

CONSTANCIA DE ENVÍO DE MENSAJE DE DATOS

Documento emitido conforme a la Ley 527 de 1999 sobre comercio electrónico y mensajes de datos. Sirve como prueba de la existencia y contenido del correo electrónico relacionado.

Datos del envío

Entidad destinataria: <oficinaatencionalciudadano@supernotariado.gov.co>

Correo destinatario: <oficinaatencionalciudadano@supernotariado.gov.co>

Remitente: [REDACTED]

Asunto: Derecho de petición en interés general, a título de consulta (artículo 23 de la Constitución Política; artículos 13, 14 numeral 3.º, 15, 16 y 21 del CPACA, sustituidos por el artículo 1.º de la Ley 1755 de 2015). Solicitud de doctrina unificada sobre calificación registral, actuaciones ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, función notarial e interrelación catastro-registro.

Fecha y hora de envío: miércoles, 16 de septiembre de 2026, 8:45:32 p. m. COT

Identificadores técnicos del mensaje

Message-ID: {no disponible}

Contenido del mensaje

DERECHO DE PETICIÓN EN INTERÉS GENERAL, A TÍTULO DE CONSULTA

Artículo 23 de la Constitución Política y artículos 13, 14 numeral 3.º y 28 del CPACA, sustituidos por la Ley 1755 de 2015

Montería, Córdoba, 16 de septiembre de 2026

Señores

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

Despacho del Superintendente de Notariado y Registro

Superintendencia Delegada para el Registro

Superintendencia Delegada para el Notariado

Oficina Asesora Jurídica

Bogotá D. C.

REFERENCIA: Derecho de petición en interés general, a título de consulta (artículo 23 de la Constitución Política; artículos 13, 14 numeral 3.º, 15, 16 y 21 del CPACA, sustituidos por el artículo 1.º de la Ley 1755 de 2015). Solicitud de doctrina unificada sobre calificación registral, actuaciones ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, función notarial e interrelación catastro-registro.

JAIME ANDRES RAMOS VERGARA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número [REDACTED] abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional número [REDACTED] del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en nombre propio y en ejercicio del derecho

fundamental de petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política y desarrollado por la Ley 1755 de 2015, me permito formular ante esa Superintendencia la presente CONSULTA, en los siguientes términos.

I. OBJETO DE LA PETICIÓN

El objeto de esta petición es obtener de la Superintendencia de Notariado y Registro, en su condición de autoridad de dirección, orientación, inspección, vigilancia y control del servicio público registral y de la función notarial, un pronunciamiento jurídico unificado sobre los problemas de calificación e inscripción que con mayor frecuencia se presentan ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, así como sobre las dudas interpretativas que hoy generan decisiones disímiles entre círculos registrales.

La consulta no versa sobre un caso particular ni pretende que la entidad se pronuncie sobre una actuación concreta en curso. Se formula en interés general, a partir de la experiencia profesional acumulada en el litigio civil, comercial, concursal y de familia, y con el propósito de que los usuarios del servicio registral, los notarios, los jueces y los propios registradores cuenten con un criterio uniforme y públicamente conocido.

Se advierte, desde ya, que varias de las materias sobre las que se consulta presentan hoy tensiones normativas no resueltas —de manera señalada, la inembargabilidad de los bienes que el deudor posee fiduciariamente—, frente a las cuales la existencia de doctrina administrativa expresa resulta indispensable para la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. Artículo 23 de la Constitución Política, que consagra el derecho fundamental de petición y el derecho a obtener pronta resolución.

2. Artículo 1.º de la Ley 1755 de 2015, que sustituyó el Título II de la Primera Parte de la Ley 1437 de 2011, y en particular el artículo 14 numeral 3.º del CPACA, conforme al cual las peticiones mediante las cuales se eleva una consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo deben resolverse dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción, y el parágrafo del mismo artículo, que regula la comunicación de la imposibilidad de responder en término.

3. Artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1.º de la Ley 1755 de 2015, sobre el alcance de los conceptos emitidos en respuesta a consultas.

4. Artículo 21 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1.º de la Ley 1755 de 2015, sobre el deber de remitir la petición a la autoridad competente cuando la consultada no lo fuere, informándolo al peticionario.

5. Ley 1579 de 2012, por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, en especial sus artículos 3.º (principios), 13 a 30 (proceso de registro, calificación, suspensión, inscripción, notificación, términos y turnos), 32 a 34 (prohibición judicial, concurrencia y efectos del embargo), 46 a 58 (mérito probatorio, oponibilidad, folios de matrícula y prohibición de inscripciones), 59 y 60 (procedimiento para corregir errores y recursos), 61 a 64 (cancelación y caducidad de medidas cautelares), 65 y 66 (información registro—catastro), 67 a 72 (certificados), 74 (tarifas registrales), 92 a 94 (responsabilidad) y 96 a 103 (inspección, vigilancia, control e intervención).

6. Decreto 2723 de 2014, modificado por el Decreto 1554 de 2022, sobre la estructura y funciones de la Superintendencia de Notariado y Registro; Decreto 1069 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho; Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 2148 de 1983, sobre el estatuto del notariado.

7. Las demás normas que se citan en cada uno de los bloques del cuestionario que a continuación se formula.

III. CUESTIONARIO

Con el debido respeto, solicito a esa Superintendencia absolver de manera individual, numerada y motivada, cada una de las preguntas que se formulan a continuación, agrupadas por bloques temáticos para facilitar su respuesta.

Estructura del cuestionario

Bloque A. COMPETENCIA DE LA SUPERINTENDENCIA, DOCTRINA REGISTRAL Y FUERZA VINCULANTE DE SUS PRONUNCIAMIENTOS

Preguntas 1 a 12

Bloque B. PRINCIPIOS REGISTRALES Y ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN

Preguntas 13 a 34

Bloque C. RADICACIÓN, TURNO, PRELACIÓN Y TÉRMINOS DEL PROCESO DE REGISTRO

Preguntas 35 a 52

Bloque D. NOTA DEVOLUTIVA, RECURSOS Y CONTROL DE LA DECISIÓN REGISTRAL

Preguntas 53 a 69

Bloque E. FIDUCIA CIVIL, PROPIEDAD FIDUCIARIA E INEMBARGABILIDAD

Preguntas 70 a 109

Bloque F. FIDUCIA MERCANTIL Y PATRIMONIOS AUTÓNOMOS

Preguntas 110 a 122

Bloque G. PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE Y AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

Preguntas 123 a 144

Bloque H. MEDIDAS CAUTELARES, EMBARGOS Y CADUCIDAD DE LAS INSCRIPCIONES

Preguntas 145 a 174

Bloque I. INSOLVENCIA DE PERSONA NATURAL Y PROCESOS CONCURSALES

Preguntas 175 a 197

Bloque J. HIPOTECAS, GARANTÍAS Y LEASING INMOBILIARIO

Preguntas 198 a 217

Bloque K. REMATE JUDICIAL, ADJUDICACIÓN Y CANCELACIÓN DE GRAVÁMENES

Preguntas 218 a 232

Bloque L. SUCESIONES, DERECHOS HERENCIALES Y RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA FAMILIA

Preguntas 233 a 250

Bloque M. FALSA TRADICIÓN, POSESIÓN, PERTENENCIA Y SANEAMIENTO DE TÍTULOS

Preguntas 251 a 268

Bloque N. PROPIEDAD HORIZONTAL, DESENGLOBES Y ASUNTOS URBANÍSTICOS

Preguntas 269 a 286

Bloque O. CORRECCIÓN DE ERRORES, CANCELACIONES Y ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS

Preguntas 287 a 308

Bloque P. INTERRELACIÓN CATASTRO-REGISTRO, CABIDA Y LINDEROS

Preguntas 309 a 328

Bloque Q. CERTIFICADOS, PUBLICIDAD REGISTRAL Y PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

Preguntas 329 a 345

Bloque R. TARIFAS, DERECHOS DE REGISTRO Y DEVOLUCIONES

Preguntas 346 a 359

Bloque S. FUNCIÓN NOTARIAL

Preguntas 360 a 388

Bloque T. TRÁMITES ELECTRÓNICOS, VENTANILLA ÚNICA Y ATENCIÓN AL CIUDADANO

Preguntas 389 a 403

Bloque U. TIERRAS, BALDÍOS, RESTITUCIÓN Y EXTINCIÓN DE DOMINIO

Preguntas 404 a 419

Bloque V. RESPONSABILIDAD, VIGILANCIA Y MECANISMOS DE PROTECCIÓN DEL USUARIO

Preguntas 420 a 433

Total de preguntas formuladas: 433.

