

# **APUNTES DE DERECHO REGISTRAL**



# APUNTES DE DERECHO REGISTRAL

Yojairo García Mozo



2010



## APUNTES DE DERECHO REGISTRAL

Autor: Yojairo García Mozo

CORPORACIÓN UNIVERSITARIA DE LA  
COSTA CUC

Barranquilla - Colombia - Sur América

ISBN: 978-958-8511-88-7

Primera Edición

Editorial Universitaria de la Costa EDUCOSTA

Corporación Universitaria de la Costa CUC

Calle 58 No. 55-66

Teléfono: (575) 344 4623

educosta@cuc.edu.co

Coordinación Editorial:

Perla Isabel Blanco Miranda

pblanco1@cuc.edu.co

Asistente Editorial:

Tania Esther Socarrás Mercado

tsocarra1@cuc.edu.co

Diagramación y Diseño:

Carlos Guillermo Peña Estrada

dolores-lopez@hotmail.es

Corrector de texto y estilo:

Nury Ruiz Bárcenas

nruizbarcenas@yahoo.com

Impreso por:

Yoyobiz Creativos Ltda.

yoyobizcreativos@hotmail.com

**©Todos los derechos reservados, 2010**

Esta Obra es propiedad intelectual de sus autores y los derechos de publicación han sido legalmente transferidos al editor. Queda prohibida su reproducción parcial o total por cualquier medio sin permiso por escrito del propietario de los derechos del copyright©

CONSEJO DE FUNDADORES  
CORPORACIÓN UNIVERSITARIA DE LA COSTA CUC

EDUARDO CRISSIEN SAMPER  
RUBÉN MAURY PERTUZ (q.e.p.d.)  
NULVIA BORRERO HERRERA  
MARÍA ARDILA DE MAURY  
RAMIRO MORENO NORIEGA  
RODRIGO NIEBLES DE LA CRUZ (q.e.p.d.)  
MIGUEL ANTEQUERA STAND

PERSONAL DIRECTIVO  
CORPORACIÓN UNIVERSITARIA DE LA COSTA CUC

TITO JOSÉ CRISSIEN BORRERO Rector General	RODOLFO MAURY ARDILA Vicerrector de Bienestar
MARIO MAURY ARDILA Director Departamento de Posgrados	HERNANDO ANTEQUERA MANOTAS Vicerrector Financiero
CAROLINA PADILLA VILLA Secretaria General	ALFREDO GÓMEZ VILLANUEVA Decano Facultad de Arquitectura
GLORIA CECILIA MORENO GÓMEZ Vicerrectora Académica	JAVIER MORENO JUVINAO Decano Facultad de Ciencias Económicas
HENRY MAURY ARDILA Vicerrector de Investigaciones	ALFREDO PEÑA SALOM Decano Facultad de Derecho (e)
JORGE MORENO GÓMEZ Vicerrector de Extensión	MILDRED PUELLO SCARPATI Decana Facultad de Psicología (e)
JAIME DÍAZ ARENAS Vicerrector Administrativo	NADIA JUDITH OLAYA CORONADO Decana Facultad de Ingeniería



*A DIOS, hacedor de todo lo bueno.*





*A las doctoras Carolina Padilla  
y Perla Blanco Miranda, ejecutivas de la  
Corporación Universitaria  
de la Costa, CUC.*

*Y,*

*A todas las personas que  
de una u otra forma contribuyeron  
a la concreción de este trabajo de investigación  
transformado en libro.*



## Prólogo

**E**scribir el prólogo de un libro no es tarea fácil, menos cuando se trata de una materia que debe ser de especial comprensión para el común del lector, por tratarse de un tema relacionado con el área específica de las Ciencias Jurídicas que nutren el conocimiento humano; en este caso, como es el contenido de este libro basado en el tema del Derecho Registral Colombiano.

Sin embargo, el lenguaje empleado, la sencillez del mensaje en el contenido, basados ambos en la gran experiencia que el autor ha adquirido en el desarrollo y ejercicio de sus funciones como Registrador Principal de la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Barranquilla así como en el ejercicio de la docencia, convierten este texto en un instrumento de consulta no solo para abogados, estudiantes de Derecho, profesionales en general, sino también para los usuarios de los servicios notariales y de registro, ya que el mismo contiene interpretaciones y aplicaciones prácticas de las Normas del Decreto No. 1250 de 1970, normas concordantes y pronunciamiento de las altas Cortes, que hablan sobre los procedimientos que deben observarse y aplicarse en todo lo relacionado con tradición de bienes raíces en Colombia.

El autor ha realizado un recorrido serio y documentado sobre el tema que trata como contenido del libro, que lo hacen merecedor de ser tenido en cuenta como un verdadero texto de consulta en materia registral, por la forma didáctica como se encuentra escrito.

**MARÍA EUGENIA D'NETRA**  
*Especialista en Derecho Registral*



## Presentación

**C**omo quiera que he tenido la fortuna de ejercer el Derecho en distintas facetas, incluyendo la academia por largos años, me permito poner a disposición de los lectores, especialmente a los ciudadanos y estudiantes, como también a los abogados litigantes y operadores judiciales, mis vivencias de estos cinco años y más al frente de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Barranquilla. Lo hago porque he visto la disparidad y el alejamiento que estos ciudadanos tienen acerca de la legislación y del servicio público registral.

Cuando un gobernado comienza a transitar el camino propio para la adquisición de un inmueble, muchas veces ni siquiera consulta el certificado de tradición del predio que va a adquirir y mucho menos hace un estudio de los **títulos** que él publicita. Igual sucede con los operadores judiciales, quienes en su gran mayoría (pues son pocos los que adoptan una posición diferente) ni siquiera se toman el trabajo de leer el certificado de tradición y libertad, sino que toman únicamente la información que necesitan, olvidando que este es un cuerpo íntegro y que sus inscripciones no se pueden considerar independientes. Con frecuencia inusitada, luego del desarrollo del proceso ordinario de prescripción adquisitiva del dominio, confieren el dominio de un inmueble que por ley es imprescriptible, por pertenecer a la nación o a un ente territorial y no es una decisión motivada por la corrupción, sino por el desconocimiento en la lectura del folio de matrícula inmobiliaria o del certificado especial a que se contrae el art. 407 del C. de P.C. en el numeral 5° del inciso Primero.

De tal manera que es esa lejanía de los interesados en el tema, el que me mueve a escribir este libro, para atraer su atención y provocar en ellos una reflexión que los induzca a tomar interés. Sin pasar por alto, claro está, que también tienen el propósito de incentivar y apoyar la utilización de la actual tecnología y la que está por venir, en la actividad registral. Pretendo que la perentoria orden contenida en el decreto 1711 de 1984 artículos 8° y 12° sea una realidad. Mejor aún, que el contenido del artículo 5° del decreto 1256 de 1970, se pueda convertir en UN CÓDIGO DE BARRA, para catapultar de esa forma la actividad registral. Con un bajo presupuesto se puede hacer realidad el código de barras, el cual es generado en las Notarías con fundamento en las normas antes citadas, el que será procesado por un lector que opera el calificador y se eliminan en un gran porcentaje los errores de transcripción que justifican la existencia del art. 35 del decreto objeto de estudio. Esta tecnología, jurídicamente está avalada también por el art. 10 del decreto 1711 de 1984 que autoriza la sistematización, sin que se cambie o modifique el proceso de registro y el mismo decreto 1250 de 1970, entre otras, en el artículo 66.

En este libro se utilizará una metodología muy sencilla, pues se tomará como columna vertebral el texto del decreto 1250 de 1970 y sobre cada artículo se presentará un comentario relacionado con la experiencia al frente de la Oficina de Registro, exceptuando los capítulos 8, 9, 10 y, muy tangencialmente, los tres últimos capítulos 11, 12, 13, 14 y 15.

Estas notas serán objeto de ampliación en otra obra, una vez se surta la discusión y los comentarios de los lectores, que espero se presenten después de la lectura de este contenido.

*El Autor*

# Contenido

<b>GENERALIDADES</b>	17
<b>INTRODUCCIÓN</b>	23
<b>CAPÍTULO I:</b>	
Del Registro	24
<b>CAPÍTULO II:</b>	
Títulos, Actos y Documentos sujetos a Registro	26
<b>CAPÍTULO III:</b>	
Archivo Del Registro	35
<b>CAPÍTULO IV:</b>	
Modo de Hacer El Registro	76
<b>CAPÍTULO V:</b>	
Corrección de Errores y Cancelación del Registro	112
<b>CAPÍTULO VI:</b>	
Disposiciones Generales	129
<b>CAPÍTULO VII:</b>	
Certificados	146
<b>CAPÍTULO VIII:</b>	
Círculos De Registro	155
<b>CAPÍTULO IX:</b>	
Registradores	156
<b>CAPÍTULO X:</b>	
Organización de las Oficinas de Registro	158

<b>CAPÍTULO XI:</b>	
Matrícula de Bienes Prescritos	161
<b>CAPÍTULO XII:</b>	
Funciones y Efectos del Catastro	164
<b>CAPÍTULO XIII:</b>	
Tránsito de Legislación	167
<b>CAPÍTULO XIV:</b>	
Vigencia del Ordenamiento	175
<b>Comentarios</b>	177
1. El Sistema Iris	177
2. Constitución de Sociedad en Comandita Simple con Aporte de Inmuebles	178
3. Ampliación y/o Inserción de la Complementación	179
4. Actuación Exenta de Pago de Registro	179
5. Instrucción Administrativa No.19	180
6. Prelación de Embargo y de Créditos	192
<b>Webgrafia</b>	195



## Generalidades

**S**ea lo primero hacer referencia a la disparidad de contenido que existe en el texto del decreto 1250 de 1970 publicado en el Diario Oficial No. 33.118 del 5 de agosto de 1970; con el texto del que fue publicado en el Diario Oficial No. 33.139 del 4 de septiembre de 1970, dado que es el que se utiliza oficialmente, sobre el cual tratará este libro titulado APUNTES DE DERECHO REGISTRAL.

Pero hay más, es sobre la versión enunciada que se han producido los diferentes fallos tanto de la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, como de la Sala Civil de la misma corporación, de la Corte Constitucional y del Consejo de Estado, lo que nos permite concluir que tiene mucho más firmeza desde el punto de vista legislativo y jurisprudencial.

Entre otros conceptos, y aunque andando por caminos diferentes, a esa misma conclusión arribó la Corte Constitucional por un lado, y por otro, la sala Plena de Constitucionalidad de la Corte Suprema de Justicia; la primera dijo en la Sentencia C-355/97 (agosto 4 de 1997):

“.....Verificados los Diarios Oficiales números 33.139 y 33.118, se observa que en ambos está publicado, y en versiones diferentes, el decreto 1250 del 27 de julio de 1970.

.....

## CONSIDERACIONES DE LA CORTE

.....

“Como consta en los antecedentes, el magistrado sustanciador al verificar en el Diario Oficial el texto de las normas demandadas, encontró dos publicaciones distintas del Decreto 1250 del 27 de julio de 1970 “por el cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos”, del cual forma parte el artículo parcialmente demandado.

En efecto, la primera publicación apareció en el Diario Oficial No. 33118 del miércoles 5 de agosto de 1970 y la segunda en el Diario Oficial No. 33139 del 4 de septiembre del mismo año.

No obstante que en ambas publicaciones el título y la fecha del Decreto son idénticos, el texto no lo es: en lo que se refiere al Artículo 40, difieren absolutamente los textos consignados en cada una de las versiones publicadas.

Ante esa discordancia, la Corte entiende que el Gobierno Nacional incurrió en un error en la publicación del primer texto del Decreto 1250 de 1970, error que corrigió en la publicación del texto que apareció en segundo lugar y que es el que corresponde a lo que quiso (sic) adoptar el Gobierno.

Corrobora esta interpretación el hecho de que este último texto es el que en el seno de la Administración Pública se tiene como oficial y vigente, y en general es el aplicado...”

**CONCEPTO.** Es válido afirmar que este decreto ha sufrido drásticas modificaciones, desde el punto de vista legislativo, pero en lo que atañe al Registro Público de Inmuebles han sido pocas las mutaciones que en la práctica se han experimentado, porque si bien es cierto que se han expedido normas cuyos efectos se deben trasladar a la praxis Registral, ello no ha ocurrido así y se han mantenido cubierto, bajo el argumento de que se trata de un régimen especial (que no se niega, ha sido reconocido como tal por el Consejo de Estado), pero sostengo que el Estatuto del Registro de Instrumentos Públicos, no es absolutamente inmutable y, por ende, se le debe reconocer una cierta flexibilidad que lo haga permeable a los cambios necesarios del mundo moderno que no se le opone sino que se complementan. Igualmente debe permitir -o por lo menos sus normas deben aceptar- el nuevo marco constitucional impuesto por la Asamblea Nacional Constituyente en 1991. Esta última constitución, ofrece una cosmovisión diferente, bajo cuya óptica debe ser interpretado el estatuto registral.

En la práctica registral los abogados calificadoros y los registradores seccionales que ejercen esa tarea en el diario discurrir, solicitan al usuario determinados documentos o el cumplimiento de un requisito previo, para poder consolidar la inscripción del documento; exigencias que no están contempladas ni en la ley, ni

en el reglamento. Esa actitud a que son proclives los calificadoros, es más para satisfacer subjetividades que al imperio de la ley, que resulta truncada por semejante comportamiento.

Las modificaciones introducidas por el Decreto 1711 de 1984, publicado en el Diario Oficial No. 36.716 del 8 de agosto de 1984, han sido poco tangibles, a pesar de la importancia que revisten, tal como sucede con la incorporación del certificado catastral a que alude el Art. 4 que a la letra dice:

**ARTÍCULO 4.-** Las oficinas de catastro informarán a las de registro, la asignación de los números catastrales correspondientes a los predios que generen una nueva ficha predial. Así mismo, cuando exista, enviarán el plano del respectivo inmueble con destino al archivo de registro. Las dimensiones del plano no podrán exceder de treinta y dos centímetros de largo y veintiún centímetros de ancho.

