

ACTOS NO REGISTRABLES.

1. Los que versen sobre bienes muebles, con excepción del testamento y la hipoteca de aeronaves que se registra en el DAC.
2. Los que versen sobre inmuebles contenidos en documentos privados.
3. Los actos de protocolización por cuanto carecen de efectos jurídicos.
4. Los actos de posesión material carentes de antecedente registral.
5. Los que versan sobre derechos personales aunque se refieran a inmuebles, tales como la cesión del crédito hipotecario, la cesión de bienes y la subrogación en los derechos del acreedor.

INSCRIPCIONES LEGALMENTE INADMISIBLES

1. Lo actos que no afectan a los derechos reales, salvo que Que se trate de contratos de mera tenencia autorizados mediante escritura.
2. Lo actos que no consten en documento público.
3. Los que omitan el número de la matrícula inmobiliaria.
4. Los que carezcan de la firma o autorización del funcionario público competente.
5. Las sentencias judiciales antes de su ejecutoria.
6. Los que pretendan disponer de la posesión material si con respecto a esta no existen antecedentes registrales.
7. Los títulos o documentos que presenten incongruencias entre la cabida y los linderos citados en el título que se pretende inscribir y los consignados en la matrícula inmobiliaria o en los antecedentes registrales.
8. Los actos de enajenación, gravamen o embargo sobre bienes que tienen el carácter de bien de uso público.
9. Los títulos correspondientes al acto sujeto a registro si no se encuentran debidamente determinados.
10. Las escrituras en las cuales el inmueble no se identifica con sus linderos y ubicación, carece de determinación el bien objeto del negocio jurídico y no es posible constatar la identidad entre éste y el predio descrito en el folio de matrícula inmobiliaria.
11. Las escrituras a las que le falta la firma de uno de los comparecientes.
12. Los títulos en los cuales conste la cesión del crédito hipotecario.
13. Los títulos o documentos referidos a un inmueble que se encuentra en una circunscripción perteneciente a otra oficina de registro.
14. Los títulos cuando no van acompañados de la copia especial y auténtica destinada al archivo de la Oficina de Registro de II.PP.
15. Los títulos que contengan hipoteca y patrimonio de familia y se solicite su inscripción pasados 90 días hábiles siguientes a su otorgamiento.

16. Los títulos en los cuales no se indica la procedencia inmediata del dominio o del derecho respectivo mediante la cita del título antecedente con los datos de registro.
17. Los títulos en los cuales no se anexa el comprobante de pago del impuesto de registro y la sobretasa de catastro.
18. Los títulos cuando el inmueble está afectado por el gravamen de valorización.
19. Los títulos referidos a embargo, hipoteca, censo, anticresis, ni venta cuando existe un patrimonio de familia
20. El patrimonio de familia cuando exista uno de los gravámenes anteriores.
21. Los títulos sobre inmuebles cuando las medidas no están expresadas en el sistema métrico decimal.
22. Los títulos sobre bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal cuando los bienes no se individualizan por su número o nombre, nomenclatura y linderos.
23. Los títulos sobre bienes inmuebles rurales ubicados en zona declarada como de riesgo inminente de desplazamiento o de desplazamiento forzado por la violencia, salvo que medie autorización escrita.
24. Los títulos sobre inmuebles cuando no aparezca inserto el paz y salvo del impuesto predial o municipal.
25. Títulos sobre inmuebles situados en el Archipiélago San Andrés no se registran actos con personas jurídicas extranjeras o colombianos que no sean por nacimiento.
26. Si quien hipoteca no es el propietario, o el usufructuario o el fiduciario.
27. Demandas que tengan un asiento registral anterior a la sentencia declarativa de pertenencia.
28. Las sentencias judiciales cuando no se individualicen el bien o la persona o no se citó el número de la M.I.
29. Cuando en el folio de matrícula se encuentra inscrita una prohibición judicial sobre el bien o el propietario.
30. Cuando se trate de un inmueble rural adquirido mediante subsidio directo del Incoder antes de los 12 años, sin previa autorización del Incoder.
31. Cuando se trate de la enajenación de un inmueble rural por una entidad financiera sin previamente acreditar que el Incoder no hizo uso de la opción preferente de compra, o que se dio el silencio administrativo positivo.
32. Los títulos sobre UAF adjudicadas por el Incora si aún no han pasado 15 años y no se tiene la autorización respectiva.
33. Los títulos sobre UAF adjudicadas por el Incora si el propietario no ha hecho oferta previa al Incoder.
34. La división o fraccionamiento de un inmueble rural cuyos predios resultantes tengan una cabida inferior a la determinada por el Incoder como U.A.F., salvo que se haya autorizado por la entidad.
35. Los actos de fraccionamiento de inmueble rurales adjudicados como terrenos baldíos con posterioridad a la Ley 160/94 si en la escritura no se protocoliza la autorización del Incóder.