BLOQUE A. COMPETENCIA DE LA SUPERINTENDENCIA, DOCTRINA REGISTRAL Y FUERZA VINCULANTE DE SUS PRONUNCIAMIENTOS

1. ¿Cuál es la dependencia competente dentro de la Superintendencia para absolver consultas jurídicas sobre calificación registral: la Superintendencia Delegada para el Registro, la Oficina Asesora Jurídica, o ambas según la materia?
2. ¿Qué diferencia jurídica existe, en cuanto a su fuerza vinculante para los Registradores de Instrumentos Públicos, entre un concepto jurídico, una instrucción administrativa y una circular expedidos por la Superintendencia?
3. ¿Las instrucciones administrativas de la Superintendencia son de obligatorio cumplimiento para las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, o comparten la naturaleza no vinculante que el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 atribuye a los conceptos?
4. ¿Puede un Registrador apartarse de una instrucción administrativa vigente? En caso afirmativo, ¿qué motivación debe expresar y qué control ejerce la Superintendencia sobre esa decisión?
5. ¿Dónde puede el ciudadano consultar el compendio actualizado y consolidado de las instrucciones administrativas vigentes, con indicación de cuáles han sido derogadas, subrogadas o modificadas?
6. ¿Existe un repositorio público y actualizado de los conceptos emitidos por la Oficina Asesora Jurídica en materia registral y notarial? ¿Cuál es su ruta de acceso?
7. ¿Ha considerado la Superintendencia expedir una instrucción administrativa única que compile y sistematice la doctrina registral vigente, a la manera de una circular básica jurídica?
8. Cuando dos Oficinas de Registro califican de manera opuesta un mismo tipo de título, ¿qué mecanismo tiene el usuario para provocar la unificación de criterio por parte de la Superintendencia?
9. ¿Puede la Superintendencia, en ejercicio de sus funciones de inspección, vigilancia y control, ordenar a un Registrador que reconsidere una calificación contraria a la doctrina de la entidad, sin que ello implique injerencia indebida en el ejercicio de la función registral?
10. ¿Cuál es el término que la Superintendencia aplica a las consultas del artículo 14 numeral 3.º del CPACA, y cómo procede cuando la complejidad del asunto exige acudir al parágrafo de esa norma?
11. ¿Qué efectos tiene, frente al usuario, la respuesta de la Superintendencia a una consulta: genera confianza legítima oponible ante la Oficina de Registro que resuelva en sentido contrario?
12. ¿Existe alguna instancia de coordinación entre la Superintendencia, el Consejo Superior de la Judicatura y la Rama Judicial para armonizar la redacción de las órdenes judiciales dirigidas al registro?

BLOQUE B. PRINCIPIOS REGISTRALES Y ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN

13. ¿Cuál es el alcance preciso del principio de legalidad del artículo 3.º de la Ley 1579 de 2012 cuando el título proviene de autoridad judicial?
14. ¿Puede el Registrador negar la inscripción de una providencia judicial ejecutoriada por estimar que el juez incurrió en error de derecho, o su control se limita a los aspectos formales y a la coherencia del mandato con el contenido del folio?
15. Si la orden judicial recae sobre un inmueble que no corresponde al identificado en el folio, ¿debe el Registrador devolver el título o requerir al despacho judicial? ¿Cuál es la vía correcta y en qué término debe surtirse?
16. ¿Qué debe hacer el Registrador cuando la providencia judicial ordena una inscripción que rompe el tracto sucesivo? ¿Es admisible inscribir dejando salvedad?
17. ¿En qué casos concretos admite la Superintendencia excepciones al principio de tracto sucesivo?
18. ¿Cómo opera el principio de rogación frente a las inscripciones que la ley ordena practicar de oficio? ¿Cuáles son hoy los eventos de inscripción oficiosa?
19. ¿Puede el Registrador, en aplicación del principio de especialidad, exigir la determinación completa de linderos cuando el título los omite pero remite expresamente al título antecedente inscrito?
20. ¿Hasta qué punto puede el Registrador calificar la capacidad y la representación de las partes cuando el título es una escritura pública ya autorizada por notario?
21. ¿Es procedente que el Registrador vuelva a calificar requisitos que el notario verificó y de los cuales dio fe, o ello desconocería el mérito probatorio del instrumento público previsto en el artículo 46 de la Ley 1579 de 2012?
22. ¿Puede el Registrador devolver un título por considerar que el acto es nulo, simulado o carente de causa, o esa valoración corresponde exclusivamente al juez?
23. ¿Qué diferencia práctica existe entre la inadmisibilidad del registro del artículo 22 y la devolución por calificación negativa derivada del artículo 16 de la Ley 1579 de 2012?
24. ¿Procede el registro parcial del artículo 17 cuando el título contiene varios actos y solo uno resulta registrable? ¿Debe el Registrador advertirlo expresamente en la nota?
25. ¿El registro parcial requiere solicitud expresa del interesado o puede decretarse de oficio?
26. ¿Cuál es el efecto del registro parcial sobre los actos no inscritos: quedan pendientes, se entienden devueltos, o deben radicarse nuevamente con nuevo turno y nuevos derechos?
27. ¿Cómo se concilia el principio de prioridad o rango con la suspensión del trámite de registro a prevención prevista en el artículo 18?
28. ¿En qué eventos concretos procede la suspensión del trámite a prevención y quién está legitimado para solicitarla?

29. ¿Cuál es el término máximo de la suspensión temporal del trámite del artículo 19 y qué ocurre si vence sin que se adopte decisión?

30. ¿Protege la fe pública registral al tercero que adquirió confiando en el folio cuando la inscripción antecedente resulta posteriormente anulada? ¿Cuál es la posición institucional de la Superintendencia?

31. ¿Es el folio de matrícula inmobiliaria constitutivo o meramente declarativo del derecho de dominio? ¿Cómo se armoniza esa respuesta con el artículo 756 del Código Civil?

32. ¿Qué valor tiene la anotación registral frente a la realidad material del predio cuando existe discrepancia con la información catastral o con la posesión efectiva?

33. ¿Puede el Registrador exigir requisitos no previstos expresamente en la ley, con fundamento en instrucciones administrativas o en prácticas de la oficina?

34. ¿Existe un listado taxativo de causales de devolución, o la calificación admite causales abiertas? ¿Ha considerado la entidad expedir tal listado?

BLOQUE C. RADICACIÓN, TURNO, PRELACIÓN Y TÉRMINOS DEL PROCESO DE REGISTRO

35. ¿Cómo se determina el turno cuando varios títulos contradictorios se radican el mismo día sobre el mismo inmueble?

36. Si el mismo día ingresan una escritura de compraventa y un oficio de embargo sobre el mismo folio, ¿qué prevalece: la hora exacta de radicación o la naturaleza del acto?

37. ¿La radicación electrónica prevista en el artículo 15 de la Ley 1579 de 2012 genera turno con la misma fuerza y prelación que la radicación física?

38. ¿Qué constancia recibe quien radica electrónicamente y cómo puede acreditar después la hora exacta de radicación?

39. ¿En qué casos procede la restitución de turnos del artículo 30 y cuál es el procedimiento y el término para solicitarla?

40. Cuando un título es devuelto y el interesado lo subsana y reingresa, ¿conserva el turno inicial o se le asigna uno nuevo?

41. ¿Cuál es el término legal del proceso de registro conforme al artículo 27 y cómo se computa cuando media requerimiento al interesado?

42. ¿El incumplimiento de ese término genera algún efecto favorable al usuario, o únicamente responsabilidad disciplinaria del Registrador?

43. ¿Qué remedio concreto tiene el usuario cuando un título permanece radicado durante meses sin calificación ni devolución?

44. ¿Cuál es el alcance de la oportunidad especial para el registro del artículo 28 y qué supuestos la habilitan?

45. ¿Puede el interesado desistir de la solicitud de registro en cualquier momento anterior

a la inscripción, conforme al artículo 26? ¿Procede la devolución de los derechos pagados?

46. ¿Cómo se acredita el título antecedente exigido por el artículo 29 cuando el inmueble proviene de una matrícula cerrada, unificada o reconstruida?

47. ¿Puede radicarse un título cuyo antecedente inmediato aún está pendiente de inscripción? ¿Se suspende el segundo hasta resolver el primero, o se devuelve?

48. ¿Existe un orden de prelación legal entre actos radicados simultáneamente por autoridades distintas, por ejemplo un juez civil, un juez de familia, la DIAN en cobro coactivo y una entidad territorial?

49. ¿Los oficios de embargo y desembargo remitidos desde el correo electrónico institucional de un despacho judicial tienen la misma virtualidad de radicación que los presentados físicamente?

50. ¿Qué requisitos de autenticidad e integridad exige la Oficina de Registro para dar trámite a un oficio judicial recibido por correo electrónico?

51. ¿Puede la Oficina de Registro exigir la presentación física del oficio judicial ya remitido electrónicamente por el despacho?

52. ¿Cómo se maneja el turno cuando el sistema de radicación presenta fallas o indisponibilidad durante la jornada?

BLOQUE D. NOTA DEVOLUTIVA, RECURSOS Y CONTROL DE LA DECISIÓN REGISTRAL

53. ¿Es la nota devolutiva un acto administrativo definitivo susceptible de recursos, o un acto de trámite?

54. ¿Cuáles son los requisitos de motivación de la nota devolutiva y qué consecuencia tiene que se limite a citar normas sin explicar el defecto concreto?

55. ¿Debe la nota devolutiva señalar la totalidad de los defectos advertidos, o puede el Registrador formular nuevos reparos en una segunda devolución?

56. ¿Es admisible la práctica de devolver un título por un defecto y, una vez subsanado, devolverlo nuevamente por un defecto que existía desde el ingreso inicial?