**CONCEPTO.** Esta norma desde su publicación a la fecha ha sido letra muerta, muy a pesar de la importancia que ella reviste, para lograr la unidad física y jurídica de los predios o inmuebles.

Y eso que la inobservancia de la norma, genera sanción disciplinaria. Es muy dicente el texto del Art. 5 del referido Decreto 1711, en cuanto a su pretensión, de que exista unidad y uniformidad en la información física del Instituto Geográfico Agustín Codazzi con la jurídica que reposa en las oficinas de registro.

**ARTÍCULO 5.-** Si el certificado catastral contiene los linderos del inmueble, los bienes objeto de transferencia, constitución o limitación del dominio se identificarán en la escritura en la forma señalada en aquel. En caso de que los linderos descritos en la escritura no coincidan con los del certificado catastral, el registrador de instrumentos públicos no la inscribirá.

De ahí que resulte perentorio que los notarios al momento de recibir una solicitud de servicio de transferencia, constitución o limitación del dominio, deben exigir al peticionario el certificado catastral o, por lo menos, explicarle la importancia del mismo al usuario, a fin de que este decida acerca de su incorporación o no.

A pesar de los ingresos que esto le puede generar al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, no ha existido voluntad para hacerlo una realidad. El cumplimiento de esta regla, amplía el espectro de la tan necesaria seguridad inmobiliaria. Con la aplicación del mandato de este artículo, ganamos todos.

Por otra parte, es frecuente en el día a día, ver la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de actualización de medidas y linderos, bajo el amparo de la norma arriba mencionada, siendo que por el contrario, si hay disparidad, se debe abortar la inscripción, ya que sólo es procedente cuando hay coincidencia en los datos del folio de matrícula inmobiliaria, con los del certificado catastral.

Se trata de una interpretación fuera del contexto legal. Ese proceder significa que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, de consuno con las oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, se estaría abrogando unas facultades que no le ha sido asignada. Como la norma no establece límites, de esa forma estarían prácticamente haciendo adjudicaciones de zonas colindantes que no le pertenecen. Función que ha sido diferida por ley a los Jueces, Alcaldes, al hoy INCODER, entre otros.

Antes de finalizar la investigación de este libro, se promulgó una instrucción administrativa conjunta entre el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (número uno -1-) y la Superintendencia de Notariado y Registro (número once -11-) de fecha mayo 20 de 2010, donde se le fijaron pautas a los catastros, las oficinas de registro y a las notarías, acerca del procedimiento para la actualización de las medidas y linderos.

Por ello, se llama la atención sobre esta forma de actualización de las medidas y de linderos, aunque en el respectivo contrato se diga que la venta o cualquier otra forma de transferencia se haga como cuerpo cierto. Esta advertencia sobre el cuerpo cierto, opera entre las partes. También le introdujo modificaciones la Ley 29 de 1973, publicadas en el Diario Oficial No. 34.007 del 25 de enero de 1974, mediante la cual, entre otras cosas, se creó el Fondo de Notariado.

Otras modificaciones no menos trascendentales le introdujo el Decreto 2156 de 1970 publicado en el Diario Oficial No. 33.212 del 16 de diciembre de 1970, que insertó el Libro Radicador de Certificados, creó los Registradores Delegados y Seccionales y, en general, modificó de manera expresa los Artículos 4, 20, 33, 34, 50, 59, 66, 67, 78, 93.

## Introducción

**L**a Superintendencia de Notariado y Registro es un organismo que goza de autonomía administrativa y financiera, con personería jurídica y patrimonio independiente, adscrita al Ministerio del Interior y de Justicia. Garantiza la guarda de la fe pública en Colombia mediante la prestación del servicio público registral y la orientación, inspección, vigilancia y control del servicio público notarial; soportada en un sistema de información integral, con talento humano competente y comprometido con los principios de oportunidad y transparencia, para brindar confianza, calidad y seguridad al ciudadano.

Se transcribe a continuación el Decreto 1250 de 1970 fechado julio 27, basado en el Diario Oficial No.33.139 del 4 de septiembre de 1970 por el cual se expide el **Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos**.

### **DECRETO 1250 DE 1970**

(julio 27)

Diario Oficial No. 33.139, del 4 de septiembre de 1970

Por el cual se expide el Estatuto del Registro de Instrumentos Públicos.

**EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA,**

en ejercicio de las facultades extraordinarias que le confirió la Ley 8a de 1969, y atendido el concepto de la Comisión Asesora que ella prevé,

**DECRETA:**

### Del Registro

**ARTÍCULO 1º.** El registro de instrumentos públicos es un servicio del Estado, que se prestará por funcionarios públicos, en la forma aquí establecida, y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes.

**CONCEPTO.** El autor considera que acerca de la naturaleza del servicio público registral, ya no hay lugar a discusión, no sólo por la claridad del texto arriba transcrito, sino por el contenido del mandato constitucional a lo cual hay que agregar los distintos pronunciamientos de la Corte Suprema de Justicia, la Corte Constitucional y del Consejo de Estado.

Dijo la Corte Suprema de Justicia en Sala Plena de enero 23 de 1974, con ponencia del Magistrado doctor Eustorgio Sarría que:

*1.- El registro de instrumentos públicos es un servicio público nacional que presta el Estado por medio de sus funcionarios, en*



*la forma, para los fines y con los efectos que la ley consagra. En consecuencia, el legislador, ordinario o extraordinario, tiene aptitud constitucional suficiente para regularlo, en todos sus aspectos, y entre ellos el de los actos y documentos sujetos a tal requisito, el de las tasas e impuestos que los interesados deban sufragar, en armonía con las conveniencias del mismo servicio y de sus usuarios.*

Acerca de esta afirmación, ya no cabe la menor duda, y nada al respecto se discute hoy en día; pueden consultarse las más recientes sentencias del Consejo de Estado para confirmar lo aquí anotado.

### Titulos, Actos y Documentos sujetos a registro

**ARTÍCULO 2o.** *Están sujetos a registro:*

1. Todo acto, contrato, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes raíces, salvo la cesión del crédito hipotecario o prendario.

2. Este numeral fue modificado por el Decreto 2157 de 1970, en sus artículos 1° a 7°, publicado en el Diario Oficial No. 33.213 del 16 de diciembre de 1970, 'Por el cual se dictan normas sobre régimen jurídico de vehículos automotores terrestres' y decía: *Todo acto, contrato,*

*providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre vehículos automotores terrestres, salvo la cesión del crédito prendario.*

**3.** Este numeral por su parte fue modificado por el decreto 2773 de 1973 en su art. 1º. Y decía: *Los contratos de prenda agraria o industrial.*

**CONCEPTO.** Respecto a este último numeral, es importante tener en cuenta lo establecido en el Art. 922 del Código de Comercio y el Art. 1210 de la misma obra. Con el fin de que al lector se le haga más fácil la tarea, se transcriben a continuación:

**ARTÍCULO 922.** <TRADICIÓN DE INMUEBLES Y DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES>. *La tradición del dominio de los bienes raíces requerirá además de la inscripción del título en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la entrega material de la cosa.*

**PARÁGRAFO.** *De la misma manera se realizará la tradición del dominio de los vehículos automotores, pero la inscripción del título se efectuará ante el funcionario y en la forma que determinen*

*las disposiciones legales pertinentes. La tradición así efectuada será reconocida y bastará ante cualesquiera autoridades.*

**CONCEPTO:** Mandato concordante con el Art. 756 y ss., del C.C., también se puede consultar la jurisprudencia de la C.S.J., sala de casación civil de fecha febrero 2 de 1994, septiembre 2 de 1970 y la sentencia de noviembre 12 de 1986 con ponencia del doctor Eduardo García Sarmiento, todas estas citas confluyen en que la tradición se agota con la inscripción y la entrega de la cosa (el modo y el título).

Este inciso del Código de Comercio fue declarado EXEQUIBLE por la Corte Suprema de Justicia, mediante Sentencia 057 del 6 de agosto de 1985, siendo Magistrado Ponente, el doctor Manuel Gaona Cruz (q.e.p.d.).

**PARÁGRAFO.** *De la misma manera se realizará la tradición del dominio de los vehículos automotores, pero la inscripción del título se efectuará ante el funcionario y en la forma que determinen las disposiciones legales pertinentes. La tradición así efectuada será reconocida y bastará ante cualesquiera autoridades.*

Por su parte el art. 1210 prescribe:

**ARTÍCULO 1210. <INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE PRENDA>.**  
*El contrato de prenda se inscribirá en la oficina de registro mercantil correspondiente al lugar en que, conforme*

*al contrato, han de permanecer los bienes pignoralados; y si éstos deben permanecer en diversos sitios, la inscripción se hará en el registro correspondiente a cada uno de ellos, pero la prenda de automotores se registrará ante el funcionario y en la forma que determinen las disposiciones legales pertinentes.*

El registro contendrá, so pena de ineficacia, los requisitos indicados en el artículo 1209.

4. Los actos, contratos y providencias que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones.

**CONCEPTO.** Todo este artículo fue declarado EXEQUIBLE por la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, mediante Sentencia del 23 de enero de 1974, como producto de una demanda de inconstitucionalidad, ya que se estimaba que el referido artículo, según el demandante, constituía una exención en el pago de los tributos de los actos que no se relacionaron en este artículo 2º, por ejemplo, los contratos de arrendamiento, la promesa de compraventa, entre otros.

A pesar de la claridad de la norma, con inusitada frecuencia se presentan a la Oficina de Registro, ciudadanos, representante de grupos económicos y de entidades financieras, que pretenden inscribir cesiones de crédito hipotecario, con el fin de que el nuevo acreedor aparezca en el folio de matrícula. Y señalan que han tenido éxito en otras Oficinas de Registro, pero la norma

en comento no lo autoriza, es muy diáfana al respecto. Igualmente han pretendido inscribir, LA RENUNCIA A GANANCIALES a favor de su progenie, cuando lo jurídico es que se los adjudique y con posterioridad los cedan a favor de los hijos o de cualquier otra persona.

Las ofertas de compra, aunque se pueden tener como actos administrativos, me resulta pertinente incluir el comentario en este aparte, para concentrar el tema, es procedente su inscripción.

Como tampoco encuentro en la relación de actos sujetos a registro que expresamente tiene el Art. 2º que comento, las resoluciones expedidas por la Dirección Nacional de Estupefacientes, designando depositario provisional. Claro que esa inscripción no la censuro tanto, por que ella puede tener su fundamento en la necesidad de publicitar ese hecho, para efectos de que cualquier interesado sepa con quien debe tratar algunos asuntos atinentes a ese inmueble, ya que la disposición del bien está reservada para aquellas personas que la ley señala. Se aclara que con esto no estoy afirmando que soy partidario de la anotación en el folio de estas resoluciones.

Otro acto, que no se encuentra descrito específicamente en este artículo 2º, es el contemplado en la ley 397 de 1997, que consagra la inscripción en el Registro de los bienes considerados de Interés Cultural, prescribe la norma así:

**ARTÍCULO 11. RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL.** <Artículo modificado por el artículo 7 de la Ley 1185 de 2008. El nuevo texto es el siguiente:>

*Los bienes materiales de interés cultural de propiedad pública y privada estarán sometidos al siguiente Régimen Especial de Protección:*

*1. Plan Especial de Manejo y Protección. La declaratoria de un bien como de interés cultural incorporará el Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP-, cuando se requiera de conformidad con lo definido en esta ley. El PEMP es el instrumento de gestión del patrimonio cultural por medio del cual se establecen las acciones necesarias para garantizar su protección y sostenibilidad en el tiempo.*

*Para bienes inmuebles se establecerá el área afectada, la zona de influencia, el nivel permitido de intervención, las condiciones de manejo y el plan de divulgación que asegurará el respaldo comunitario a la conservación de estos bienes.*

*Para bienes muebles se indicará el bien o conjunto de bienes, las características del espacio donde están ubicados, el nivel permitido de intervención, las condiciones de manejo y el plan de divulgación que asegurará el respaldo comunitario a la conservación de estos bienes.*

.....

*1.1. Cuando un bien de interés cultural del ámbito...*

**1.2. Incorporación al Registro de Instrumentos Públicos.** *La autoridad que efectúe la declaratoria de un bien inmueble de interés cultural informará a la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a efectos de que esta incorpore la anotación en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. Igualmente, se incorporará la anotación sobre la existencia del Plan Especial de Manejo y Protección aplicable al inmueble, si dicho plan fuese requerido.*

*Del mismo modo se informará en el caso de que se produzca la revocatoria de la declaratoria en los términos de esta ley. Este tipo de inscripciones no tendrá costo alguno.*

*1.3. Incorporación de los Planes...*

*1.4. Plan de Manejo Arqueológico. Cuando se efectúen...*

*1.5. Prevalencia...*

*2. Intervención.*

*3. Exportación...*

**CONCEPTO.** Solicité a un funcionario de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena y a uno de Santa Marta, que me informaran si en esas



entidades se encuentran inscritos actos relacionados con el Plan Especial de Manejo y Protección; no olvidemos que esta tres ciudades, incluyendo a Barranquilla, tienen muchos bienes que han sido declarados patrimonio histórico y en ninguna de las oficinas se hayan inscritos.

Lo mismo sucede con el Plan de manejo ambiental o Distrito de Manejo Integrado a que se refiere la ley 99 de 1993; lo mismo que el decreto 1974 de 1989, que son de utilidad pública al tenor del decreto ley 2811 de 1974.

En cuanto al artículo 3º, me permito efectuar el siguiente comentario previo su réplica en este aparte: Esta norma, podemos decir que le asigna la competencia territorial al Registrador de Instrumentos Públicos, al indicar que el registro de los documentos referentes a un inmueble, se debe verificar en la oficina de su ubicación.

**ARTÍCULO 3º** *El registro de los documentos referentes a inmuebles se verificará en la oficina de su ubicación; el de los automotores, en la de su matrícula. Los contratos de prenda agraria o industrial se inscribirán con referencia al inmueble a que están destinados o en que se hallen radicados los bienes objeto del gravamen.*

**CONCEPTO.** Lo atinente a la inscripción de vehículos, es de conocimiento de las que hoy se denominan Secretarías de Tránsito o Movilidad. Y la de prenda agraria, según el Código de Comercio a las entidades encargadas de llevar el Registro Mercantil, según las voces de la norma que a renglón seguido se replica.