36. Cuando sobre los inmuebles existe registrada una opción de compra en proceso de adquisición por negociación voluntaria o expropiación destinada a uno de los programas de la reforma urbana.
37. Cuando esté registrada la resolución del Banco de Tierras o del municipio donde se consagra el derecho preferente para la adquisición de dicho inmueble, y no aparece la constancia de que no ejercerá la opción.
38. Cuando el inmueble tiene registrada resolución que ordena la enajenación forzosa. Saca el bien del comercio.
39. Los actos sobre inmuebles afectados por resolución de la Dirección Nacional de Estupefacientes.
40. Los embargos decretados sobre un inmueble afectado a vivienda familiar, salvo que la medida tenga origen en la obligación hipotecaria cuya constitución sea anterior a la afectación o el inmueble se hubiere gravado para garantizar préstamos de adquisición, construcción o mejora de la vivienda familiar.
41. Los actos sobre un bien afectado a vivienda familiar si el titular que figura como propietario lo hace sin la autorización del otro cónyuge o compañero permanente.
42. Los embargos cuando se encuentra inscrito otro. Si la medida es de mayor importancia cancela la anterior, informando al juez respectivo. Solo pueden coexistir con los embargos de la DIAN y el embargo especial cuando se investiga la falsedad de los títulos de un inmueble.
43. Los títulos sobre un inmueble afectado en proceso de extinción de dominio.
44. Cuando sobre el inmueble se encuentra inscrito un acto administrativo de liquidación de la plusvalía, excepto que éste autorizado por la entidad.
45. Los títulos cuando contengan una venta parcial o segregación y no se describan los linderos de la parte restante.
46. Los títulos que versen sobre negocios jurídicos que por naturaleza tienen cuantía y carecen de la constancia del avalúo catastral o autoavalúo.
47. Los títulos cuando con el procedimiento de una escritura de aclaración se cambia el inmueble objeto del negocio que se dice aclarar.
48. Los títulos de constitución de hipoteca abierta sin límite de cuantía cuando no se deja constancia en el instrumento y no se protocoliza la carta o el documento donde se establece el valor del crédito.
49. Los títulos que ordenan un embargo sobre bienes que la ley ha declarado inembargables. (Bienes públicos, culto, cementerios, los objetos que se posean fiduciariamente y los derechos de uso y habitación)
50. Los títulos constitutivos de hipoteca si los intereses pactados en el contrato de mutuo son superiores a los autorizados por la autoridad monetaria.
51. Los títulos mediante los cuales se somete un inmueble al régimen de propiedad horizontal si se omite alguno de los aspectos que hacen parte del contenido mínimo del reglamento.
52. Los títulos en que se declara extinguido el régimen de propiedad horizontal por decisión unánime de todos los propietarios sino se acredita y protocoliza la autorización y aceptación escrita de los acreedores hipotecarios.

53. Los títulos cuando se transfiere una unidad de una copropiedad cuyo inmueble de mayor extensión tiene una hipoteca y el propietario inicial recibe la totalidad del precio y no acredita o protocoliza la aceptación del acreedor de desafectar o liberar de la hipoteca el bien objeto de enajenación.
54. Los títulos contentivos de actos de división o subdivisión de terrenos, parcelación o loteo, sin que se acredite o se deje constancia de la protocolización de la licencia o del certificado de conformidad con las normas urbanísticas.
55. Los títulos de corrección o aclaración de linderos sobre inmuebles colindante con zonas de bajamar, parques naturales o cualquier otro bien de uso público sin que se protocolice o acredite la autorización correspondiente.