57. ¿Qué recursos proceden contra la nota devolutiva conforme al artículo 60 de la Ley 1579 de 2012 y dentro de qué término deben interponerse?

58. ¿Ante qué autoridad se surte el recurso de apelación contra la decisión del Registrador y cuál es el término para resolverlo?

59. ¿Procede el recurso de queja cuando se niega la concesión de la apelación?

60. ¿Opera silencio administrativo positivo o negativo cuando la Superintendencia no resuelve la apelación dentro del término legal?

61. ¿La interposición de recursos conserva el turno del título, o este se pierde mientras se resuelve la impugnación?

62. ¿Puede el Registrador revocar directamente una inscripción ya practicada, o debe acudir necesariamente al procedimiento del artículo 59?

63. ¿Cómo se notifica la decisión de no inscripción conforme al artículo 25 de la Ley 1579 de 2012 cuando el interesado no suministró dirección de correo electrónico?

64. ¿Es válida la notificación de la decisión de no inscripción mediante publicación en la página web o en listados fijados en la oficina?

65. ¿Qué ocurre con el título devuelto que el interesado no retira? ¿Cuál es el término de conservación y su destino final?

66. ¿Procede la acción de tutela contra la nota devolutiva, o debe agotarse previamente la vía administrativa?

67. ¿Cuál es el medio de control contencioso idóneo frente a la decisión definitiva de no inscripción?

68. ¿Puede la Superintendencia revisar de oficio una nota devolutiva que estime contraria a derecho, sin que medie recurso del interesado?

69. ¿Existe algún mecanismo de consulta previa o de calificación anticipada que permita al usuario conocer los reparos antes de radicar formalmente el título?

BLOQUE E. FIDUCIA CIVIL, PROPIEDAD FIDUCIARIA E INEMBARGABILIDAD

Este bloque constituye el eje central de la consulta, por ser la materia en la que se advierte mayor disparidad de criterios entre las Oficinas de Registro y entre los despachos judiciales.

70. ¿Es inscribible en el folio de matrícula inmobiliaria la constitución de una fiducia civil o fideicomiso en los términos del artículo 794 del Código Civil? ¿Bajo qué código de acto registral se practica la anotación?

71. ¿Qué anotaciones concretas deben practicarse al constituirse el fideicomiso: la transferencia al propietario fiduciario, la condición resolutoria, la expectativa del fideicomisario, o todas ellas?

72. ¿Debe el folio reflejar expresamente que el dominio se encuentra limitado por fideicomiso, de manera que el certificado de tradición y libertad lo advierta a los terceros?

73. ¿Existe un código registral específico para la propiedad fiduciaria civil, distinto del que se emplea para la fiducia mercantil?

74. Pregunta central de esta consulta: ¿los bienes que el deudor posee fiduciariamente siguen siendo inembargables por virtud del numeral 8.º del artículo 1677 del Código Civil, que declara inembargable la propiedad de los objetos que el deudor posee fiduciariamente, o esa inembargabilidad desapareció al no haber sido reproducida en el listado del artículo 594 del Código General del Proceso?

75. ¿Considera la Superintendencia que el artículo 594 del Código General del Proceso derogó tácitamente el numeral 8.º del artículo 1677 del Código Civil, o que ambas disposiciones

coexisten?

76. ¿Cuál es la instrucción que la entidad imparte a los Registradores cuando se recibe un oficio de embargo sobre un inmueble que el folio reporta en propiedad fiduciaria: inscribir, devolver, o inscribir dejando salvedad?

77. ¿Puede el Registrador negarse a inscribir el embargo invocando el artículo 1677 del Código Civil, o debe limitarse a cumplir la orden judicial y dejar que sea el juez quien resuelva la controversia sobre la embargabilidad?

78. ¿Varía la respuesta cuando el embargo lo decreta una autoridad administrativa en ejercicio de cobro coactivo en lugar de un juez de la República?

79. ¿Es embargable el derecho del propietario fiduciario, entendido como dominio limitado y resoluble?

80. ¿Es embargable la expectativa del fideicomisario antes de cumplirse la condición? De serlo, ¿cómo se identifica registralmente ese derecho y en qué folio se anota?

81. ¿Es embargable el derecho del constituyente cuando este se ha reservado la calidad de fideicomisario?

82. ¿Qué tratamiento registral recibe el embargo cuando el constituyente y el propietario fiduciario son la misma persona, de modo que no se produce una transferencia real del dominio?

83. ¿Acoge la Superintendencia la subregla conforme a la cual, cuando no existe transferencia real del dominio porque constituyente y propietario fiduciario coinciden, el bien sí resulta embargable?

84. ¿Cómo debe proceder el Registrador cuando el título constitutivo del fideicomiso se radica con posterioridad al oficio de embargo, pero la escritura tiene fecha anterior?

85. ¿Puede constituirse fideicomiso civil sobre un inmueble que ya registra embargo vigente? ¿Es inscribible ese acto y con qué efectos?

86. ¿Puede constituirse fideicomiso civil sobre un inmueble hipotecado? ¿Subsiste la hipoteca frente al fideicomisario cuando se cumple la condición?

87. ¿Qué anotación se practica al cumplirse la condición y restituirse el bien al fideicomisario: una nueva tradición o la simple cancelación de la limitación fiduciaria?

88. ¿Cuál es el título registrable de esa restitución: la escritura pública de declaración de cumplimiento de la condición, la sentencia judicial, o ambos según el caso?

89. ¿Debe el fideicomisario acudir necesariamente al juez para obtener la anotación cuando el propietario fiduciario se niega a otorgar la escritura de restitución?

90. ¿Cómo se registra la extinción del fideicomiso por las causales del artículo 822 del Código Civil, en particular por renuncia del fideicomisario, por su muerte antes de cumplirse la condición o por no verificarse esta dentro del plazo legal?

91. ¿Se aplica al fideicomiso civil el término máximo previsto en el artículo 800 del Código

Civil? ¿Debe el Registrador controlar su cumplimiento al momento de calificar?

92. Conforme al artículo 810 del Código Civil, la propiedad fiduciaria puede enajenarse entre vivos y transmitirse por causa de muerte. ¿El adquirente la recibe con la misma limitación y debe el folio reflejarlo expresamente?

93. ¿Es inscribible la enajenación efectuada por el propietario fiduciario sin intervención ni autorización del fideicomisario?

94. ¿Puede el propietario fiduciario hipotecar o gravar el bien fideicomitido? ¿Qué exigencias derivan del artículo 816 del Código Civil, que asimila esos bienes a los sujetos a tutela o curaduría, y cómo se controlan en la calificación registral?

95. ¿Cómo se registran las cauciones de conservación y restitución a que se refiere el artículo 814 del Código Civil cuando el juez las impone al propietario fiduciario?

96. ¿Qué ocurre registralmente cuando fallece el propietario fiduciario: se transmite la propiedad fiduciaria a sus herederos y cómo se anota en el folio?

97. ¿Constituye la fiducia civil un patrimonio separado, o el bien permanece en el patrimonio del propietario fiduciario y por ello responde frente a sus acreedores personales?

98. ¿Puede un acreedor personal del propietario fiduciario perseguir el bien fideicomitido? ¿Qué debe hacer el Registrador si recibe una orden en ese sentido?

99. ¿Es oponible la limitación fiduciaria al acreedor cuya hipoteca se inscribió con anterioridad a la constitución del fideicomiso?

100. ¿Qué ocurre si el fideicomiso se constituyó en fraude de acreedores? ¿Puede el Registrador advertirlo en la calificación, o el asunto corresponde exclusivamente a la acción pauliana ante el juez?

101. ¿Es compatible la constitución de fideicomiso civil con la afectación a vivienda familiar de la Ley 258 de 1996 y con el patrimonio de familia inembargable?

102. ¿Qué diferencias registrales existen entre el usufructo, el fideicomiso civil y la sustitución fideicomisaria testamentaria?

103. ¿Cómo se registra el fideicomiso constituido por testamento y quién está legitimado para solicitar su inscripción?

104. ¿Se exige avalúo o determinación del valor del bien para liquidar los derechos de registro de la constitución del fideicomiso?

105. ¿Qué tarifa registral corresponde a la constitución del fideicomiso civil: acto con cuantía o acto sin cuantía?

106. ¿Cómo se registra el fideicomiso sobre cuota parte o sobre derechos proindiviso?

107. ¿Puede el fideicomiso civil recaer sobre bienes futuros o sobre mejoras, y cómo se refleja ello en el folio?

108. ¿Ha emitido la Superintendencia instrucción administrativa o concepto específico sobre la fiducia civil y su inembargabilidad? De ser así, se solicita indicar su número, fecha y ruta de consulta.

109. Si no existe doctrina sobre la materia, ¿está dispuesta la Superintendencia a expedirla, atendiendo la disparidad de criterios que hoy se registra entre Oficinas de Registro y despachos judiciales?

BLOQUE F. FIDUCIA MERCANTIL Y PATRIMONIOS AUTÓNOMOS

110. ¿Cómo se registra la transferencia de un inmueble a título de fiducia mercantil y qué código de acto corresponde?