**ARTÍCULO 1210. <INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE PRENDA>.**

*El contrato de prenda se inscribirá en la Oficina de Registro Mercantil correspondiente al lugar en que, conforme al contrato, han de permanecer los bienes pignorados; y si éstos deben permanecer en diversos sitios, la inscripción se hará en el registro correspondiente a cada uno de ellos, pero la prenda de automotores se registrará ante el funcionario y en la forma que determinen las disposiciones legales pertinentes.*

El registro contendrá, so pena de ineficacia, los requisitos indicados en el art. 1209.

**CONCEPTO.** Quiere decir esto, que si el documento no cumple los requisitos necesarios, no es inscribible y por ende procede la elaboración de la nota devolutiva.

Este artículo Tercero, también fue declarado EXEQUIBLE por la Corte Suprema de Justicia, mediante la misma Sentencia del 23 de enero de 1974.

### Archivo del Registro

El capítulo III del decreto 1250 de 1970, se ocupa del Archivo del Registro

**ARTÍCULO 4º.** El archivo del registro se compone de los siguientes elementos:

1. La Matrícula Inmobiliaria, destinada a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el numeral 1º del art. 2º, referentes a cada bien raíz determinado.

**CONCEPTO.** No se debe olvidar, que tal como lo dije antes, esta norma fue modificada por el decreto 2157 de 1970, en sus artículos 1o. a 7o, publicados en el Diario Oficial No. 33.213 del 16 de diciembre de 1970, por el cual se dictan normas sobre régimen jurídico de vehículos automotores terrestres, por lo tanto se debe tener en cuenta, lo mismo que las normas que lo complementan, como la ya mencionada ley 397 de 1997 y s.s.; lo mismo que el numeral siguiente:

2. La matrícula de vehículos automotores terrestres, destinada a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el numeral 2° del art. 2°, referentes a cada vehículo determinado.

3. El Libro Diario Radicador, en donde se anotarán sucesiva e ininterrumpidamente los documentos llegados al registro para su inscripción, en el mismo orden en que sean recibidos.

**CONCEPTO.** Ha de entenderse que esta parte sufre los rigores de la modificación que le introdujo el decreto 2156 de 1970, por medio del cual se modifica el decreto-ley 1250 de 1970 y se dictan otras disposiciones, en su artículo tercero, que permite establecer ciertas prelación.

Esta prelación es muy diferente a la establecida por la ley 3a de 1991 que modificó los incisos 2o. y 3o. del art. 14 de la ley 9a de 1989 que se transcribe más adelante al comentar el art. 22 del multicitado decreto 1250 de 1970.

Dice el art. 3° del decreto 2156 de 1970:

**ARTÍCULO 3°.** No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, el Superintendente de notariado y registro podrá establecer prelación estrictamente temporales, tanto para la expedición de certificados como para la inscripción de títulos o documentos, con el fin de facilitar el desarrollo de los planes de vivienda.

Se continúa con el análisis del Artículo:

4. Los Índices de los inmuebles y vehículos matriculados, de los sujetos activos de los derechos inscritos en las matrículas y de los gravámenes registrados.

**CONCEPTO.** A pesar de que este numeral habla de un índice “de los sujetos activos de los derechos inscritos, en el sistema folio y en el **SIR**, sólo se tienen el índice de propietarios o titulares de derecho de dominio, de tal manera que no es factible por ahora acceder a los otros “sujetos activos de derechos inscritos”. Deben ser todos, ya que la norma no distingue, sólo dice que tengan derechos inscritos, eso incluye el uso, usufructo, entre otros casos.

Por lo tanto, resulta pertinente llamar la atención, sobre la inobservancia de este mandato. En la práctica resulta muy útil esta herramienta, sobre todo para las mismas entidades del Estado Colombiano.

5. El Archivador, en donde se conservarán los títulos y documentos que hayan servido para la inscripción, relacionados con las matrículas respectivas.

6. El archivo de certificados.

7. El Libro de Visitas, destinado a las actas de las diligencias de visitas ordinarias y extraordinarias que practiquen los funcionarios encargados de la vigilancia registral.

Posteriormente fue adicionado este Artículo, por el Decreto 2156 del mismo año de 1970, cuando dijo:

**ARTÍCULO 1°** del Decreto 2156 de 1970:  
Además de los elementos a que se refiere el art. 4° del Decreto-Ley 1250 de 1970, en las Oficinas de Registro se llevará un libro Radicador de Certificados, en el cual se anotarán sucesiva e ininterrumpidamente las solicitudes de certificación llegadas a la oficina para su diligenciamiento, en el mismo orden en que sean recibidas.

En la última columna o sección del libro Radicador de Certificados, cuyo formato será dispuesto por el Gobierno, se llevará el registro indicativo de la fecha de expedición a que se refieren los Artículos 20 y 56 del Decreto-Ley 1250 de 1970.

Del libro Radicador de Certificados podrán formarse varios tomos, siempre que el volumen de anotación o la especialización de los certificados lo hagan necesario.

**CONCEPTO.** Esta radicación de las solicitudes de expedición de certificados, ha sido una herramienta muy práctica, sobre todo cuando se trata de verificar la autenticidad de los certificados de tradición y libertad. Es frecuente que los cercenen o le supriman anotaciones o pretendan cambiarle la fecha de expedición, tarea que resulta truncada con la simple verificación en el libro radicador de certificados, en el caso de aquellas oficinas que todavía son llevadas en forma manual o

en el sistema si la oficina cuenta con este instrumento, como en la mayoría de los casos.

Es sano detenerse a observar, que este Numeral 5° del Art. 4°, no señala el término de conservación o durante el cual se deben mantener los documentos, o lo que en otros lares se conoce como Tabla de Retención documental; por ello, es forzoso concluir que por su misma naturaleza, ellos se deben mantener bajo cuidado para siempre.

No debe dejarse pasar por alto que la Ley 70 de 1931, en sus Artículos 18°, 24° y 25° habla de un libro especial, donde se deben inscribir las demandas sobre constitución de patrimonio de familia, los bienes que hayan sido expropiados y sobre los cuales se haya constituido un patrimonio de familia, o la sustitución de un bien afectado por el patrimonio por otro; a la letra dicen:

**ARTÍCULO 18.**-Devuelto el expediente, el juez debe proferir la sentencia definitiva dentro de los tres días siguientes, y si por ella se concede la autorización, ha de expresar en la misma el nombre y la ubicación del inmueble y sus linderos y ordenar: a) La inscripción de la misma sentencia en un libro especial de la oficina de registro de instrumentos públicos que corresponda a la ubicación del inmueble, dentro de los noventa (90) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, so pena de nulidad; b) La cancelación de la inscripción anterior en el libro primero o en el de las causas mortuorias, según el caso, y c) La protocolización del expediente en una notaría.

**ARTÍCULO 24.-** En caso de expropiación por causa de utilidad pública, si entre los beneficiarios hubiere menores, el juez debe dictar medidas conservatorias del producto de la expropiación mientras se invierte en la constitución de otro patrimonio de familia. Esta constitución puede hacerse simplemente por la adquisición de uno o más bienes, a título de compra, con autorización judicial. Dicho título debe inscribirse en el libro especial de registro de que trata el Artículo 18 de esta ley, dentro del término de noventa días.

**ARTÍCULO 25.-** Puede sustituirse un patrimonio de familia por otro, pero si entre los beneficiarios hay mujer casada o menores, el marido o el constituyente no puede hacer la sustitución sin licencia judicial, previo conocimiento de causa. La escritura pública respectiva debe inscribirse en el libro especial de que trata el Artículo 18, dentro del término de los noventa días señalados en el mismo texto.

**CONCEPTO.** Debe analizarse la compatibilidad de estas normas, con lo prescrito en el Artículo 7º del Decreto 1250 de 1970, cuando ordena inscribir en la tercera columna el patrimonio de familia.

Por otro lado, puede afirmarse que parte de la definición de lo que es la Matricula Inmobiliaria, la encontramos en el Artículo Quinto que reza:



**ARTÍCULO 5o.** La matrícula es un folio destinado a un bien determinado, y se distinguirá con un código o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando.

**CONCEPTO.** Lo anterior explica, el porqué no es posible que un bien tenga dos números de matrícula, entre otras cosas, porque disminuye la seguridad jurídica necesaria en el tráfico inmobiliario y porque de esa manera se descarta que los títulos atinentes a un inmueble se encuentren diseminados en varios folios

Hace poco, recibí un requerimiento de una entidad del Estado, mediante el cual solicitaba una explicación, al hecho del porqué un folio de matrícula cuya tradición inicia con un título del año 1942 tenía un folio en el nuevo sistema conformado por seis dígitos y una tradición que inicia con un título de 1961, se le asignó un folio conformado por cinco dígitos. Esto sólo nos indica una cosa: El tiempo en el que estas tradiciones fueron trasladadas al nuevo sistema, así el folio cuya tradición inició en 1961 fue trasladado con posterioridad a la de 1942, de allí se desprende la secuencia de los números de matrículas asignados a un bien determinado en forma sucesiva.

En cuanto a los Códigos de Oficina; ya la Superintendencia adoptó (y digo que *adoptó*, porque ellos fueron asignados, aunque con error, por el Departamento Nacional de Estadísticas, y ante la pérdida de competencia los asumió la Superintendencia desde el año 2000, a través de la Resolución No. 3786, los Códigos de identificación de cada una de las oficinas de registro que funcionan en el país; sin embargo, aún

no son del dominio del ciudadano. Por ello, me permito insertarlos en este aparte del libro; de tal manera que cuando un ciudadano del común y corriente se encuentre con un folio de matrícula cuyo prefijo comience por 040, y esté ubicado en cualquier parte del territorio nacional, pueda distinguir que el inmueble sobre el cual ostenta algún tipo de interés, corresponde a una propiedad cuyo círculo registral es Barranquilla o Cartagena en el caso de 060, Manizales si comienza por 100 y así sucesivamente, veamos:

## SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

### **RESOLUCIÓN NÚMERO 3786 DE AGOSTO 9 DE 2000**

Por la cual se establece la codificación general de los Círculos de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del País.

#### EL SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por los Numerales 1, 3 y 6 del Artículo 9º del Decreto 2158 de 1992, y  
**CONSIDERANDO QUE:**

El Departamento Nacional de Estadística DANE, a través del Servicio Nacional de Inscripción signó Códigos para los Círculos de Registro de Instrumentos Públicos del País, los cuales se tomarán como referencia para la expedición del presente acto administrativo.

Con ocasión de la implantación del sistema de folio real de matrícula inmobiliaria en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del País, se incurrió en errores por parte de los comisionados de la época al consignar algunos códigos de círculo de registro, los que desde entonces se han venido usando erróneamente en algunas oficinas de registro para la identificación de las matrículas de los predios que pertenecen a dichos círculos de registro.

De las comunicaciones fechadas 9 de marzo de 1989, 1º de diciembre de 1994, emanadas del Departamento Nacional de Estadística DANE y, de 25 de enero de 1995, proveniente de la Registraduría Nacional del Estado Civil, se deduce que, ante la pérdida de competencia del Departamento Nacional de Estadística DANE para asignar los códigos de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, la Superintendencia de Notariado y Registro, debe realizar dicha función, estableciendo la codificación general definitiva para cada uno de los Círculos Registrales con fundamento en el principio, según el cual cada matrícula inmobiliaria en el país es única, al tenor de lo dispuesto en los Artículos 5, 49 y 82 del Decreto Ley 1250 de 1970; y teniendo en cuenta el número de folios que reposan en los archivos de las citadas oficinas, el volumen de documentos que en promedio manejan y para que el servicio público registral no se vea afectado.

Esta nueva codificación se hace para dar cumplimiento a lo ordenado en el Artículo 49 del Decreto Ley 1250 de 1970, y así poder comunicar a la oficina de catastro correspondiente para que tome la ficha o cédula catastral en concordancia con nuestro folio de matrícula.

Con el ánimo de lograr la coordinación y coherencia operativa en el manejo de la información se adopta la codificación definidas por el DANE con algunos ajustes, en razón de varias correcciones efectuadas, en donde se dio prioridad a la continuidad del Código de Matrícula inicialmente utilizado.

