogotá, D.C., 16 de abril de 2026

Señora
MARGARITA BECERRA BARRETO
margarite21@hotmail.com

Asunto: Respuesta consulta PQRS DOCU. Rad. SNRER2026-075656-2 de marzo 18 de 2026.

Respetada Señora Margarita

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

“(…) Dos predios no colindantes que al parecer formaron parte de uno de mayor extensión, ubicados en la vereda el aventino del municipio de Mutiscua Norte de Santander, presentan el mismo número en el certificado de tradición y el mismo número de matrícula catastral.\r\n\r\nSon predios con diferente dueño y diferente nombre; uno se llama El Arrayan y el otro El Copete; el dueño de este último adelanto proceso de pertenencia, siéndole adjudicado mediante Sentencia del juzgado promiscuo de Mutiscua, en el 2017, pero en el certificado de tradición quedó fusionado con El Arrayan, sin que se conozca la razón.\r\n\r\nNo es una doble titulación; es la misma titulación sobre dos predios diferentes.\r\n\r\nEn este momento, el dueño de El Arrayan solicitó el certificado de tradición, apareciendo en la última anotación, el registro de la adjudicación por pertenencia que se hizo sobre el otro lote, quedando así en evidencia el problema que ninguno de los propietarios había percibido.\r\n\r\nNo existe ningún conflicto entre los dueños, ellos siempre han ejercido la posesión sobre sus respectivos predios, pero se necesita (...)”.

Se le informa:



Superintendencia de Notariado y Registro

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 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 debe acercarse a la oficina de registro de instrumentos públicos del círculo registral, donde están matriculado los predios El Arrayan y El Copete, para que solicite corrección en los folios de matrícula inmobiliaria, a fin de refleje la real situación jurídica de cada uno de los folios de matrícula, aportando copia del título de adquisición de los predios a la solicitud de corrección.

La Ley 1579 de 2012, artículo 3, se relaciona con los principios que son fundamentales que sirven de base al sistema registral.

(...) "Artículo 3° Principios.

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;



Superintendencia de Notariado y Registro



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.(.)".

De acuerdo al numeral 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, por lo tanto debe solicitar a la ORIP la corrección de los folios de matrícula de los predios El Arrayan y El Copete.

Asimismo, la Ley 1579 de 2012. Establece el procedimiento para corregir los errores en el proceso de registro.

(...)” Artículo 59 establece procedimiento para corregir errores.

Los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, se corregirán de la siguiente manera:

Los errores aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos que se deduzcan de los antecedentes y que no afecten la naturaleza jurídica del acto, o el contenido esencial del mismo, podrán corregirse en cualquier tiempo sustituyendo la información errada por la correcta, o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto.

Los errores en que se haya incurrido al momento de la calificación y que se detecten antes de ser notificado el acto registral correspondiente, se corregirán en la forma indicada en el inciso anterior.

Los errores que modifiquen la situación jurídica del inmueble y que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, solo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa, cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique y en esta ley. (...)”.

Además, de toda corrección que se efectúe en el folio de matrícula inmobiliaria, se debe dejar la correspondiente salvedad haciendo referencia a la anotación corregida, el tipo de corrección que se efectuó, el acto administrativo por el cual se ordenó, en el caso en que esta haya sido producto de una actuación administrativa.



Superintendencia de Notariado y Registro

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.

Cordialmente,

ALFONSO GARCIA MANASSE

Superintendente Delegado para el Registro
Superintendencia Delegada para el Registro

Documento Firmado Electrónicamente

Elaboró: MARY GARCIA TEUTA / SDR
Revisó: . ALFONSO GARCIA MANASSE / SDR
Aprobó: . MILENA GOMEZ PINEDA / SDR