111. ¿Debe abrirse un folio distinto para el patrimonio autónomo, o el bien continúa en el folio del fideicomitente con anotación de la transferencia?

112. ¿Cómo se identifica registralmente al patrimonio autónomo cuando una misma sociedad fiduciaria administra varios?

113. ¿Es inscribible el embargo decretado contra el fideicomitente sobre un bien ya transferido al patrimonio autónomo, a la luz del artículo 1227 del Código de Comercio?

114. ¿Es inscribible el embargo decretado contra la sociedad fiduciaria por obligaciones propias de esta?

115. ¿Cómo se registra el embargo de los derechos fiduciarios o de los beneficios que corresponden al fideicomitente o al beneficiario?

116. ¿Qué documentos exige la Oficina de Registro para inscribir la restitución del bien al fideicomitente por terminación del contrato de fiducia?

117. ¿Es inscribible la cesión de la posición contractual de fideicomitente o de beneficiario?

118. ¿Cómo se acredita la existencia y representación de la sociedad fiduciaria y del patrimonio autónomo ante la Oficina de Registro?

119. ¿Qué anotación procede cuando el patrimonio autónomo se somete a un proceso de liquidación?

120. ¿Recibe la fiducia mercantil en garantía un tratamiento registral distinto del de la fiducia de administración o de la fiducia inmobiliaria?

121. ¿Es inscribible la dación en pago o la transferencia con cargo a un patrimonio autónomo cuando el reglamento del fideicomiso prevé un procedimiento distinto del común?

122. ¿Cómo se coordina la inscripción de la fiducia mercantil con las obligaciones de reporte de beneficiario final y de prevención de lavado de activos?

BLOQUE G. PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE Y AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

123. ¿Cuáles son hoy los requisitos para constituir patrimonio de familia inembargable por escritura pública y cuáles por vía judicial?

124. ¿Cuál es el tope de valor vigente para constituir patrimonio de familia y conforme a qué norma se actualiza?
125. ¿Debe el Registrador verificar ese tope al calificar? ¿Con qué elemento probatorio: avalúo catastral, avalúo comercial o precio del acto?
126. ¿Puede constituirse patrimonio de familia sobre un inmueble hipotecado? ¿Es oponible la inembargabilidad al acreedor hipotecario cuya garantía se inscribió antes?
127. ¿Cómo se cancela el patrimonio de familia cuando los beneficiarios son menores de edad?
128. ¿Es indispensable la licencia judicial para esa cancelación, o basta la escritura pública con intervención del defensor de familia?
129. ¿Puede cancelarse el patrimonio de familia por escritura pública cuando el constituyente es soltero y no existen hijos menores beneficiarios?
130. ¿Cómo se acredita ante la Oficina de Registro que un beneficiario falleció o alcanzó la mayoría de edad?
131. ¿Se extingue de pleno derecho el patrimonio de familia cuando todos los beneficiarios llegan a la mayoría de edad, o se requiere acto expreso de cancelación e inscripción?
132. ¿Qué diferencia registral existe entre el patrimonio de familia voluntario de la Ley 70 de 1931 y el patrimonio de familia obligatorio sobre vivienda de interés social?
133. ¿Cómo se cancela el patrimonio de familia constituido sobre vivienda de interés social adquirida con subsidio, y qué entidad debe pronunciarse?
134. ¿Es procedente inscribir un embargo sobre inmueble con patrimonio de familia vigente cuando la obligación perseguida es alimentaria?
135. ¿Y cuando la obligación proviene de expensas comunes de propiedad horizontal, de impuesto predial o de contribución de valorización?
136. ¿Qué diferencia sustancial existe, en cuanto a efectos registrales, entre el patrimonio de familia y la afectación a vivienda familiar?
137. ¿La afectación a vivienda familiar de la Ley 258 de 1996 impide el embargo del inmueble, o únicamente la enajenación y el gravamen sin el consentimiento del otro cónyuge o compañero permanente?
138. ¿Debe el Registrador devolver una escritura de enajenación de inmueble afectado a vivienda familiar cuando comparece uno solo de los cónyuges o compañeros?
139. ¿Cómo se acredita ante la Oficina de Registro el levantamiento de la afectación por divorcio, nulidad del matrimonio o disolución de la sociedad conyugal?
140. ¿Es inscribible el levantamiento de la afectación decretado en sentencia que declara la separación de bienes?
141. ¿Cómo se constituye y se levanta la afectación cuando existe unión marital de hecho no

declarada ni registrada?

142. ¿Debe el Registrador exigir prueba del estado civil del otorgante para verificar la procedencia o improcedencia de la afectación?

143. ¿Qué anotación se practica cuando el inmueble afectado se adjudica a uno de los cónyuges en la liquidación de la sociedad conyugal?

144. ¿Subsiste la afectación a vivienda familiar después del remate judicial del inmueble?

BLOQUE H. MEDIDAS CAUTELARES, EMBARGOS Y CADUCIDAD DE LAS INSCRIPCIONES

145. ¿Cómo se aplica la concurrencia de embargos del artículo 33 de la Ley 1579 de 2012 cuando el primer embargo proviene de un proceso ejecutivo y el segundo de un proceso de alimentos?

146. ¿Cuál es el efecto del embargo inscrito frente a una escritura de compraventa radicada con posterioridad, conforme al artículo 34?

147. ¿Puede inscribirse una compraventa sobre inmueble embargado dejando subsistente el gravamen, o debe devolverse el título?

148. ¿Qué doctrina aplica la Superintendencia cuando el comprador acepta expresamente en la escritura el embargo que afecta el inmueble?

149. ¿Cómo se registra el embargo de derechos herenciales o de cuota parte cuando el causante aún figura como titular inscrito?

150. ¿Es inscribible el embargo del derecho de cuota de un comunero sobre inmueble proindiviso? ¿Afecta la medida a la totalidad del bien?

151. ¿Cómo se registra el embargo de derechos de posesión o de mejoras plantadas en predio ajeno?

152. ¿Procede abrir folio de matrícula con el solo fin de inscribir el embargo de mejoras en terreno ajeno?

153. ¿Qué requisitos debe reunir el oficio judicial de embargo para ser inscribible: identificación del inmueble, cuantía de la medida, individualización de las partes, firma y sello?

154. ¿Puede devolverse un oficio de embargo por no expresar el valor de la medida? ¿Constituye ese un requisito legal o una exigencia de práctica?

155. ¿A quién corresponde controlar el límite del artículo 600 del Código General del Proceso sobre exceso de embargos: al Registrador o al juez?

156. ¿Debe el Registrador informar al despacho judicial cuando advierte que el inmueble ya soporta medidas suficientes para cubrir el crédito?

157. ¿Cuál es el procedimiento completo y los requisitos para solicitar la caducidad de la inscripción de medidas cautelares prevista en el artículo 64 de la Ley 1579 de 2012?

158. ¿Desde qué momento se cuenta el término de caducidad: desde la inscripción de la medida, desde la ejecutoria del auto que la decretó, o desde la entrada en vigencia de la ley para las inscripciones anteriores?
159. ¿Quién está legitimado para solicitar la caducidad y qué prueba debe aportar sobre la inexistencia de proceso activo?
160. ¿Debe el Registrador oficiar al despacho judicial antes de decretar la caducidad? ¿Qué ocurre si ese despacho no responde dentro del término concedido?
161. ¿Procede la renovación de la medida antes del vencimiento? ¿Quién debe solicitarla y con qué formalidades?
162. ¿Procede la caducidad respecto de embargos decretados en procesos de cobro coactivo, de extinción de dominio, de restitución de tierras o de carácter penal?
163. ¿Qué recurso procede contra el acto administrativo que niega la caducidad de la inscripción?
164. ¿Es inscribible el levantamiento de un embargo ordenado por un juez distinto de aquel que lo decretó, como ocurre con el juez del concurso o con el juez de restitución?
165. ¿Cómo debe proceder el Registrador cuando recibe orden de levantamiento de una medida que no aparece inscrita en el folio?
166. ¿Puede cancelarse una medida cautelar en cumplimiento de un fallo de tutela?
167. ¿Qué tratamiento reciben las medidas cautelares inscritas en folios que posteriormente se cierran o se unifican?
168. ¿Cómo se trasladan las medidas cautelares cuando el inmueble se segrega o se engloba?
169. ¿Se trasladan automáticamente las medidas a los folios de las unidades privadas cuando el bien se somete a propiedad horizontal?
170. ¿Qué ocurre con los embargos cuando el inmueble es objeto de expropiación o de cesión obligatoria al municipio?
171. ¿Cómo se registra el embargo sobre inmueble cuyo titular inscrito ha fallecido y la sucesión no se ha iniciado?
172. ¿Es inscribible la inscripción de la demanda y en qué se diferencia, en sus efectos registrales, del embargo?
173. ¿Cuánto tiempo permanece vigente la inscripción de la demanda y cómo se cancela cuando el proceso termina sin sentencia?
174. ¿Cómo se registra el secuestro y por qué razón, siendo una medida sobre la tenencia, se refleja o no en el folio?

BLOQUE I. INSOLVENCIA DE PERSONA NATURAL Y PROCESOS CONCURSALES

175. ¿Cuál es el acto registral que corresponde a la anotación de la aceptación de la

solicitud de negociación de deudas de persona natural no comerciante?