En razón a lo expuesto,

### **RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°.-** Establecer la siguiente codificación general de los círculos de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del País:

<b>CÓDIGO DEL CÍRCULO</b>	<b>OFICINAS DE REGISTRO</b>
<b>DEPARTAMENTO DEL AMAZONAS</b>	
400	OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO LETICIA
<b>DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA</b>	
001S	OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO MEDELLÍN ZONA SUR
002	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO ABEJORRAL
004	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO ANDES
008	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO APARTADO
005	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO BOLIVAR
015	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO CAUCASIA
010	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO FREDONIA
014	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO JERICO
017	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO LA CEJA
018	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO MARINILLA
020	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO RIONEGRO
023	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO SANTA BARBARA
028	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO SONSON
032	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO TAMESIS
033	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO TITIRIBI
001N	OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO MEDELLÍN ZONA NORTE
003	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO AMALFI
024	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO SANTA FE DE ANTIOQUIA

006	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO CAÑASGORDAS
007	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO DABEIBA
011	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO FRONTINO
012	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO GIRARDOTA
013	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO ITUANGO
019	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO PUERTO BERRIO
025	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO SANTA ROSA DE OSOS
026	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO SANTO DOMINGO
027	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO SEGOVIA
029	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO SOPETRAN
034	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO TURBO
035	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO URAO
037	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO YARUMAL
038	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO YOLOMBO
<b>DEPARTAMENTO DE ARAUCA</b>	
410	OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO ARAUCA
<b>DEPARTAMENTO DE ATLÁNTICO</b>	
040	OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO BARRANQUILLA
045	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO SABANALARGA
<b>DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR</b>	
060	OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO CARTAGENA
062	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO EL CARMEN DE BOLIVAR
064	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO MAGANGUE
065	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO MOMPOS
068	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO SIMITI
<b>DEPARTAMENTO DE BOYACA</b>	
070	OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO TUNJA
072	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO CHJIQUINQUIRA
074	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO DUITAMA
076	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO EL COCUY
078	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO GARAGOA
079	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO GUATEQUE
082	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO MIRAFLORES
083	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO MONQUIRA
088	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO PUERTO BOYACA
090	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO RAMIRIQUI
092	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO SANTA ROSA DE VITERBO
093	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO SOATA
094	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO SOCHA
095	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO SOGAMOSO

<b>DEPARTAMENTO DE CALDAS</b>	
100	OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO MANIZALES
102	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO AGUADAS
104	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO ANSERMA
106	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO LA DORADA
108	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO MANZANARES
110	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO NEIRA
112	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO PACORA
114	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO PENSILVANIA
115	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO RIOSUCIO
118	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO SALAMINA
<b>DEPARTAMENTO DEL CAQUETA</b>	
420	OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO FLORENCIA
425	OFICINA SECCIONAL DE SAN VICENTE DEL CAGUAN
<b>DEPARTAMENTO DE CASANARE</b>	
470	OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO YOPAL
086	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO OROQUE
475	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO PAZ DE ARIPORO
<b>DEPARTAMENTO DE CAUCA</b>	
120	OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO POPAYÁN
122	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO BOLIVAR
124	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO CALOTO
126	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO GUAPI
128	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO PATIA (EL BORDO)
130	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO PUERTO TEJADA
132	OFICINA SECCIONAL DE SANTANDER DE QUILICHAO
134	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO SILVIA
<b>DEPARTAMENTO DEL CESAR</b>	
190	OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO VALLEDUPAR
196	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO AGUACHICA
192	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO CHIMICHAGUA
<b>DEPARTAMENTO DE CORDOBA</b>	
140	OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO MONTERIA
141	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO AYAPEL
143	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO CERETE
144	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO CHINU
146	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO LORICA
148	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO SAHAGUN

<b>DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA</b>	
050S	OFICINA PRINCIPAL SANTAFE DE BOGOTA ZONA SUR
150	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO AGUA DE DIOS
152	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO CAQUEZA
157	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO FUSAGASUGA
307	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO GIRARDOT
050C	OFICINA PRINCIPAL SANTAFE DE BOGOTA ZONA CENTRO
155	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO FACATATIVA
162	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO GUADUAS
166	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO LA MESA
175	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO VILLETA
050N	OFICINA PRINCIPAL SANTAFE DE BOGOTA ZONA NORTE
154	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO CHOCONTA
160	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO GACHETA
167	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO LA PALMA
170	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO PACHO
172	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO UBATE
176	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO ZIPAQUIRA
<b>DEPARTAMENTO DEL CHOCÓ</b>	
180	OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO QUIBDO
184	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO ISTMINA
186	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO NUQUI
<b>DEPARTAMENTO DE GUAINIA</b>	
500	OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO PUERTO INIRIDA
<b>DEPARTAMENTO DE GUAJIRA</b>	
210	OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO RIOHACHA
212	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO MAICAO
214	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO SAN JUAN DEL CESAR
<b>DEPARTAMENTO DEL GUAVIARE</b>	
480	OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO SAN JOSE DEL GUAVIARE
<b>DEPARTAMENTO DEL HUILA</b>	
200	OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO NEIVA
202	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO GARZON
204	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO LA PLATA
206	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO PITALITO
<b>DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA</b>	
220	OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO SANTA MARTA
222	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO CIENAGA
224	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO EL BANCO

225	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO FUNDACIÓN
226	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO PLATO
228	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO SITIONUEVO
<b>DEPARTAMENTO DEL META</b>	
230	OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO VILLAVICENCIO
232	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO ACACIAS
234	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO PUERTO LOPEZ
235	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO SAN MARTÍN
<b>DEPARTAMENTO DE NARIÑO</b>	
240	OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO PASTO
242	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO BARBACOAS
244	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO IPIALES
245	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO LA CRUZ
248	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO LA UNION
250	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO SAMANIEGO
252	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO TUMACO
254	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO TUQUERRES
<b>DEPARTAMENTO DE NORTE DE SANTANDER</b>	
260	OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO CUCUTA
264	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO CHINACOTA
266	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO CONVENCION
270	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO OCAÑA
272	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO PAMPLONA
278	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO SALAZAR
<b>DEPARTAMENTO DEL PUTUMAYO</b>	
440	OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO MOCOCHA
442	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO PUERTO ASIS
<b>DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO</b>	
280	OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO ARMENIA
282	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO CALARCFILANDIAA
284	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO
<b>DEPARTAMENTO DE RISARALDA</b>	
290	OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO PEREIRA
292	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO APIA
293	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO BELEN DE UMBRÍA
294	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO DOSQUEBRADAS
295	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO SANTA ROSA DE CABAL
297	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO SANTUARIO



<b>DEPARTAMENTO DE SAN ANDRÉS Y PROVIDENCIA</b>	
450	OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO SAN ANDRES
<b>DEPARTAMENTO DE SANTANDER</b>	
300	OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO BUCARAMANGA
302	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO BARICHARA
303	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO BARRANCABERMEJA
306	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO CHARALA
308	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO CONCEPCIÓN
161	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO CONTRATACIÓN
312	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO MALAGA
314	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO PIEDECUESTA
315	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO PÜNETE NACIONAL
818	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO SAN ANDRES
319	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO SAN GIL
320	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO SAN VICENTE DE CHUCURI
321	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO SOCORRO
324	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO VELEZ
326	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO ZAPATOCA
<b>DEPARTAMENTO DE SUCRE</b>	
340	OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO SINCELEJO
342	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO COROZAL
346	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO SAN MARCOS
347	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO SINCE
<b>DEPARTAMENTO DEL TOLIMA</b>	
350	OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO IBAGUE
351	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO AMBALEMA
352	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO ARMERO
354	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO CAJAMARCA
355	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO CHAPARRAL
357	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO ESPINAL
359	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO FRESNO
360	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO GUAMO
362	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO HONDA
364	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO LIBANO
366	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO MELGAR
368	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO PURIFICACIÓN

<b>DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA</b>	
370	OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO CALI
372	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO BUENAVENTURA
373	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO BUGA
376	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO CARTAGO
378	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO PALMIRA
380	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO ROLDANILLO
382	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO SEVILLA
384	OFICINA SECCIONAL DE REGISTRO TULÚA
<b>DEPARTAMENTO DE VAUPÉS</b>	
520	OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO DE MITU
<b>DEPARTAMENTO DEL VICHADA</b>	
540	OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO PUERTO CARREÑO

**ARTÍCULO 2º.-** La Oficina Asesora de Planeación e Informática será la encargada de proponer la modificación, adición o supresión de los códigos de los diferentes círculos de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, de acuerdo con las necesidades del servicio, debidamente sustentadas por las oficinas respectivas.

**ARTÍCULO 3º.-** En el evento de que una Oficina de Registro se encuentre manejando un número de código de círculo distinto al que aparece en la presente resolución, debe proceder a efectuar la modificación respectiva, en razón de lo expuesto en la parte motiva de este acto administrativo. De igual forma, dichos ajustes deben ser ampliamente difundidos por los medios de comunicación del círculo registral correspondiente y copia de esta resolución se fijará en lugar visible de las Oficinas de Registro para información de los usuarios, conforme a lo preceptuado en el Estatuto Básico del Registro de Instrumentos Públicos, el Código Contencioso Administrativo y demás normas concordantes.

**ARTÍCULO 4°.-** Envíese copia de la presente resolución a las Dependencias Centrales de la Superintendencia de Notariado y Registro y a las oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del País.

**ARTÍCULO 5°.-** Esta resolución rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

**PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Santafé de Bogotá, D.C. a 9 de Agosto de  
2000

**HERNANDO TRUJILLO POLANCO**

Superintendente de Notariado y Registro

Revisó: OFICINA ASESORA JURÍDICA/ Preparó:  
OFICINA ASESORA DE PLANEACION E  
INFORMATICA

Por su parte, en el Artículo Sexto, se indican los requisitos mínimos que debe contener un folio de matrícula inmobiliaria.

**ARTÍCULO 6o.** El folio de matrícula inmobiliaria señalará, además, con cifras distintivas, la oficina de registro, el Departamento o Territorio Nacional y el Municipio de la ubicación del bien, y la cédula catastral que corresponda a este dentro del municipio respectivo.

Indicará, también, si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número o nombre, respectivamente, y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida y demás elementos de identificación que puedan obtenerse. Si existieren plano y descripción catastral, éstos se adosarán al folio, como parte integrante del mismo.

**CONCEPTO.** La norma no señala la forma de cómo debe llevarse la matrícula, sino lo que debe contener como mínimo; “falencia” que se superó con el decreto 1711 de 1984 en su ARTÍCULO 11, lo digo entre comillas, porque la norma original tiene más flexibilidad, en aras de un mejor servicio.

**ARTÍCULO 11.-** La matrícula inmobiliaria podrá llevarse en folios o en cualquier otro sistema de reconocido valor técnico para manejo de información. En ella se prescindirá de la transcripción de

los linderos y se tomará nota del documento que los contiene o de la escritura con la cual se protocolizaron los planos.

**CONCEPTO.** Esta norma ha sido utilizada como pretexto para actualizar medidas y linderos, grave error, porque como se dijo en otro aparte, de esa manera el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se abrogaría la competencia para adjudicar inmuebles y para reconocer derechos. Facultades otorgadas privativamente a los operadores judiciales, a los alcaldes, al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (INCODER), entre otros. Hay que estar muy atento a la instrucción administrativa No. 03 de 2007 de la Superintendencia de Notariado y Registro, ya que de ella se desprende que la actualización sólo es posible con un acto administrativo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Debe tenerse en cuenta la instrucción administrativa conjunta 01-11 de 2010 impartida por la Superintendencia de Notaría y Registro y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Por otro lado, tenemos la incorporación de la nomenclatura que le ha sido asignada al predio por las oficinas de planeación, que con mucha frecuencia ocurre después de haberse abierto el folio y el interesado no se preocupa o ignora que debe hacer las diligencias necesarias para insertar en el folio de matrícula la dirección. Esta situación anómala, mantiene en las oficinas de Registro una gran cantidad de folios sin la nomenclatura o número de la placa que lo identifica, Sería provechoso, extender los efectos de la Instrucción administrativa No. 27 de 2004, a todos los casos en que las administraciones distritales o municipales, efectúen unilateralmente cambio en la nomenclatura urbana de

las ciudades y no solamente para la ciudad de Bogotá. Tienen una buena sustentación, que justifica la posición del Estado de transferir lo menos posibles cargas a los gobernados.

Es importante anotar que en la columna o espacio del certificado de tradición y libertad, donde se debe hacer la descripción de la cabida y linderos, no deben faltar las medidas, ni el área, pues la norma arriba señalada sólo faculta para que se prescindiera de los linderos, mas no de las medidas, ni del área, estos detalles son importantes para la tarea del abogado calificador.

Son varias las tutelas que me han interpuesto, dirigidas todas ellas a que no sólo se le inserten las medidas, sino que también persiguen que se incluyan los linderos; obviamente que quienes así actúan, ignoran o pretenden ignorar este mandato legal.

Por otra parte, estimo, como lo dije anteriormente, que esta disposición le permite a la Superintendencia de Notariado y Registro, ordenarle a sus técnicos en informativa, que modifique el software, de tal manera que se le pueda adosar ya sea al final de las anotaciones o después de la firma del registrador, el plano y descripción catastral, que normalmente se protocoliza en las escrituras públicas, sobre todo ahora que se están digitalizando. Creo que se está en mora de ello.

Es bueno consultar el texto del Decreto 2157 de 1995, para complementar el contenido del folio de matrícula, especialmente los Artículos 3º, 4º, 5º, 6º, 7º y 10º. Esta modificación, a pesar de su especial trascendencia, no se cumple en la práctica. Entre otras cosas, ella permite que la autoridad catastral adopte el plano elaborado por un agrimensor, topógrafo o ingeniero, previamente registrado.

Esta información proveniente de catastro, tiene su sustento en el Artículo 53 del Decreto objeto de estudio.

**ARTÍCULO 7º.** El folio de matrícula inmobiliaria constará de seis secciones o columnas, con la siguiente destinación:

La Primera columna, para inscribir los títulos que conlleven modos de adquisición, precisando el acto, contrato o providencia.

La Segunda columna, para inscribir gravámenes: hipotecas, prendas agrarias o industriales de bienes destinados al inmueble o radicados en él, actos de movilización, decretos que concedan el beneficio de separación.

La Tercera columna, para la anotación de las limitaciones y afectaciones del dominio: usufructo, uso y habitación, servidumbres, condiciones, relaciones de vecindad, condominio, propiedad horizontal, patrimonio de familia inembargable.

La Cuarta columna, para la anotación de medidas cautelares: embargos, demandas civiles, prohibiciones, valorizaciones que afecten la enajenabilidad.

La Quinta columna, para inscribir títulos de tenencia constituidos por escritura pública o decisión judicial: arrendamientos, comodatos, anticresis, derechos de retención.

La Sexta columna, para la inscripción de títulos que conlleven la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio.

**CONCEPTO:** Los diseñadores de la tecnología que utiliza la Superintendencia de Notariado y Registro, al igual que las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, tanto las que operan con el denominado folio magnético, como las del Sistema de Información Registral (SIR), pasaron por alto, ya sea la aplicación de esta norma o la modificación previa de la misma, dado que en ninguno de ellos se aplican ya sean las seis columnas o secciones. No quiere ello decir que se esté procediendo mal, lo que sucede es que no faltará alguien que quiera aprovechar la oportunidad. Aunque para el común de las personas el actual diseño le ofrece dificultad para su comprensión.

**ARTÍCULO 8º.** El folio de matrícula de vehículos automotores terrestres señalará, con cifras distintivas, la oficina de registro, la naturaleza del bien, su destinación, y en general, sus características individuales de conformidad con lo que disponga el Reglamento.