176. ¿Debe inscribirse en el folio el auto o acta de aceptación? ¿Quién debe remitir la comunicación: el conciliador, el notario o el deudor?

177. ¿Cómo se registra el levantamiento de las medidas cautelares que produce la aceptación de la solicitud de insolvencia?

178. ¿Es suficiente la constancia expedida por el centro de conciliación o por el notario para que el Registrador cancele los embargos inscritos?

179. ¿Qué exige la Oficina de Registro cuando la solicitud de levantamiento proviene de un conciliador y no de una autoridad judicial?

180. ¿Cuál es el efecto registral del acuerdo de pago celebrado en la negociación de deudas?
¿Debe inscribirse en el folio?

181. ¿Cómo se anota la limitación a la disposición de los bienes que impone el acuerdo de pago?

182. ¿Qué anotación corresponde al fracaso de la negociación y a la consecuente apertura del proceso de liquidación patrimonial?

183. ¿Cómo se inscribe la designación del liquidador y qué facultades de disposición se le reconocen ante la Oficina de Registro?

184. ¿Puede el liquidador otorgar por sí solo la escritura de adjudicación o de enajenación de los bienes del deudor?

185. ¿Cuál es el título registrable de la adjudicación en la liquidación patrimonial: la providencia de adjudicación, la escritura pública, o ambos?

186. ¿La adjudicación en liquidación patrimonial cancela los gravámenes anteriores, como ocurre con el remate judicial?

187. ¿Cómo se cancelan las hipotecas y los embargos cuando el bien se adjudica al propio acreedor hipotecario?

188. ¿Qué ocurre con el patrimonio de familia o con la afectación a vivienda familiar dentro del proceso de liquidación patrimonial?

189. ¿Cómo debe registrarse la exclusión de bienes inembargables del inventario de la liquidación?

190. ¿Qué anotación procede cuando se declara terminado el proceso por cumplimiento del acuerdo de pago?

191. ¿Cómo se registra la declaratoria de incumplimiento o de nulidad del acuerdo de pago?

192. ¿Se aplican tarifas reducidas o exenciones a los actos registrales derivados de procesos de insolvencia de persona natural?

193. ¿Existe instrucción administrativa que unifique el tratamiento registral de los

trámites de insolvencia de persona natural bajo la Ley 2445 de 2025?

194. ¿Cómo se coordina la inscripción de los procesos de reorganización y liquidación judicial de la Ley 1116 de 2006 con el folio de matrícula inmobiliaria?

195. ¿Es inscribible la orden de levantamiento de medidas cautelares dictada por la Superintendencia de Sociedades?

196. ¿Qué tratamiento registral reciben los bienes del deudor en reorganización frente a nuevos oficios de embargo?

197. ¿Cómo se registra la venta de activos autorizada dentro de un proceso concursal y qué documentos acreditan la autorización?

BLOQUE J. HIPOTECAS, GARANTÍAS Y LEASING INMOBILIARIO

198. ¿Cuáles son los requisitos actuales para cancelar una hipoteca mediante escritura pública otorgada unilateralmente por la entidad acreedora?

199. ¿Puede cancelarse una hipoteca con el solo paz y salvo o certificación de la entidad financiera, sin escritura pública?

200. ¿Qué vía tiene el deudor cuando la entidad acreedora desapareció, fue liquidada, cedió la cartera o se niega injustificadamente a otorgar la cancelación?

201. ¿Es inscribible la cancelación de hipoteca decretada en sentencia que declara la prescripción extintiva de la acción hipotecaria?

202. ¿Puede el Registrador cancelar de oficio una hipoteca cuya obligación aparece manifiestamente prescrita según las fechas del propio folio?

203. ¿Cómo se registra la hipoteca abierta sin límite de cuantía y qué controles se aplican en la calificación?

204. ¿Cómo opera registralmente la hipoteca de mayor extensión frente a los desglobes posteriores?

205. ¿Se trasladan automáticamente las hipotecas a los folios segregados, o requieren anotación expresa en cada uno?

206. ¿Cómo se registra la cancelación parcial de la hipoteca de mayor extensión sobre las unidades ya vendidas?

207. ¿Qué tratamiento registral tiene el leasing habitacional e inmobiliario y cómo se anota la opción de adquisición?

208. ¿Es inscribible la restitución del inmueble al arrendador financiero y bajo qué título?

209. ¿Cómo se registra la cesión del contrato de leasing y la subrogación del locatario?

210. ¿Qué relación existe entre el registro de garantías mobiliarias de la Ley 1676 de 2013 y el registro inmobiliario cuando la garantía recae sobre bienes que se reputan inmuebles por adhesión o por destinación?

211. ¿Es inscribible en el folio de matrícula una garantía mobiliaria sobre inmuebles por destinación?
212. ¿Cómo se anota la subrogación del crédito hipotecario por cambio de acreedor y qué documentos se exigen?
213. ¿Se requiere escritura pública para la cesión del crédito hipotecario, o basta documento privado inscrito?
214. ¿Cómo se registra la ampliación de la hipoteca y conserva esta el rango original?
215. ¿Puede posponerse el rango hipotecario por acuerdo entre acreedores? ¿Cómo se anota esa posposición?
216. ¿Es inscribible la hipoteca constituida sobre derechos de cuota o sobre nuda propiedad?
217. ¿Cómo se registra la hipoteca sobre el derecho de usufructo y qué ocurre al extinguirse este?

BLOQUE K. REMATE JUDICIAL, ADJUDICACIÓN Y CANCELACIÓN DE GRAVÁMENES

218. ¿Cuál es el título registrable del remate: el acta, el auto aprobatorio del remate, o la escritura pública?
219. ¿En qué casos se exige escritura pública de remate y en cuáles basta la providencia judicial?
220. ¿Qué gravámenes cancela la inscripción del remate y cuáles subsisten?
221. ¿Se cancelan con el remate los embargos decretados por otros juzgados sobre el mismo bien?
222. ¿Subsisten después del remate las servidumbres, el patrimonio de familia y la afectación a vivienda familiar?
223. ¿Qué ocurre con las hipotecas de grado posterior cuando sus titulares no fueron citados al proceso?
224. ¿Cómo se registra la adjudicación al acreedor cuando no hubo postores?
225. ¿Qué requisitos exige la Oficina de Registro para inscribir la entrega del bien rematado?
226. ¿Es inscribible la declaratoria de nulidad del remate y cómo se restablece el estado anterior del folio?
227. ¿Cómo se registra el remate de cuota parte o de derechos herenciales?
228. ¿Qué anotación se practica cuando el rematante cede el derecho de adjudicación antes del otorgamiento de la escritura?
229. ¿Cómo se liquidan los derechos de registro del remate: sobre el precio de adjudicación

o sobre el avalúo del bien?

230. ¿Procede alguna reducción de derechos cuando el adjudicatario es el propio acreedor ejecutante?

231. ¿Cómo se registra el remate de bienes ubicados en varios círculos registrales?

232. ¿Cómo se anota la restitución del bien al ejecutado cuando el remate se deja sin efecto?

BLOQUE L. SUCESIONES, DERECHOS HERENCIALES Y RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA FAMILIA

233. ¿Cuál es el título registrable de la partición notarial y qué requisitos formales se exigen para su inscripción?

234. ¿Debe inscribirse la escritura de protocolización del trabajo de partición, la sentencia aprobatoria, o ambas?

235. ¿Cómo se registra la adjudicación a herederos indeterminados o a cesionarios de derechos herenciales?

236. ¿Es inscribible la cesión de derechos herenciales antes de la partición? ¿En qué folio se anota?

237. ¿Cómo se identifica registralmente el derecho herencial cuando el causante era titular de varios inmuebles en distintos círculos?

238. ¿Procede la inscripción de la aceptación o de la repudiación de la herencia?

239. ¿Cómo se registra la adjudicación de la porción conyugal?

240. ¿Qué anotación corresponde a la disolución y liquidación de la sociedad conyugal por mutuo acuerdo ante notario?

241. ¿Debe inscribirse en el folio la disolución de la sociedad conyugal aunque en ella no se adjudiquen inmuebles?

242. ¿Cómo se registran las capitulaciones matrimoniales que excluyen determinados bienes inmuebles?

243. ¿Es inscribible la sentencia que declara la existencia de la unión marital de hecho y de la sociedad patrimonial entre compañeros permanentes?

244. ¿Cómo se anota la liquidación de la sociedad patrimonial entre compañeros permanentes?

245. ¿Qué efectos registrales tiene la declaración de bien propio o de bien social contenida en la escritura?

246. ¿Puede el Registrador calificar si un bien es propio o social y devolver el título por esa sola razón?

247. ¿Cómo se registra la sucesión cuando uno de los herederos se encuentra en insolvencia o liquidación patrimonial?

248. ¿Qué tratamiento registral reciben los inmuebles adjudicados a menores de edad en la sucesión?

249. ¿Cómo se inscribe la sucesión de un causante extranjero o con bienes sometidos a ley extranjera?

250. ¿Es inscribible el testamento por sí solo, o únicamente la adjudicación que de él se derive?

BLOQUE M. FALSA TRADICIÓN, POSESIÓN, PERTENENCIA Y SANEAMIENTO DE TÍTULOS

251. ¿Cuáles son hoy los eventos que dan lugar a la anotación de falsa tradición y cómo se codifican en el folio?

252. ¿Es inscribible la venta de derechos y acciones o de cuota en sucesión ilíquida sobre inmueble que registra falsa tradición?

253. ¿Cómo puede sanearse la falsa tradición por vía notarial y cuáles son sus requisitos?

254. ¿Qué papel cumple la Ley 2044 de 2020 en el saneamiento de la falsa tradición y cómo se articula con la calificación registral?

255. ¿Cómo se registra la sentencia de pertenencia y qué ocurre con las anotaciones anteriores de falsa tradición?

256. ¿Debe cerrarse el folio de falsa tradición y abrirse uno nuevo al declararse la pertenencia, conforme al artículo 56 de la Ley 1579 de 2012?

257. ¿Qué anotaciones y gravámenes subsisten en el folio nuevo abierto por efecto de la pertenencia?

258. ¿Cómo se registra el saneamiento de la propiedad de la Ley 1561 de 2012 y qué efectos produce sobre los gravámenes anteriores?

259. ¿Sobrevive en el régimen actual la figura de la posesión inscrita? ¿Es inscribible en algún supuesto?

260. ¿Cómo se registran las mejoras plantadas en terreno ajeno y qué valor jurídico tiene esa anotación?

261. ¿Procede abrir folio de matrícula a solicitud de un poseedor que carece de título inscrito?

262. ¿Cómo se acredita la calidad de poseedor ante la Oficina de Registro para efectos de una actuación administrativa?

263. ¿Qué tratamiento reciben los predios con anotación de falsa tradición dentro de los programas de titulación municipal?

264. ¿Cómo se articula la titulación de predios urbanos prevista en la Ley 1001 de 2005 con la calificación registral?

265. ¿Es inscribible la cesión a título gratuito que realizan las entidades públicas en programas de vivienda y qué documentos se exigen?

266. ¿Cómo se sanea la doble titulación cuando dos folios distintos amparan materialmente el mismo predio?

267. ¿Puede inscribirse una sentencia de pertenencia sobre un predio que carece de matrícula inmobiliaria?

268. ¿Qué verificación practica la Oficina de Registro para descartar que el predio objeto de pertenencia sea baldío?

BLOQUE N. PROPIEDAD HORIZONTAL, DESENGLOBES Y ASUNTOS URBANÍSTICOS

269. ¿Cuáles son los requisitos para inscribir el reglamento de propiedad horizontal y qué controles urbanísticos verifica el Registrador?

270. ¿Debe exigirse licencia de construcción vigente para someter el inmueble al régimen de propiedad horizontal?

271. ¿Cómo se registra la modificación del reglamento y qué mayorías debe acreditar el solicitante?

272. ¿Es inscribible la reforma del reglamento que modifica los coeficientes de copropiedad y qué prueba debe aportarse?

273. ¿Cómo se registra la desafectación de bienes comunes y su conversión en bienes privados?

274. ¿Cómo se anota el uso exclusivo concedido sobre bienes comunes?

275. ¿Cuál es el procedimiento registral para la extinción del régimen de propiedad horizontal?

276. ¿Cómo se abren los folios de las unidades privadas conforme al artículo 52 de la Ley 1579 de 2012 y qué ocurre con el folio matriz?

277. ¿Se cierra el folio matriz o permanece abierto para amparar los bienes comunes?

278. ¿Cómo se registran los bienes comunes desenglobados y quién figura como titular inscrito de ellos?

279. ¿Qué requisitos exige el desenglobe de un predio rural frente a la extensión de la unidad agrícola familiar?

280. ¿Puede el Registrador devolver un desenglobe rural por desconocer la extensión mínima de la unidad agrícola familiar? ¿Cuál es el fundamento normativo de esa devolución?

281. ¿Cómo se registra la cesión obligatoria de áreas al municipio en un proyecto urbanístico?

282. ¿Es inscribible la afectación por obra pública o por plan parcial y qué autoridad debe comunicarla?

283. ¿Cómo se anota la declaratoria de utilidad pública y la oferta formal de compra dentro del proceso de expropiación?

284. ¿Qué anotación corresponde a la sentencia de expropiación y cómo se cancelan los gravámenes inscritos?

285. ¿Cómo se registra la integración inmobiliaria o el reajuste de tierras?

286. ¿Es inscribible la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria y qué efectos produce sobre el folio?

BLOQUE O. CORRECCIÓN DE ERRORES, CANCELACIONES Y ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS

287. ¿Qué clases de error admiten corrección por el procedimiento del artículo 59 de la Ley 1579 de 2012?

288. ¿Puede corregirse por esa vía un error que implique modificar la titularidad del derecho de dominio?

289. ¿Cuál es el término para iniciar la actuación administrativa de corrección y puede iniciarse de oficio?

290. ¿Deben vincularse a la actuación todos los titulares inscritos y los terceros con interés legítimo? ¿Cómo se les notifica?

291. ¿Qué recursos proceden contra la decisión que resuelve la actuación administrativa y ante quién se surten?

292. ¿Puede la Superintendencia avocar el conocimiento de una actuación administrativa iniciada por el Registrador?

293. ¿Cómo se corrige la duplicidad de matrículas inmobiliarias que amparan el mismo predio?

294. ¿Qué folio prevalece en caso de duplicidad y con qué criterio se decide cuál se cierra?

295. ¿Qué ocurre con las anotaciones y gravámenes inscritos en el folio que se cierra por duplicidad?

296. ¿Cómo se reconstruye un folio destruido, extraviado o ilegible conforme al artículo 53?

297. ¿Cuál es el procedimiento de unificación de folios del artículo 54 y quién está legitimado para solicitarla?

298. ¿En qué casos procede el cierre del folio conforme al artículo 55 y qué efectos produce frente a terceros?

299. ¿Puede reabrirse un folio cerrado por error y cuál es el trámite?

300. ¿Cómo se cancela una inscripción conforme a los artículos 61 a 63 y qué efectos produce sobre los actos posteriores?

301. ¿Es posible cancelar una inscripción sin orden judicial cuando el título que le dio

origen fue declarado nulo o inexistente?

302. ¿Qué trámite debe seguirse cuando se advierte que una escritura pública inscrita es falsa?

303. ¿Puede el Registrador suspender los efectos de una inscripción mientras se adelanta la investigación por presunta falsedad?

304. ¿Cómo se registra la cancelación ordenada en sentencia penal?

305. ¿Qué protección tienen los terceros de buena fe cuando se cancela una inscripción antecedente de la suya?

306. ¿Cómo se corrige un error en la identificación del otorgante, por ejemplo un número de cédula equivocado en la anotación?

307. ¿Cómo se corrige la omisión de una anotación que debió practicarse y no se practicó?

308. ¿Existe algún término de caducidad para pedir la corrección de errores registrales antiguos?

BLOQUE P. INTERRELACIÓN CATASTRO–REGISTRO, CABIDA Y LINDEROS

309. ¿Cómo se aplica hoy el deber de información Registro–Catastro del artículo 65 de la Ley 1579 de 2012?

310. ¿Qué efectos registrales produce la actualización catastral sobre el área y los linderos consignados en el folio?

311. ¿Prevalece el área registral o el área catastral cuando difieren? ¿Cuál debe reflejar el certificado de tradición y libertad?

312. ¿Cuál es el procedimiento vigente para corregir el área y los linderos mediante escritura pública aclaratoria?

313. ¿Qué requisitos exige la Resolución conjunta IGAC 1101 y SNR 11344 de 2020 para los procedimientos catastrales con efectos registrales?

314. ¿Qué es el certificado plano predial catastral y en qué casos debe aportarse al trámite de registro?

315. ¿Puede el Registrador devolver una escritura aclaratoria de cabida y linderos por no acompañar ese certificado?

316. ¿Cuál es el margen de tolerancia admitido entre el área consignada en el título y el área levantada en terreno?

317. ¿Cómo se procede cuando la corrección de cabida implica un aumento de área que podría afectar predios colindantes o bienes baldíos?

318. ¿Se requiere citación de los colindantes para la corrección de linderos por vía notarial?

319. ¿Cómo se registra la rectificación de área y linderos ordenada en sentencia judicial?

320. ¿Qué función cumple el NUPRE y cómo se relaciona con el número predial nacional?

321. ¿Cómo se corrige la ausencia o el error del número catastral en el folio de matrícula?

322. ¿Qué efectos registrales producen los actos de los gestores catastrales habilitados distintos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi?

323. ¿Cómo se coordina la gestión catastral multipropósito con la calificación registral en municipios ya actualizados?

324. ¿Puede el Registrador negar la inscripción cuando el predio no aparece en la base catastral?

325. ¿Qué tratamiento reciben los predios sin identificación catastral en zonas rurales dispersas?

326. ¿Cómo se inscriben los actos sobre predios que cambian de jurisdicción municipal por modificación de límites territoriales?

327. ¿Cómo se resuelve la discrepancia entre la nomenclatura urbana del título y la registrada en el folio?