**CONCEPTO.** Para la interpretación de este Artículo debe tenerse en cuenta lo establecido por el Decreto 2157 de 1970, en sus Artículos 1º. a 7º., publicado en el Diario Oficial No. 33.213 del 16 de diciembre de 1970, 'Por el cual se dictan normas sobre régimen jurídico de vehículos automotores terrestres', dado que lo modifica integralmente.



Lo mismo ha de afirmarse del Artículo siguiente, que dice:

**ARTÍCULO 9°.** El folio de matrícula de vehículos automotores terrestres constará de seis secciones o columnas con la destinación señalada en el Artículo 7° para la matrícula inmobiliaria, en todo lo que corresponda a aquella clase de bienes. En la última se anotará la destrucción, pérdida o exportación del vehículo.

**CONCEPTO.** El Artículo Décimo se ocupa de la forma, como se debe disponer del archivo de los folios de matrícula. En todas las oficinas de registro del país, se cuenta con fóliders de cartón, donde se guardan y conservan todos los documentos que conforman la tradición de un inmueble.

En una cartulina, que contienen un formato dispuesto para el efecto por la Superintendencia de Notariado y Registro, están consignados los datos correspondientes a ese inmueble y es lo que se denomina **FOLIO DE CARTULINA**, para diferenciarlo del folio sistematizado (magnético o SIR).

**ARTÍCULO 10°.** Los folios de matrícula se mantendrán en muebles especialmente diseñados para su mejor conservación y manejo, conservándolos en el estricto orden numérico interno que los distinga.

Cuando el folio correspondiente a un determinado bien se agotare por las inscripciones hechas en cualquiera de sus columnas, se abrirá uno adicional, que formará un solo cuerpo con el anterior.

**CONCEPTO.** Es plausible la actitud de la Superintendencia de Notariado y Registro al procurar llevar a la práctica la normatividad adoptada por el Gobierno Nacional, en materia de Archivística. La aplicación fiel que de esta disposición se ha venido haciendo, ha permitido preservar el más alto porcentaje de documentos posibles y cada una de las oficinas de Registro, cuentan con lugares para su disposición final.

En el Artículo Once se habla del libro diario Radicador.

**ARTÍCULO 11°.** El Diario Radicador es un libro columnario, con vigencia anual, foliado y rubricado en su iniciación y cierre por el Registrador, en el que se anotarán todos los títulos y documentos que se presenten al registro para su inscripción, estrictamente en el orden de su recibo en la oficina, con indicación de la fecha de éste.

**CONCEPTO.** Esta norma de aplicación diaria en las oficinas de Registro, muy útil por cierto, se le debe permitir en la práctica la flexibilidad que desarrolla en su contenido; es decir, que se debe tener por libro no sólo lo que tradicionalmente se tienen como tal, sino también los que hoy en día se denominan libros electrónicos; es decir, que la información que se consigna en el denominado libro de papel, también se pueda llevar o condensar en medio electrónico o magnético; con todos los beneficio que ello representa, aun para el planeta.

Es fácil, sólo se requiere un poco de cambio de mentalidad en los funcionarios encargados de vigilar el cumplimiento de esa obligación o la orden perentoria

de la Superintendencia de Notariado y Registro, para que se les reconozca como tal.

En principio la norma no permitía establecer prelación al momento de calificar los documentos, dado que esta disposición sugiere actuar conforme al orden en que se vayan radicando los documentos. En esa misma forma está estructurado el software que se utiliza en las oficinas de registro; sin embargo, el Decreto 2156 de 1970, permite establecer prelación, “con el fin de facilitar el desarrollo de los planes de vivienda”. Ver el comentario que se hace en el Artículo 22 acerca de la relatividad de la calificación.

El Artículo Doce, se cumple en las oficinas de registro, incluyendo las sistematizadas, sólo que el registro provisional es de poca utilización como se verá más adelante.

**ARTÍCULO 12°.** El Libro Diario Radiador tendrá seis secciones o columnas, destinadas así:

*La primera*, a la hora de recibo del documento; *la segunda*, al número de orden correspondiente a él dentro del año calendario, en forma continúa; *la tercera*, a la radicación provisional; *la cuarta*, a expresar la naturaleza del título, con su distintivo y fecha; *la quinta*, a la mención de la oficina y lugar de origen; y *la sexta*, para anotar, según el caso, el folio de matrícula en que el título haya sido registrado o la caducidad de la radicación provisional, o la inadmisibilidad de la inscripción, todo con su respectiva fecha.

**CONCEPTO.** Esperamos que ahora con la entrada en funcionamiento de la Ventanilla Única de Registro o VUR, los usuarios se vuelquen a su implementación; es decir, al registro provisional.

Recordemos que la norma no discrimina, por lo tanto están sujetos al trámite del registro provisional, todos los actos o documentos a que se refiere el artículo 2º de este Decreto 1250 de 1970.

**ARTÍCULO 13º.** Del Libro Diario Radicador podrán formarse varios tomos en cada período, siempre que el volumen de anotación lo haga necesario, caso en el cual, los varios tomos se distinguirán con numerales sucesivos y el año a que correspondan.

**CONCEPTO.** Este artículo también debe aceptar la adaptación que el Código de Procedimiento Civil y la tecnología ofrecen al servicio público registral, en el sentido de que es suficiente con la información que está recopilada en el SISTEMA, por lo tanto, no es menester conformar libros.

La Constitución de 1991, dentro de su filosofía, pretende facilitar las relaciones gobernantes-gobernados, y ello es posible aplicarlo aún a normas que como la siguiente, entraron en vigencia antes que la misma Constitución.

**ARTÍCULO 14º.** Los índices se llevarán por el sistema de tarjeta, y se conservarán en muebles adecuados para su fácil consulta.

**CONCEPTO.** Por ejemplo, esta norma no ha sido modificada desde su entrada en vigencia; sin embargo, hoy en día se están utilizando sistemas de consulta, protección, guarda y conservación de la información y manejo de índice de propietarios, que ofrecen un mejor servicio al usuario y no ha sido necesaria su modificación. La tecnología se adaptó a la norma. No obstante que en algunas pequeñas oficinas, se sigue utilizando el sistema de tarjetas, en otras estas están debidamente sistematizadas. La norma no distingue si las tarjetas deben ser de cartulina, archivo plano, digitales, electrónicas, entre otras. Esa es la ventaja de las normas que sólo se limitan a ofrecer un esquema amplio, pero concreto.

Este mismo comentario, se puede predicar del Artículo siguiente: Sólo que el Artículo 14° habla del índice en general, el 15 del índice de inmuebles y el 16 del índice de titulares de derecho.

**ARTÍCULO 15°.** El índice de inmuebles se llevará por separado para cada uno de los municipios que compongan el círculo registral, con anotación del número de la ficha o cédula catastral, distinción entre bienes urbanos y bienes rurales. El de los primeros, se llevará por carreras, calles, avenidas, diagonales y transversales, en el orden de la nomenclatura de cada una de tales vías, consignando el folio de la matrícula correspondiente.

**CONCEPTO.** Se viene aplicando esta norma con unas pequeñas falencias, por ejemplo, no se ha estandarizado la forma como se debe incluir la nomenclatura en el

folio, de tal manera que muchas veces la consulta resulta nugatoria, porque no se incluyeron todos los ítem que el software requiere, sino se le coloca la rayita (-) en medio del número de la placa del inmueble, o los espacios entre un número y otro, o si la letra que conforma la nomenclatura es en letra mayúscula o minúscula, entre otros casos. Otra solución puede ser, que los técnicos hagan el software de tal manera que no distinga entre una cosa y otra.

La otra solución, es una Instrucción Administrativa o circular, en la que se imponga la estandarización para la incorporación de la nomenclatura.

**ARTÍCULO 16°.** El índice de los titulares de derechos sobre bienes raíces inscritos en el registro se llevará en conjunto para todo el círculo registral, en estricto orden alfabético del primer apellido de aquellos, con indicación de los documentos de identidad que los individualicen. En él se anotarán, además, la naturaleza del derecho respectivo; propiedad, hipoteca, usufructo, y otros; el número completo del folio de matrícula donde se halla inscrito el derecho, y las modificaciones que se hayan producido en la titularidad.

**CONCEPTO.** Las Oficinas de Registro sistematizadas sólo absuelven para los usuarios consultas de índice de propietarios y no de titulares de derecho, como dice la norma, tal como se reseñó anteriormente. Son dos cosas muy diferentes. Una, es índice de propietarios; la otra, el índice de derechos.

Resulta pertinente, traer a colación la instrucción administrativa No. 4 de 2007, mediante la cual se conmina a los calificadores, para que llenen los campos del folio de matrícula con la información necesaria y suficiente para hacer más confiable la base de datos de las Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

## INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No.04:

Diligenciamiento de los Campos de  
Información en los folios de Matrícula  
Inmobiliaria

Para: Registradores de Instrumentos  
Públicos

Fecha: 16 de mayo de 2007

Señores Registradores de Instrumentos  
Públicos:

Esta Superintendencia ha tenido conocimiento de que en ciertas oficinas de registro de instrumentos públicos, en la etapa de calificación, más concretamente, al momento de digitar los datos del título a inscribir, se está omitiendo la transcripción del número del documento de identidad de los otorgantes y de las cédulas catastrales, a pesar de que estos se encuentran señalados en la escritura pública o documento objeto de calificación.

## DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN

Se ha establecido que en algunas de las oficinas de registro de instrumentos públicos sistematizadas, el funcionario calificador recurre a cargar el campo correspondiente a la identificación de los otorgantes, con la opción de consecutivos que arroja el aplicativo “secuencia”, en lugar de digitar el número de identificación señalado en el documento a registrar.

Este uso inadecuado de “la secuencia” en las oficinas de registro sistematizadas, ha convertido la consulta de los índices de propietarios con base en el documento de identificación del titular del derecho, en una búsqueda completamente nugatoria.

Además de lo anterior, es claro el incumplimiento a los deberes y obligaciones que impone el Artículo 16 del Decreto 1250 de 1970.

El Artículo 24 del Decreto- Ley 960 de 1970 señala: “La identificación de los comparecientes se hará con los documentos legales pertinentes dejando testimonio de cuales son estos”.

Por lo anterior, me permito instruirlos y recordarles que al momento de efectuar la calificación de los diferentes documentos, donde conste el número de identificación de los intervinientes, se debe proceder a su



transcripción en el campo correspondiente del folio de matrícula, ya sea este manual o sistematizado; no sobra advertir que en el evento que el número de identificación señalado en la escritura se encuentre errado, el procedimiento a seguir es solicitarle al usuario la aclaración del mismo, mediante documento público.

## **CÉDULAS CATASTRALES**

La cédula o ficha catastral del inmueble es otro de los datos indispensables que debe digitarse en los folios de matrícula inmobiliaria, pero en algunos casos se está omitiendo diligenciar la casilla correspondiente, tal y como lo estableció la Contraloría General de la República en el informe de auditoría que practicó ha algunas oficinas de registro de instrumentos públicos y que consignó como inconsistencia en el Hallazgo 319, así:

*“Se está diligenciando de manera parcial la información que debe contener el folio de matrícula inmobiliaria debido a que no se encuentra anotado el número predial o cédula catastral”.*

Al respecto, la Dirección de Registro profirió la Circular 11 de fecha febrero 1º de 2007, en donde se establece que al momento de efectuar la calificación, se debe incluir el número de la cédula

catastral teniendo como fundamento el paz y salvo que se anexa a las escrituras públicas y cuyo contenido se encuentra transcrito en las mismas.

Como quiera que algunos registradores de instrumentos públicos han interpretado erróneamente la citada circular y están devolviendo sin inscribir las escrituras de englobe, división material y demás casos similares que impliquen apertura de nuevas matrículas inmobiliarias, porque no se cita el número de la cédula catastral que individualiza los predios nacientes. Esto es completamente ajeno a la literalidad del instructivo, por lo que es necesario hacer las siguientes precisiones:

La obligación que tienen las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos de diligenciar las diferentes casillas de los folios de matrícula inmobiliaria, indiscutiblemente van de la mano de los datos que se aportan en los documentos a inscribir. En las escrituras que contienen actos de división material, englobe y en general aquellos que constituyen la formación de nuevos predios, es obvio que el paz y salvo que se aporta en la escritura pública corresponde al predio de mayor extensión, y no contiene las cédulas catastrales que particularicen los bienes raíces segregados o englobados; pues para que ello ocurra, se requiere

que una vez inscrito el documento, que identifica registralmente los inmuebles nacientes, la Oficina de Catastro proceda a asignarles la correspondiente identificación catastral.

Es decir, que en estos casos sólo podrá incluirse en el folio de matrícula inmobiliaria la cédula catastral en el momento, en que se inscriban documentos que impliquen transferencia, constitución, modificación, aclaración, adjudicación, limitación, gravamen de dominio u otro derecho real conforme a lo establecido en el Artículo 2º del Decreto- Ley 1250 de 1970.

Así las cosas, en aras a cumplir con los mandatos constitucionales y legales que se le ha impuesto al servicio público de registro, les requiero para que den estricto cumplimiento a esta directriz.

Cordialmente,

*LIDA BEATRIZ SALAZAR MORENO*

Superintendente de Notariado y Registro

Con el tiempo que tiene de estar funcionando el sistema, no era necesaria una instrucción administrativa como la transcrita, pero no es así, pues la práctica registral es otra cosa y esa instrucción pretende remediar esa bola de nieve que amenaza cada día más la confiabilidad en la base de datos de las oficinas de Registro.

La inclusión de la cédula de ciudadanía en el folio, es un mecanismo engrandecedor de la consulta, toda vez que la que se adelanta con el nombre y apellidos, es muy propensa al error pues es frecuente el cambio de letras, ya sea en el nombre o en el primer apellido. Ejemplo: DIAZ y DIAS, o SAMPER y SANPER, y así sucesivamente. Sin embargo, en la práctica los abogados calificadores muchas veces optan por insertar una secuencia; es decir, un número que no corresponde a la identidad del interviniente en el acto inscrito.

Para la interpretación del artículo siguiente se debe tener en cuenta lo establecido por el Decreto 2157 de 1970, en sus Artículos 1° a 7°, publicado en el Diario Oficial No. 33.213 del 16 de diciembre de 1970, 'Por el cual se dictan normas sobre régimen jurídico de vehículos automotores terrestres' ya que lo derogó expresamente.

**ARTÍCULO 17°.** Respecto de vehículos automotores se llevarán índices reales y personales, del modo dispuesto para los inmuebles en los dos artículos precedentes.

**CONCEPTO.** El Artículo 18, se refiere a los requisitos que deben satisfacer los documentos que se radiquen para registro, en efecto la norma reza:

**ARTÍCULO 18º.** De todo título o documento que deba inscribirse en el registro se expedirá por la oficina de origen una copia especial y auténtica, en papel común, destinada al archivo de la oficina de registro. En copia de las escrituras podrá prescindirse de la transcripción de los anexos, y la de las providencias judiciales, administrativas o arbitrales, podrá reducirse a la parte resolutive.

Una vez hecha la inscripción, el Registrador reproducirá en la copia destinada a su archivo la nota que haya puesto en el ejemplar del interesado.

**CONCEPTO.** No se puede prescindir de todos los anexos, ya que el Decreto 2157 de 1995 en su Artículo 6º hace obligatorio la expedición de una copia especial y auténtica para la Oficina de Registro, de la escritura pública incluido el plano catastral respectivo. Lo anterior, significa que se puede prescindir de otros anexos, menos del plano catastral, que como se dijo en otro aparte, se debe procurar su inserción en el certificado de tradición y libertad.

En la praxis, esta norma no es de riguroso cumplimiento a pesar de lo trascendental de su contenido, con respecto a la situación jurídica real del folio. Es común que se inscriban medidas cautelares, toma de posesión, entre otros casos, con la sola orden de una circular que se envía por fax, correo ordinario o correo electrónico; por ejemplo, la toma de posesión de entidades financieras o de sociedad, por sólo mencionar algunos. Óigase bien, sin que se trate de un registro provisional.

No he encontrado soporte legal, que sirva de base a este proceder, vislumbro que se puede tratar de una colaboración interinstitucional. Es importante anotar, que no rechazo ese procedimiento, pero no significa que se ajuste a la ley.

Lo que sería prudente que realice por ahora la Superintendencia de Notariado y Registro acerca del registro de las medidas ordenadas dentro de la toma de posesión, es utilizar el mecanismo del registro provisional y no ordenar por medio de instrucción administrativa o circular la inscripción de la medida, para sincronizar y obtener la compatibilidad entre la ley, la colaboración interinstitucional y la efectividad de los derechos de los ciudadanos.

Resulta pertinente llamar la atención acerca de la implementación que se viene haciendo en las más grandes oficinas de registro, como lo es el denominado sistema IRIS, pilar del proceso de Gestión Documental de la Superintendencia de Notariado y Registro, en el sentido de que se haga un adecuado control de los documentos radicados para su registro, a fin de que se sea fiel al texto de este Artículo 18 y solamente ingresen documentos que sean copia especial y auténtica destinada a la oficina de registro.

Por otro lado, puede deducirse que este texto corresponde al que trae el Decreto 1122 en su Artículo 168 publicado en el Diario Oficial No. 43.622 del 29 de junio de 1999. Pero este Decreto 1122 de 1999 fue declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-923-99 del 18 de noviembre de 1999, con ponencia del Magistrado Álvaro Tafur Galvis.

Creo que el texto original es del siguiente tenor:

**ARTÍCULO 18°.** Todo título o documento que deba inscribirse en el registro se acompañará de una copia auténtica destinada al archivo de la oficina de registro. En las copias de las escrituras podrá prescindirse de los anexos, y de las providencias judiciales, administrativas o arbitrales, en cuyo caso se incluirá únicamente la parte resolutive de las mismas.

**CONCEPTO.** Obsérvese que el texto de las dos normas, son sustancialmente diferentes, ya que si la que rige es esta última, no es necesaria la copia especial para la oficina de registro, sino que basta con una copia auténtica del documento. Y no contiene lo prescrito en el Inciso Segundo, acerca de la obligación que tiene el registrador de reproducir en la copia destinada a su archivo la nota que haya puesto en el ejemplar del interesado; que entre otras cosas, justifica el mandato insertado en el Artículo 10 del Decreto 1711 de 1984, acerca de las técnicas modernas de sistematización y conservación de archivo y, sobre todo, la reproducción de la firma de los registradores por medios mecánicos en las copias destinadas al archivo de las oficinas de registro. Pero, es preciso aquí aclarar que sólo se refiere a la reproducción de la firma del registrador en la copia destinada al archivo de la oficina de registro y no en otra.

Hoy en día con frecuencia inusitada los Juzgados sólo expiden al ciudadano una copia del documento a inscribir y no dos, como se deduce de la disposición trascrita, que para efecto de los embargos opera en concordancia con el Art. 681 del C.P.C.

Como se dijo anteriormente, en las oficinas de registro se lleva una buena disposición de los documentos sometidos a registro, aunque falta mucho por mejorar, precisamente en acatamiento de lo prescrito en el Artículo 19 que reza:

**ARTÍCULO 19°.** En el archivo se guardará copia de los títulos y documentos que haya sido materia de solicitud de inscripción, y aquellos que espontáneamente entreguen los interesados para plenitud de la información de la oficina, en carpetas distinguidas con el código correspondiente al folio de matrícula del bien a que se refieran, en riguroso orden numérico y en muebles apropiados para su conservación y fácil consulta.

Es por esta razón que no le asiste la razón a los ciudadanos que pretenden que se les retornen los documentos cuya inscripción resultó truncada y por ende dio origen a una nota devolutiva, pues en el archivo se debe guardar copia de los títulos y documentos que hayan sido materia de solicitud de inscripción. En otras palabras, sólo se tiene en cuenta que se haya elevado una solicitud de inscripción de un título o documento, para que se genere la obligación de preservarlo en el archivo, se inscriba o no en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria.

Igual acontece con el registro de los certificados, en el sentido de que se va dejando consignada la información acerca de la expedición de los certificados correspondientes a cada matrícula.



**ARTÍCULO 20°.** En el registro de certificados se anotarán en orden numérico sucesivo, con expresión de la fecha de su expedición y el folio de la matrícula correspondiente, los certificados que se expidan respecto de la situación jurídica de los bienes sometidos a registro. Y en el archivo se conservarán las copias que de ellos deban dejarse, a solicitud del interesado u oficiosamente por el registrador.

**CONCEPTO.** Por su parte, el Artículo 21 alude a la imperiosa necesidad de uniformar o estandarizar los folios, los métodos de trabajo y la mayor seguridad y conservación de los folios y archivos.

Quizá no sea este el espacio apropiado, pero considero pertinente no dejar pasar por alto la inquietud que expresan un sinnúmero de ciudadanos, acerca de la firma del certificado de tradición y libertad, pues no se sienten seguros con el hecho de que este salga con una reproducción mecánica de la firma del registrador. Ingresan al despacho a solicitar que se le imponga una firma de puño y letra, según ellos porque así se lo exigen, siendo que una interpretación no restrictiva de esta norma, más lo dispuesto en el Artículo 66 de este Decreto y con el aval del Artículo 10 del Decreto 1711 de 1984, se justifica ese procedimiento.

Dice la disposición:

**ARTÍCULO 21°.** El Gobierno dispondrá el formato de los folios, libros, tarjetas y muebles, para asegurar la uniformidad de los archivos, métodos y prácticas de trabajo y la mayor seguridad y conservación de los elementos de aquéllos.

Así mismo proveerá a la reproducción fotográfica de matrículas e índices y a la conservación de tales copias, para la mayor pureza y plenitud del archivo.

Como quiera que ha existido la pretensión de colocar el servicio registral y la actividad registral a tono con las tecnologías del momento, hoy en día no existe la uniformidad de folios, dado que en algunos todavía existe la carpeta que se fotocopia y se firma por el Registrador, el sistema de folio (información magnética) expide y archiva de una manera diferente, y el sistema SIR (Sistema de Información Registral) de otra muy distinta y se aviene una mezcla de estas dos últimas.

Pero esa disparidad, es generada entre otras cosas por la misma estructura del Estado, ya que cuando se quiere extender esa tecnología a todas las oficinas el proceso es tan demorado, que cuando va por la mitad, ya se presenta la obsolescencia del sistema. Repito, esa disparidad, no ha generado traumatismos en la prestación del servicio registral.

El segundo inciso, sólo ahora con la entrada en servicio del sistema de gestión documental IRIS, es cuando se le está dando cumplimiento, puesto que es el complemento perfecto del archivo.

Este ARTÍCULO opera en consonancia con los Artículos 5º y 6º de este mismo decreto y debe considerarse la concordancia con el Art. 94 del Decreto-Ley 2150 de 1995, sin olvidar la Sentencia de la Corte Constitucional C-662 de noviembre 28 de 1996, con ponencia del Magistrado doctor Hernando Herrera Vergara, acerca de las bondades del formato de registro en la tarea del calificador.

Es en este punto, donde creo que la Superintendencia de Notariado y Registro, debe conminar a los Notarios, para que (por lo menos en las Notarías de gran producción) generen un código de barras que debe ser procesado por el calificador con un lector, para que la información se vierta en el folio, sin la intervención de la mano del hombre que es la productora de los errores.

Todo ello trae consigo una dinamización en la actividad registral.

### Modo de hacer el registro

**ARTÍCULO 22º.** El proceso de registro de un título o documento, se compone de la radicación, la calificación, la inscripción y la constancia de haberse ejecutado esta, y deberá cumplirse dentro del término de tres días hábiles.

**CONCEPTO.** En la vida registral, ha hecho carrera la máxima que reza: "...el Registrador tienen tres (3) días para llevar a cabo el registro de un documento", a pesar de la claridad del texto, inclusive algunos se escandalizan cuando en una oficina de Registro Principal, se quiere hacer el registro en el mismo día de radicación del documento, quienes así piensan olvidan dos cosas: 1) Que la norma habla expresamente de que el registrador debe cumplir su tarea **DENTRO** de los tres días hábiles siguientes que se comienzan a contar a partir del momento de la radicación, si nos atenemos a lo dispuesto en el Art. 120 del Código de Procedimiento Civil, al que se debe llegar por remisión legislativa (ver art. 267 del Código Contencioso

Administrativo), 2) Que el Estatuto fue expedido en el año 1970; es decir, hace más de cuarenta años, cuando la tecnología que hoy está al servicio del hombre y que existe en las oficinas de Registro de Instrumentos Públicos Principales y algunas Seccionales, no estaba a nuestro alcance. De tal manera que podemos llegar a dos conclusiones. UNA, nada de malo tienen que el registro del documento se haga el mismo día de la radicación, que entre otras cosas sería darle vida e ir más allá, o por lo menos estar en consonancia con lo prescrito en el art.33 del Decreto que comento y espantar de una vez por todas el fantasma que ronda en las oficinas de Registro Principales (que puede ser una cortina de humo para no cumplir con el deber); DOS, que tanto la Constitución, como las normas que la desarrollan permiten que así sea; es decir, que se debe proceder con un registro dinámico, ágil y ajustado a derecho.

Igualmente ha hecho carrera en la actividad registral, que el orden de calificación de los documentos radicados para una misma matrícula es inmutable, en acatamiento a la máxima que sostiene que el primero en el tiempo es primero en el derecho. Este mandato ya no es absoluto, su relatividad fue introducida por la ley 3° de 1991 que modificó los incisos 2° y 3° del artículo 14 de la ley 9a. de 1989, que a la letra dice así:

El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación.

Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulos de pleno derecho.

**ARTÍCULO 34°.** Los incisos 2° y 3° del artículo 14 de la ley 9a. de 1989, quedarán así:

Otorgada la escritura pública de compraventa, esta se inscribirá con prelación sobre cualquier otra inscripción solicitada, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el Artículo 13 de la presente Ley.

No se debe olvidar que el artículo 35 de la ley 190 de 1995, prescribe la inscripción de medidas sin someterla a turno y totalmente exenta de pago.

Se instituye en este artículo 22, el proceso de registro, al que le es aplicable toda la preceptiva constitucional sobre el debido proceso, tal como ha sido reconocido por el Consejo de Estado y la Corte Constitucional, esta última en su sentencia de tutela 347 de agosto 26 de 1993 con ponencia de magistrado *Vladimiro Naranjo Mesa*.

Así las cosas, huelga afirmar la relatividad de la etapa de la radicación, de esta tarea; es decir, la RADICACION, se va dejando constancia en el libro radicador, en la medida en que ellos van ingresando para su registro, tal como se reseña, en la norma siguiente:

**ARTÍCULO 23°.** Recibido el título o documento en la oficina de registro, se procederá a su radicación en el Libro Diario Radicador, con indicación de la fecha y hora de recibo, número de orden sucesivo anual, naturaleza del título, fecha, oficina y lugar de origen.

A quien lo presente para su registro se le dará constancia escrita del recibo, fecha, hora y número de orden; circunstancias que igualmente se anotarán tanto en el ejemplar que será devuelto al interesado, como en la copia destinada al archivo de la oficina.

**CONCEPTO.** Esta disposición ha de interpretarse en armonía con la ley 223 de 1995, artículo 226 y siguientes, ya que cualquiera puede pretender que le reciban el documento o documentos sin el pago previo de los derechos de registro, impuesto y, en fin, todos los emolumentos indispensables para el registro.

Aquí aplica enviar otra sugerencia a la Superintendencia de Notariado y Registro, debido a que la utilización de los recibos en que hoy en día se expiden las constancias del pago y la radicación de los documentos, genera un alto costo económico y ambiental.

Por otro lado, el funcionario que recibe el documento para su radicación, una vez validado el pago, debe verificar que se trate de la copia especial y auténtica a que alude el artículo 18 de este decreto, porque es el que se aplica en la práctica y no su texto original.

Es saludable consultar la Sentencia 4816 de julio 24 de 1997 de la Corte Suprema de Justicia en su sala civil, con ponencia del magistrado Carlos Esteban Jaramillo S.