328. ¿Es procedente la inscripción cuando el título identifica el inmueble únicamente por su número de matrícula, sin linderos?

BLOQUE Q. CERTIFICADOS, PUBLICIDAD REGISTRAL Y PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

329. ¿Cuál es el contenido mínimo del certificado de tradición y libertad conforme al artículo 67 de la Ley 1579 de 2012?

330. ¿Cuál es el término de expedición del certificado y qué remedio tiene el usuario frente a la demora?

331. ¿Cuál es la vigencia del certificado para efectos judiciales y notariales conforme al artículo 72?

332. ¿En qué casos procede el certificado especial del artículo 69 y quién puede solicitarlo?

333. ¿Qué es el certificado de complementación del artículo 70 y qué dependencia lo expide?

334. ¿Puede solicitarse un certificado histórico completo con todas las anotaciones desde la apertura del folio?

335. ¿Puede cualquier persona obtener el certificado de tradición de un inmueble ajeno, o debe acreditar interés legítimo?

336. ¿Cómo se concilia la publicidad registral con la protección de los datos personales de los titulares inscritos, a la luz de la Ley 1581 de 2012?

337. ¿Es posible solicitar la supresión, el bloqueo o la anonimización de datos personales

que figuran en el folio?

338. ¿Puede un titular pedir que su número de identificación no se muestre en los certificados de acceso público?

339. ¿Existe algún derecho al olvido registral respecto de anotaciones canceladas o sin vigencia?

340. ¿Por qué permanecen visibles en el certificado las anotaciones ya canceladas y cuál es su utilidad jurídica actual?

341. ¿Puede corregirse un dato personal erróneo en el folio sin agotar la actuación administrativa del artículo 59?

342. ¿Qué mecanismos existen para alertar al propietario cuando se radica un título que afecta su inmueble?

343. ¿Ofrece la Superintendencia un servicio de alerta registral o de bloqueo preventivo frente al riesgo de suplantación?

344. ¿Qué debe hacer el propietario que advierte la radicación de una escritura presuntamente falsa sobre su inmueble, y cuál es el trámite urgente aplicable?

345. ¿Puede solicitarse la anotación preventiva de una denuncia penal por falsedad sobre el folio?

BLOQUE R. TARIFAS, DERECHOS DE REGISTRO Y DEVOLUCIONES

346. ¿Cuál es la norma vigente que fija las tarifas de los servicios registrales y con qué periodicidad se actualiza?

347. ¿Cómo se liquidan los derechos de registro en los actos sin cuantía?

348. ¿Cuál es la base gravable del impuesto de registro y cómo se articula con los derechos registrales de que trata el artículo 74 de la Ley 1579 de 2012?

349. ¿Procede la devolución de los derechos de registro cuando el título es devuelto y finalmente no se inscribe?

350. ¿Cuál es el procedimiento y el término para solicitar esa devolución?

351. ¿Procede la devolución cuando el interesado desiste antes de la calificación?

352. ¿Qué exenciones legales existen hoy en materia de derechos de registro?

353. ¿Se aplica alguna exención o reducción a los actos derivados de procesos de insolvencia, de restitución de tierras o de titulación de vivienda de interés social?

354. ¿Cómo opera el amparo de pobreza frente al pago de los derechos de registro?

355. ¿Puede el juez ordenar la inscripción sin pago previo de derechos cuando media amparo de pobreza reconocido?

356. ¿Cómo se liquidan los derechos cuando un mismo acto afecta varias matrículas inmobiliarias: por cada matrícula o por el acto?

357. ¿Qué tarifa se aplica a la inscripción de medidas cautelares ordenadas por autoridades públicas y quién debe sufragarla?

358. ¿Debe el usuario pagar nuevamente los derechos cuando reingresa un título subsanado dentro del término legal?

359. ¿Cómo se acredita el pago del impuesto de registro cuando el acto se otorgó en un departamento distinto al de ubicación del inmueble?

BLOQUE S. FUNCIÓN NOTARIAL

360. ¿Cuál es el alcance del control de legalidad que ejerce el notario al autorizar una escritura pública?

361. ¿Puede el notario negarse a autorizar un instrumento? ¿Cuál es el trámite y la motivación exigidos para esa negativa?

362. ¿Qué recurso o mecanismo tiene el usuario frente a la negativa del notario a prestar el servicio?

363. ¿En qué casos es obligatoria la escritura pública y en cuáles basta el documento privado autenticado para actos sobre inmuebles?

364. ¿Cuáles son los requisitos actuales de la escritura pública otorgada por medios electrónicos y con firma digital?

365. ¿Qué actos notariales pueden adelantarse hoy de manera no presencial y cuáles siguen exigiendo comparecencia física?

366. ¿Cómo se acredita ante la Oficina de Registro la autenticidad de una escritura otorgada por medios electrónicos?

367. ¿Cuál es el procedimiento para la escritura aclaratoria y qué defectos puede subsanar?

368. ¿Puede una escritura aclaratoria modificar el precio, el área o la identificación del inmueble sin la comparecencia de todas las partes originales?

369. ¿Qué diferencia existe entre escritura aclaratoria, escritura de corrección y escritura de ratificación?

370. ¿Cómo se corrige un error imputable al notario en el texto de una escritura ya inscrita?

371. ¿Cuál es el término de conservación del protocolo y cómo se obtienen copias de escrituras antiguas?

372. ¿Qué debe hacer el usuario cuando la notaría de origen fue suprimida o su protocolo se destruyó?

373. ¿Cuáles son los requisitos del poder para otorgar escritura pública y en qué casos se

exige poder especial?

374. ¿Tienen vigencia limitada en el tiempo los poderes otorgados por escritura pública para actos de disposición de inmuebles?

375. ¿Puede otorgarse poder por documento privado con nota de presentación personal para la enajenación de inmuebles?

376. ¿Cómo se acredita la vigencia y la no revocación del poder ante el notario y ante el Registrador?

377. ¿Cómo y dónde se inscribe la revocatoria del poder para que sea oponible a terceros?

378. ¿Cuáles son los requisitos del trámite de insolvencia de persona natural no comerciante adelantado ante notario?

379. ¿Qué actuaciones de ese trámite notarial deben comunicarse a la Oficina de Registro y en qué oportunidad?

380. ¿Cuál es el trámite notarial del divorcio y de la liquidación de la sociedad conyugal, y qué documentos deben remitirse al registro?

381. ¿Puede tramitarse ante notario la sucesión cuando concurren herederos menores de edad?

382. ¿Qué requisitos exige el notario para la enajenación de bienes de incapaces y cómo se acredita la licencia judicial?

383. ¿Cuál es el régimen de tarifas notariales vigente y dónde puede consultarse de manera oficial?

384. ¿Puede el notario cobrar sumas distintas de las fijadas en la resolución de tarifas?
¿Qué debe hacer el usuario si ello ocurre?

385. ¿Ante qué dependencia se formula la queja por cobros indebidos o por deficiente prestación del servicio notarial?

386. ¿Cuál es el término de la Superintendencia para resolver las quejas contra notarios y cómo se informa al quejoso?

387. ¿Puede la Superintendencia ordenar al notario la devolución de sumas cobradas en exceso?

388. ¿Qué control ejerce la entidad sobre la exigencia de requisitos no previstos en la ley por parte de las notarias?

BLOQUE T. TRÁMITES ELECTRÓNICOS, VENTANILLA ÚNICA Y ATENCIÓN AL CIUDADANO

389. ¿Cuáles trámites registrales pueden adelantarse íntegramente en línea y cuáles exigen presencia física?

390. ¿Cómo se radica electrónicamente un título desde una notaría, un despacho judicial o una entidad estatal?

391. ¿Puede un abogado en ejercicio radicar títulos por vía electrónica? ¿Qué requisitos de autenticación se exigen?
392. ¿Cuál es el canal oficial para remitir oficios judiciales de embargo y desembargo a cada Oficina de Registro?
393. ¿Existe un directorio oficial actualizado con las direcciones y los correos electrónicos de todas las Oficinas de Registro del país? ¿Dónde se consulta?
394. ¿Qué acuse de recibo genera el sistema y cómo prueba el usuario la fecha y hora de radicación?
395. ¿Cuál es el horario de atención y cómo se computan los términos de los documentos radicados fuera de él?
396. ¿Qué mecanismos existen para consultar en línea el estado de un turno de registro?
397. ¿Cómo se solicita copia del documento antecedente archivado en la Oficina de Registro?
398. ¿Cuál es el término para expedir copias del archivo registral y cuál su costo?
399. ¿Puede consultarse en línea el índice de propietarios por número de identificación y quién está autorizado para hacerlo?
400. ¿Bajo qué condiciones se expide el listado de bienes inmuebles de una persona y qué autoridades pueden solicitarlo?
401. ¿Puede un particular obtener ese listado respecto de sí mismo? ¿Cuál es el trámite y su costo?
402. ¿Cómo se garantiza la continuidad del servicio registral durante las fallas del sistema y cómo afectan estas el cómputo de los términos?
403. ¿Existe algún canal preferente de atención para personas de especial protección constitucional en los trámites registrales?