**ARTÍCULO 24°.** Hecha la radicación, el documento pasará a la sección jurídica de la oficina para su examen y calificación. En formulario especial y con la firma del funcionario correspondiente, se señalarán las inscripciones a que dé lugar, referidas a las respectivas secciones o columnas del folio.

**CONCEPTO.** En esta etapa, el abogado calificador hace realidad otro de los principios que rige la actividad registral, como lo es el de legalidad; es decir, constatar, que el documento se ajusta a los lineamientos legales. Uno de los pasos es enfrentar el documento a registrar con el contenido del folio, para determinar la congruencia del bien y de los titulares de derecho e intervinientes en el acto o actos sometidos a inscripción.

Es muy variada la situación a que se ve enfrentado el abogado, por ello resulta imprescindible el dominio de la normativa que regula el documento sometido a registro y la que direcciona la actividad registral.

No considero muy loable referirme en este punto a los distintos actos y documentos sujetos a registro y



las diferentes controversias que se pueden suscitar, pero también es muy probable, que al lector le resulte provechoso.

Es por ello, que haré alusión a la inscripción de embargos:

Es objeto de confusión en letrados y no letrados, en abogados, jueces, entre otros, la inscripción de embargos y la prelación de créditos. A las oficinas de registro, se les conmina siempre para que inscriban un embargo con acción real, estando vigente un embargo por jurisdicción coactiva.

La situación se ubica en lo que se denomina prelación de crédito y concurrencia de embargos.

La controversia se presenta, a pesar de ser un tema reglado y sobre el cual ya se han vertido varias jurisprudencias. Creo que ello se debe a que la solución que ofrece la ley y la jurisprudencia apegada a la misma, no facilita el cobro de los créditos, sobre todo porque las entidades encargadas del cobro coactivo, son paquidérmicas en el trámite del proceso y, por ende, obliteran la acción de los otros ejecutantes.

Veamos lo que dice el Estatuto Tributario:

**ARTÍCULO 839. REGISTRO DEL EMBARGO.** De la resolución que decreta el embargo de bienes se enviará una copia a la Oficina de Registro correspondiente. Cuando sobre dichos bienes ya existiere otro embargo registrado, el funcionario lo inscribirá y comunicará a la Administración y al juez que ordenó el embargo anterior.

En este caso, si el crédito que originó el embargo anterior es de grado inferior al del fisco, el funcionario de Cobranzas continuará con el procedimiento, informando de ello al juez respectivo y si este lo solicita, pondrá a su disposición el remanente del remate. Si el crédito que originó el embargo anterior es de grado superior al del fisco, el funcionario de cobranzas se hará parte en el proceso ejecutivo y velará porque se garantice la deuda con el remanente del remate del bien embargado.

### **PARÁGRAFO...**

#### **ARTÍCULO 839-1. TRÁMITE PARA ALGUNOS EMBARGOS.**

<Artículo adicionado por el Artículo 86 de la Ley 6 de 1992. El nuevo texto es el siguiente:>  
El embargo de bienes sujetos a registro se comunicará a la oficina encargada del mismo, por oficio que contendrá los datos necesarios para el registro; si aquellos pertenecieren al ejecutado lo inscribirá y remitirá el certificado donde figure la inscripción, al funcionario de la Administración de Impuestos que ordenó el embargo.

Si el bien no pertenece al ejecutado, el registrador se abstendrá de inscribir el embargo y así lo comunicará enviando la prueba correspondiente. Si lo registra, el funcionario que ordenó el embargo de oficio o a petición de parte ordenará la cancelación del mismo

Cuando sobre dichos bienes ya existiere otro embargo registrado, se inscribirá y comunicará a la Administración de Impuestos y al Juzgado que haya ordenado el embargo anterior.

En este caso, si el crédito que ordenó el embargo anterior es de grado inferior al del Fisco, el funcionario de cobranzas continuará con el procedimiento de cobro, informando de ello al juez respectivo y si este lo solicita, pondrá a su disposición el remanente del remate. Si el crédito que originó el embargo anterior es de grado superior al del fisco, el funcionario de cobro se hará parte en el proceso ejecutivo y velará porque se garantice la deuda con el remanente del remate del bien embargado.

Si del respectivo certificado de la oficina donde se encuentren registrados los bienes, resulta que los bienes embargados están gravados con prenda o hipoteca, el funcionario ejecutor hará saber al acreedor la existencia del cobro coactivo, mediante notificación personal o por correo para que pueda hacer valer su crédito ante juez competente.

El dinero que sobre del remate del bien hipotecado se enviará al juez que solicite y que adelante el proceso para el cobro del crédito con garantía real.

2...

**PARÁGRAFO 1º.** Los embargos no contemplados en esta norma se tramitarán y perfeccionarán de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 681 del Código de Procedimiento Civil.

**PARAGRAFO 2º.** Lo dispuesto en el numeral 1) de este Artículo en lo relativo a la prelación de los embargos, será aplicable a todo tipo de embargo de bienes.

**PARÁGRAFO 3º...**

**CONCEPTO.** Sobre este tema de la prelación de créditos y prelación de embargos, se pronunció la Honorable Corte Constitucional en las Sentencia de tutela 557 de julio 19 de 2002, con ponencia del magistrado Jaime Córdoba Triviño y con posterioridad lo hizo con la Sentencia de tutela No. 86 de febrero 5 de 2004, esta vez con ponencia del Magistrado doctor Álvaro Tafur Galvis.

Pero en esta última deja vislumbrar la posibilidad de que el Registrador de instrumentos públicos, pueda hacer prevalecer los derechos del menor y en consecuencia pueda desplazar con un embargo de alimento a favor de menores, otro de categoría inferior.

Artículo igualmente concordante con el art. 558 del C.P.C. que prescribe la prelación de los embargos, sobre todo uno con garantía real frente a uno sin garantía de esa misma naturaleza y el 691 de la misma obra

que regula la concreción de las medidas cautelares que se decretan dentro de un proceso de nulidad y divorcio de matrimonio civil, separación de bienes y de liquidación de sociedades conyugales; sin pasar por alto la lectura del art. 681 del C.P.C., que describe la forma de efectuar los embargos.

Como se puede observar, el artículo 839 del E.T., regula el procedimiento a seguir, cuando existe embargo inscrito antes de la anotación del embargo coactivo, sea que se trate de mayor privilegio o de inferior categoría.

El Código Civil regula el privilegio de los créditos en sus artículos 2493 en adelante, por ello nos debemos remitir a él.

Igual mención merece el Art. 35 de la Ley 190 de 1995.

Otra situación es la que narro a renglón seguido. En estos momentos estoy resolviendo un recurso de reposición contra una nota devolutiva, que se generó por la no inscripción de una adjudicación en remate, sobre un bien en el que se anotó una sentencia de prescripción adquisitiva de dominio, con posterioridad a la inscripción de la hipoteca. El calificador se niega a efectuar el registro, porque ya el bien no le pertenece al ejecutado dentro del proceso ejecutivo hipotecario, quien estima (el calificador) que la sentencia de prescripción adquisitiva de dominio convalida o sana el predio. La solución la encuentro consignada en una respuesta que la Academia Colombiana de Jurisprudencia le emitió a la doctora. *Liana Aida Lizarazo Vaca* Magistrada del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, el 21 de abril de 2004, que reza:

Bogotá, D.C., 21 de abril de 2004.

Doctor

MARCO GERARDO MONROY CABRA

Presidente

Academia Colombiana de Jurisprudencia  
Ciudad.

Respetado doctor:

Liana Aida Lizarazo Vaca en mi calidad de Magistrada del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, D. C., Sala Civil, de manera comedida solicito a esa Institución se resuelva la siguiente consulta:

1°. Quiénes deben ser los demandados en un proceso de declaración de pertenencia.

2°. Si el folio de matrícula inmobiliaria da cuenta de ventas parciales, pero a ellas no se les abrió folio de matrícula inmobiliaria independiente, ¿a quién se debe demandar en un proceso de declaración de la pertenencia?

Cordialmente,

*LIANA AIDA LIZARAZO V.*

## RESPUESTA DE LA ACADEMIA

Bogotá, mayo 3 de 2004

Doctor

MARCO GERARDO MONROY CABRA

PRESIDENTE

ACADEMIA COLOMBIANA DE

JURISPRUDENCIA

La Ciudad

Respetado académico:

Por medio del presente documento, me permito presentar a su consideración y de la plenaria de la ACADEMIA COLOMBIANA DE JURISPRUDENCIA, la ponencia de respuesta a la consulta elevada por la doctora LIANA AIDA LIZARAZO VACA, Magistrada del Honorable Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil, para que sea discutida y adoptada como criterio de esta Corporación académica, en los siguientes términos:

## **I. PRIMERA PREGUNTA FORMULADA A LA ACADEMIA.**

**¿Quiénes deben ser demandados en un proceso de declaración de pertenencia?**

### **RESPUESTA:**

1. Primero, se hace necesario precisar que el proceso de declaración de pertenencia está establecido en la legislación colombiana, para invocar dentro de la pretensión procesal, la denominada **PRESCRIPCIÓN ADQUISTIVA DE DOMINIO**, no importando que esta sea **ORDINARIA O EXTRAORDINARIA**, pues la ley procesal, la utiliza para las dos eventualidades.

De acuerdo con el Artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, que comprende las normas de procedimiento a seguir en esta estirpe de causas, dispone en su Numeral 10 lo siguiente: “La declaración de pertenencia puede ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción...”.

Queda así definida expresamente, por la ley, la pretensión a reclamar, para el proceso denominado de Declaración de Pertenencia, y su fundamento jurídico lo constituye la declaración de prescripción adquisitiva de dominio.



2. Siendo la prescripción adquisitiva de dominio la pretensión procesal a discutir en el proceso de pertenencia, es decir, *el tema decidendum*, ha de establecerse cuáles son las disposiciones sustanciales y procesales que regulan la materia, para de ahí derivar, la LEGITIMACIÓN EN CAUSA; es decir, cuáles sujetos de derecho pueden invocar la pretensión por activa, y cuáles pueden resistirla por pasiva. La legislación pertinente para absolver la pregunta es la siguiente:

a. **El Artículo 2512** del Código Civil, define la prescripción de la siguiente manera: “La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haber poseído las cosas y no haber ejercido dichas acciones y derechos durante cierto tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.

Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción” (las subrayas fuera del texto).

b. **El Artículo 653** del Código Civil establece que: “los bienes consisten en cosas corporales o incorporales. Corporales son las que tienen un ser real y pueden ser percibidas por los sentidos, como una casa o un libro. Incorporales, las que consisten en meros derechos, como los créditos y las servidumbres activas”.

**c. El Artículo 2518** del Código Civil, dispone que: “Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y que se han poseído con las condiciones legales.

Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados” (las subrayas fuera del texto).

**d. El Artículo 665** del Código Civil dispone que el “Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona. Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales”.

**e. El Artículo 765** del Código Civil, así mismo dispone que: “El justo título es constitutivo o traslativo. Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción. ...”. (Las subrayas fuera del texto).

**f. El Artículo 758** del Código Civil dispone que: “Siempre que por una sentencia ejecutoriada se reconociere como adquirido por prescripción el dominio o cualquier otro de los derechos mencionados en los precedentes artículos

de este capítulo, servirá de título esta sentencia, después de su registro en la oficina u oficinas respectivas” (las subrayas fuera del texto).

Así las cosas, se concluye fácilmente, que la prescripción adquisitiva constituye una forma de adquirir los derechos ajenos, (art. 2512 del C.C.), constituidos sobre la cosas o bienes. Por tanto, los primeros derechos a ganar por prescripción los constituyen los derechos reales, y entre estos el principal de todos: El Dominio.

De otro lado, la prescripción constituye una forma de extinguir los derechos y acciones que un sujeto de derecho, siendo su titular, no los ejerce en los determinados plazos que otorga la Ley (art. 2512 del C.C.). Por tanto, se concluye que cuando se alega la prescripción adquisitiva no sólo se está reclamando para el demandante el derecho real constituido sobre la cosa o bien materia de la declaración de pertenencia, sino que también se está postulando la prescripción extintiva de los derechos que aparecen constituidos en favor de quien detenta su título. En consecuencia, el titular del derecho real de dominio, que se pretende extinguido, debe ser **inexorablemente**, el sujeto pasivo de la acción de declaración de pertenencia y, por tanto, el primero de los legitimados en causa por la parte pasiva. Por tanto, debe ser demandado en concreto.

De otro lado, el mismo tratamiento habrá de darse cuando el derecho de dominio o propiedad se encuentra desmembrado, tal es el caso del Inciso Segundo del Artículo 669 del Código Civil que dispone: “...La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad”. Es decir, que los derechos de usufructo y nuda propiedad cuando están radicados en un mismo titular constituyen el derecho real de dominio pleno, para gozar y disponer de la cosa, no siendo contra ley o contra derecho ajeno. Pero al admitir la misma ley civil que tales derechos reales pueden estar separados el uno del otro, por estar radicados en distinta cabeza. Fuerza entonces la conclusión, que los distintos titulares de estos diferentes derechos reales desmembrados, deben ser convocados al proceso de declaración de pertenencia, porque estos derechos también se están reputando extinguidos, en favor de quien alega la prescripción.

Asimismo, es pertinente acotar que si el dominio se encuentra, no concentrado en una sola cabeza, sin que corresponda a una desmembración del derecho de dominio como en el caso anterior, sino constituido en favor de varias personas, como en el caso de la comunidad, todos los comuneros deben ser demandados, por cuanto todos los derechos de cuota que corresponden a varios sujetos, están siendo reclamados adquisitivamente por el prescriptor y de

otro lado, se persigue que tales derechos de cuotas, de cada uno de los comuneros, se declare extinguido. Por tal razón, todos los comuneros constituirán la parte legitimada, por pasiva, para resistir la pretensión procesal invocada.

Y, finalmente, también lo serán los titulares de otros derechos reales constituidos sobre el bien o la cosa materia de la reclamación de prescripción adquisitiva. Al tenor del Inciso Segundo del Artículo 2518 del C.C., que dispone:

**“ Se ganan de la misma manera los otros derechos reales** que no están especialmente exceptuados” (las subrayas fuera del texto). En consecuencia, los titulares de otros derechos reales constituidos sobre la cosa materia de la prescripción adquisitiva, deben ser demandados, pues estos están legitimados, como en los casos anteriores, para resistir la pretensión invocada, porque sus derechos también son objeto de reclamación de prescripción.