BLOQUE U. TIERRAS, BALDÍOS, RESTITUCIÓN Y EXTINCIÓN DE DOMINIO

404. ¿Cómo se abre el folio de matrícula de un bien baldío conforme al artículo 57 de la Ley 1579 de 2012?
405. ¿Es inscribible la venta de mejoras sobre bienes baldíos y qué advertencia debe contener el folio?
406. ¿Puede sanearse por prescripción adquisitiva la falsa tradición que recae sobre un predio presuntamente baldío?
407. ¿Cómo se registra la resolución de adjudicación expedida por la Agencia Nacional de Tierras?
408. ¿Qué anotaciones se practican respecto de las condiciones resolutorias y de las prohibiciones de enajenar derivadas de la adjudicación?

409. ¿Cómo se registran las medidas de protección del Registro Único de Predios y Territorios Abandonados y quién las solicita?

410. ¿Cómo se inscribe la sentencia de restitución de tierras y qué gravámenes cancela?

411. ¿Qué tratamiento reciben los terceros de buena fe exenta de culpa en el registro de las órdenes de restitución?

412. ¿Cómo se registran las medidas cautelares decretadas en procesos de extinción de dominio y quién las comunica?

413. ¿Qué anotación corresponde a la sentencia de extinción de dominio y cómo se materializa la transferencia al Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado o a la entidad administradora?

414. ¿Se cancelan las hipotecas y los embargos con la sentencia de extinción de dominio?

415. ¿Cómo se registran los territorios colectivos de comunidades negras y los resguardos indígenas?

416. ¿Qué limitaciones registrales aplican a esos territorios en cuanto a enajenación, embargo y prescripción?

417. ¿Cómo se anota la afectación por zona de reserva forestal, área protegida o zona de protección ambiental?

418. ¿Cómo se registran los actos sobre predios ubicados en zonas de alto riesgo no mitigable?

419. ¿Qué tratamiento registral reciben los bienes fiscales y los bienes de uso público?

BLOQUE V. RESPONSABILIDAD, VIGILANCIA Y MECANISMOS DE PROTECCIÓN DEL USUARIO

420. ¿Cuál es el régimen de responsabilidad del Registrador conforme a los artículos 92 a 94 de la Ley 1579 de 2012?

421. ¿Responde patrimonialmente el Estado por los perjuicios causados por una inscripción indebida o por una omisión registral?

422. ¿Cuál es el trámite de la queja contra un Registrador y ante qué dependencia se presenta, a la luz del Decreto 2723 de 2014 modificado por el Decreto 1554 de 2022?

423. ¿Qué diferencia existe entre la queja disciplinaria y la solicitud de revisión de una calificación?

424. ¿Cómo se ejerce la inspección, vigilancia y control del artículo 96 y con qué periodicidad se practican las visitas a las oficinas?

425. ¿Puede el usuario solicitar una visita especial a una Oficina de Registro y qué debe acreditar para ello?

426. ¿En qué casos procede la intervención de una Oficina de Registro conforme a los artículos 97 a 103?

427. ¿Cómo se informa al público de una intervención y qué efectos produce sobre los trámites en curso?

428. ¿Qué indicadores de oportunidad publica la Superintendencia sobre los tiempos reales de registro por oficina?

429. ¿Puede el ciudadano conocer la estadística de devoluciones por oficina y sus causas más frecuentes?

430. ¿Contempla la Superintendencia una instancia permanente de unificación de criterios de calificación a nivel nacional?

431. ¿Existe un mecanismo para que los colegios de abogados, las agremiaciones y los usuarios propongan la expedición de doctrina registral?

432. ¿Cómo puede el usuario obtener copia íntegra del expediente de una actuación administrativa registral?

433. ¿A qué dependencia debe dirigirse la solicitud de reconsideración de un concepto emitido por la entidad?

IV. PETICIONES

Con fundamento en lo expuesto, respetuosamente solicito a la Superintendencia de Notariado y Registro:

PRIMERA. Absolver, de manera individual, numerada y motivada, cada una de las preguntas formuladas en el capítulo III de este escrito, indicando en cada caso la norma, la instrucción administrativa, la circular, el concepto o la jurisprudencia en que se sustente la respuesta.

SEGUNDA. Informar, bloque por bloque, si existe doctrina vigente de la entidad sobre la materia consultada, precisando el número y la fecha del acto correspondiente y remitiendo copia o el enlace de consulta.

TERCERA. En relación con el bloque E de este cuestionario, y atendida la disparidad de criterios que hoy se advierte entre las Oficinas de Registro y entre los despachos judiciales respecto de la embargabilidad de los bienes que el deudor posee fiduciariamente, expedir instrucción administrativa que unifique el criterio aplicable, o informar las razones por las cuales no se estima procedente hacerlo.

CUARTA. Suministrar el directorio oficial y actualizado de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, con indicación de su dirección física, su correo electrónico institucional de radicación y los canales habilitados para la recepción de oficios judiciales.

QUINTA. Remitir copia del compendio actualizado de instrucciones administrativas y circulares vigentes en materia registral y notarial, o indicar la ruta electrónica de acceso a dicho compendio consolidado.

SEXTA. En caso de que alguna de las preguntas exceda la competencia de esa Superintendencia, remitir la petición a la autoridad competente dentro del término previsto en el artículo 21

del CPACA, informándolo al suscrito.

SÉPTIMA. Si por el número o la complejidad de las preguntas no fuere posible resolver la consulta dentro del término legal, comunicarlo antes de su vencimiento en los términos del párrafo del artículo 14 del CPACA, expresando los motivos de la demora y señalando el plazo razonable en que se dará respuesta, sin que ello exima del deber de resolver de fondo.

OCTAVA. Remitir la respuesta de manera íntegra, clara, precisa y congruente con lo solicitado, en los términos del artículo 13 del CPACA y de la jurisprudencia constitucional sobre el núcleo esencial del derecho de petición.

V. FUNDAMENTO DE LA CONSULTA EN INTERÉS GENERAL

Se deja constancia de que esta consulta no persigue obtener asesoría para un caso concreto ni sustituir la actividad de calificación que corresponde a los Registradores de Instrumentos Públicos. Su finalidad es que la entidad, en ejercicio de las funciones de orientación y de fijación de doctrina que le atribuyen el Decreto 2723 de 2014, modificado por el Decreto 1554 de 2022, y el Decreto 1069 de 2015, precise el alcance de las normas que rigen el servicio público registral y la función notarial, en beneficio de la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario y de la igualdad de trato de los usuarios en todos los círculos registrales del país.

Se advierte igualmente que, conforme al artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1.º de la Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos en respuesta a consultas no comprometen la responsabilidad de la entidad ni son de obligatorio cumplimiento; no obstante, su publicidad y su uniformidad constituyen una garantía material del principio de confianza legítima y del derecho a la igualdad ante la administración.

VI. NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones y respuestas en la [REDACTED] de la ciudad de Montería, departamento de Córdoba, y en el correo electrónico [REDACTED] canal que autorizo expresamente para la notificación electrónica de la respuesta, en los términos del artículo 56 de la Ley 1437 de 2011.

Atentamente,

JAIME ANDRES RAMOS VERGARA

C.C. [REDACTED]

T.P. [REDACTED] DEL C.S.J.

[REDACTED]

Encabezados técnicos completos

From: [REDACTED]
To: oficinaatencionalciudadano@supernotariado.gov.co
Subject: -?UTF-8?B?RGVyzWNobyBkZSBwZXRpY2Ns24gZW4gaW50ZXLDQXMgZ2VuZXJhbCwgYSB0w61
0dWxviGRlIGNvbW11bHRhIChbenTDrWN1bG8gMjMgZGUgbGEgQ29uc3RpdHVjacOzbiBQb2zDrXRPY2E7I
GFydMDcy3Vsb3MgMTMsIDE0IG51bWVvYWNwMy7CuiwqMTUsIDE2IHkqMjEgZGVsIENQQUNBLCBzdXN0aXR
laWRvcyBwb3IgzWwqYXJ0w61jdWxviDEuwrrogZGUgbGEgTGVSIDE3NTUgZGUgMjA5NSkuIFNvbGljaXR1Z
CBkZSBkb2N0cmLuYSB1bmlmaWNhZGEGc291cmUgY2FsaWZpY2FjacOzbiB5ZWdpc3RyYWwsIGFjdHvhY2I
vbmVzIGFudGUGbGFzIE9maWNNpbmFzIGRlIFJlZ21zdHJvIGRlIEluc3RydW11bnRvcyBQw7piBGljb3MsI
GZlbnNpw7NuIG5vdGFyaW50IGUgaW50ZXJyZWxhY2Ns24gY2F0YXN0cm/igJNyzWdpc3Ryby4-?-
Date: Thu, 17 Sep 2026 01:45:32 GMT
MIME-Version: 1.0
Content-Type: multipart/alternative; boundary="alt_1gj0obhq9qn"

Verificación

Los identificadores técnicos y encabezados anteriores fueron extraídos directamente del proveedor de correo electrónico y no fueron modificados por esta aplicación. Cualquier alteración del cuerpo o de los encabezados invalida esta constancia.
Generada el: miércoles, 16 de septiembre de 2026, 8:46:07 p. m. COT