3. Corresponde ahora observar el tratamiento procesal que a la figura de la prescripción adquisitiva le da el Código de Procedimiento Civil.

a. La Ley procesal civil consagra en su Artículo 407, las normas especiales que habrá de tenerse en cuenta para un proceso de declaración de pertenencia.

b. Para el caso en consulta, hacemos referencia, a los numerales 5° y 6° de dicho Artículo que disponen: “...5. A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de **derechos reales** sujetos a registro, o que no aparece ninguno como tal. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un **derecho real principal** sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella. 6. En el auto admisorio se ordenará, cuando fuere pertinente, la inscripción de la demanda; igualmente se ordenará en emplazamiento de las personas que se crean con **derechos** sobre el respectivo bien...”.

c. Como se puede observa; la normatividad procesal utiliza tres nomenclaturas: **derechos reales, derechos reales principales y derechos,** para ordenar la citación de los demandados en el proceso de pertenencia, lo cual puede dar lugar a alguna confusión que debe ser despejada.

1. Así, en el numeral 5° antes transcrito, para los efectos del anexo especial a aportar con la demanda, reclama **un certificado del registrador en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro.** Con la aportación

del folio de matrícula inmobiliaria, se pretende establecer la ubicación del predio, la identificación del mismo, su condición de bien prescriptible, etc., pero además para establecer quienes figuran como titulares de derechos inscritos sobre el mismo, sin que únicamente se limite a los titulares de derechos reales.

2. En la segunda parte de este numeral 5° en comento, se dice que **Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real principal sobre el bien la demanda deberá dirigirse contra ella.** Lo anterior, puede prestarse a confusión, por varias razones: La primera, porque la clasificación de derechos reales principales y accesorios es una creación doctrinaria y no legal, en donde la doctrina civil entiende que los derechos reales principales son aquellos que no necesitan de otro para existir, como el dominio. Y la segunda, los derechos reales accesorios, son aquellos que necesitan de otro para existir, tales como la nuda propiedad y el usufructo; es decir, para que exista nuda propiedad en un titular debe existir usufructo en otro. Así las cosas, podría pensarse que sólo debe citarse al proceso de declaración de pertenencia los titulares de derechos reales principales y no a los de derechos reales accesorios. Pero hemos de interpretar la norma diciendo que lo que allí se hace, es simplemente

una reafirmación de la obligatoriedad de dirigir la demanda contra los titulares de derechos reales principales, pero de ninguna manera, que con ella se debe tener por excluidos de citación, a los titulares de otros derechos reales, así se les califique de accesorios.

**3.** Y el numeral 6º, de dicho Artículo 407 del C.P.C., ordena emplazar a los que se crean con derechos sobre el respectivo bien. De lo anterior, surgen varias *preguntas*: ¿Con qué objeto se emplazan a estas personas? *Se contesta*: Con el objeto de que hagan valer los derechos que pudieren tener sobre la cosa materia de la prescripción, porque si no comparecen a hacerlos valer, la sentencia producirá efectos ‘erga omnes’; es decir, contra todo el mundo. Si alguna persona creyéndose titular de un derecho sobre el respectivo bien, comparece al proceso, ¿qué condición le damos a este? *La respuesta* no se hace esperar, la de parte demandada, pues es de anotarse que los derechos que prescriben sobre un bien, no solamente son los derechos reales, sino también cualquier derecho o acción que pudiera tener alguna persona sobre este. Pues al tenor del Inciso Segundo del Artículo 2512 del Código Civil: “se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por prescripción”. Asimismo, es de recordar que el Artículo 765 del C.C., reputa justo título a la prescripción con



carácter constitutivo y no de traslativo. Por tanto, la prescripción es un modo originario de adquirir el dominio de las cosas ajenas, y en tal circunstancia, declarada la prescripción adquisitiva por una sentencia que hace tránsito a cosa juzgada, surge un título limpio de cualquier vicio, y de derecho de tercero.

4. Es pertinente, en este punto, recordar la Sentencia de la Corte Suprema de Justicia, con ponencia del Magistrado Germán Giraldo Zuluaga, de 3 de julio de 1979, que dice: *“En pos de lograr su misión unificadora de la jurisprudencia nacional, la Corte precisa que siendo la usucapión ordinaria o extraordinaria el medio más adecuado para sanear los títulos sobre inmuebles, nada se opone a que el dueño de un predio quien tiene sobre el título de dominio debidamente registrado demande luego, con apoyo en el Artículo 413 (hoy 407) del Código de Procedimiento Civil que se haga a su favor la declaración de pertenencia sobre el bien respectivo, pues logrando sentencia favorable no sólo afirma con solidez su título de dominio, obteniendo la mejor prueba que de él existe, sino que así alcanza la limpieza de los posibles vicios que su primitivo título ostentara y termina con las expectativas y con los derechos que los terceros tuvieran sobre el mismo bien. Y en apoyo de tal interpretación, agregó la Corte: “José*

*J Gómez en su obra Bienes y Derechos Reales, enseña: El transcurso del tiempo, una vez solo, acompañado de la posesión, logra el maravilloso resultado de sanear, de estabilizar las relaciones jurídicas sobre los bienes”.*

5. Así las cosas, no sólo se prescriben los derechos reales sino también los personales que puedan recaer sobre la cosa materia de la prescripción adquisitiva que están definidos en el Artículo 666 del Código Civil de la siguiente manera: “Derechos personales o créditos son los que sólo pueden reclamarse de ciertas personas que por un hecho suyo o la sola disposición de la ley, han contraído obligaciones correlativas; como el que tiene el prestamista contra su deudor por el dinero prestado, o el hijo contra el padre por alimentos. De estos derechos nacen las acciones personales”.

6. Un nuevo interrogante surge cuando los derechos personales estuvieren inscritos en el certificado del registrador del inmueble materia del proceso, como el caso de las mejoras plantadas por un tercero en terreno ajeno, que en principio no son registrables, pero que anteriormente se registraban. O derechos incompletos o de falsa tradición que se inscriben en la columna sexta del certificado del registrador. Si allí se identifican sus titulares, ¿contra estos

debe también dirigirse la demanda de declaración de pertenencia? La respuesta es sí, porque el emplazamiento de indeterminados sólo opera para los titulares de derechos, cuyos nombres se desconocen. Es decir, conociendo que alguien tiene cualquier tipo de derecho a discutirse en un proceso, no puede ser emplazado como indeterminado, pues todo lo contrario, este es determinado.

**EN CONCLUSIÓN:** Deben ser demandados, en un proceso de declaración de pertenencia, los titulares de derechos reales y personales que aparezcan en el certificado del registrador, lo mismo que los indeterminados cuyos derechos y nombres se desconocen.

## **II. SEGUNDA PREGUNTA FORMULADA**

**Si el folio de matrícula inmobiliaria da cuenta de ventas parciales, pero a ellas no se les abrió folio de matrícula inmobiliaria independiente, ¿a quién se debe demandar en un proceso de declaración de pertenencia?**

### **RESPUESTA:**

El anterior interrogante, puede observarse desde el punto de vista de la desmembración de la propiedad, cuando el dueño del derecho de dominio va

haciendo transferencias parciales de la propiedad, sin que haya mediado un loteo o división material que implicaría cerrar el folio real matriz, para abrir los que correspondan a cada uno de los lotes como unidades materiales y jurídicas.

En tal evento, el dueño ha constituido un derecho real de dominio sobre la parte enajenada, pero tal derecho ha se reputase parcial. En consecuencia, el derecho de dominio del inmueble de mayor extensión se encuentra en cabeza de las varias personas que detentan títulos sobre fracciones del predio. Y en tal caso, dicha propiedad debe ser sometida a división material para que cada fracción alcance su propia unidad, tanto material como jurídica. Mientras esto no se realice, la propiedad seguirá manteniendo su unidad material y jurídica, pues no es posible abrir folios reales independientes.

Si una persona pretende la declaración de pertenencia sobre una fracción del predio, no dividido ni loteado, la demanda deberá dirigirse contra todos los titulares de derechos sobre el respectivo inmueble y que dé cuenta el folio real del único inmueble, pues un posible loteo posterior se verá afectado por la declaración de pertenencia, en caso de prosperar la demanda. Estos titulares de derechos reales sobre fracciones del predio no

pueden considerarse cobijados por el emplazamiento de indeterminados, pues al estar reportados en el folio real, son conocidos y su convocatoria en concreto debe imperiosamente realizarse.

Es de anotarse, que si no hay vinculación en concreto, al proceso de declaración de pertenencia de estos titulares de fracciones del predio, generará una nulidad del proceso por falta de integración del contradictorio. Nulidad que no puede remediarse con ningún otro tipo de actuación procesal, distinta de la de ordenarse por el Juez la vinculación, al proceso, de dichos propietarios parciales, es decir, ordenando la integración del contradictorio, lo cual implica devolver la actuación procesal hasta sus inicios, para dar traslado de la demanda a los nuevos citados.

Dejo en estos términos rendido el concepto.

Atentamente,

*HÉCTOR ENRIQUE QUIROGA CUBILLOS*

**CONCEPTO.** Es decir, que el demandante dentro del proceso de prescripción adquisitiva de dominio, no debe olvidar dirigir su demanda también contra el acreedor hipotecario, so pena de tener que responder con el bien. Claro que no se debe dejar pasar por alto en este caso, la actitud del Juez que dictó la sentencia, por haber omitido al acreedor hipotecario.

No es de recibo la afirmación que sostiene que la sentencia de prescripción sana la tradición o el bien, porque se requiere dirigir la demanda contra todos los titulares de derecho. Cuando la Corte Suprema de Justicia hizo tal afirmación, le introdujo una connotación diferente.

**ARTÍCULO 25°.** El formulario de calificación contendrá impresas las distintas clases de títulos que puedan ser objeto de registro, clasificados por su naturaleza jurídica y sección o columna a que corresponden, y un espacio para señalar la orden de inscripción y el número de la radicación.

Si el título fuere complejo o contuviere varios actos, contratos o modalidades que deban ser registrados, se ordenarán las distintas inscripciones en el lugar correspondiente. Así, tratándose de un contrato de compraventa cuyo precio se quedó a deber parcialmente y en el que para garantía del pago se constituyó hipoteca sobre el inmueble comprado, en el formulario de calificación se indicará que en la matrícula debe inscribirse la

tradición a que da lugar la compraventa; en la primera columna (modos de adquisición); la hipoteca; en la segunda columna (gravámenes); la condición resolutoria aparente; en la tercera columna (limitaciones del dominio).

**CONCEPTO:** La anterior disposición, hasta hoy no ha ofrecido mayor complejidad, de tal manera que ella se aplica sin complicaciones. Tienen claro los calificadores que el acto puede ser complejo o sencillo, de tal manera que en el formulario de calificación, discriminan con claridad el acto o actos que contiene el documento sometido a inscripción.

Claro que en la práctica los formularios de calificación, no son como los describe la norma, pero sí se registran los distintos actos en secciones separadas, según su naturaleza, respetando el orden de inscripción y el número de radicación.

Ocurre si, que por error puedan omitir la anotación de uno o varios de esos actos, con todas las repercusiones que ello conlleva; por eso, el Código de Barras sería una gran herramienta. No son pocos los casos en que se omite inscribir un patrimonio de familia o una afectación y se inscribe, por ende, un embargo, entre otros casos, con posterioridad.

**ARTÍCULO 26°.** Hecha la calificación, el título pasará a la sección de inscripción para su registro, de conformidad con la orden dada por la sección jurídica.

**CONCEPTO.** Esta tarea la cumple por lo general el mismo calificador, es decir, la misma persona que hace

la calificación o estudio del documento, es la que hace la anotación en el folio.

**ARTÍCULO 27°.** La inscripción se hará siguiendo con todo rigor el orden de radicación, con anotación en el folio, en las correspondientes secciones o columnas, distinguida con el número que al título le haya correspondido en el orden del Diario Radicador y la indicación del año con sus dos cifras terminales. En seguida se anotará la fecha de la inscripción, la naturaleza del título: escritura, sentencia, oficio, resolución, etc., su número distintivo, si lo tuviere, su fecha, oficina de origen, y partes interesadas, todo en forma breve y clara, y en caracteres de fácil lectura y perdurables.

**CONCEPTO.** Surge aquí en este momento, la notificación del acto de inscripción, de tal manera que muy a pesar de lo dispuesto en el Art. 44 del C.C.A. que a la letra dice:

**ARTÍCULO 44°. DEBER Y FORMA DE NOTIFICACION PERSONAL.** Las demás decisiones que pongan término a una actuación administrativa se notificarán personalmente al interesado, o a su representante o apoderado.

Si la actuación se inició por petición verbal, la notificación personal podrá hacerse de la misma manera.



Si no hay otro medio más eficaz de informar al interesado, para hacer la notificación personal se le enviará por correo certificado una citación a la dirección que aquél haya anotado al intervenir por primera vez en la actuación, o en la nueva que figure en comunicación hecha especialmente para tal propósito. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto.

No obstante lo dispuesto en este artículo, los actos de inscripción realizados por las entidades encargadas de llevar los registros públicos se entenderán notificados el día en que se efectúe la correspondiente anotación.

Al hacer la notificación personal se entregará al notificado copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión, si ésta es escrita.

En la misma forma se harán las demás notificaciones previstas en la parte primera de este Código.

**CONCEPTO.** Se debe tener en cuenta lo afirmado por la Corte Constitucional en sentencia de constitucionalidad No. 640 de agosto 13 de 2002, con ponencia del magistrado Marco Gerardo Monroy Cabra, cuando dijo:

“...No obstante lo anterior, debe advertirse que si por cualquier circunstancia las autoridades encargadas de ejercer la función registral omiten citar a quienes puedan resultar afectados con el acto de inscripción, siendo estas personas determinadas, la anotación en el registro público no puede ser considerada como notificación del acto y los términos de caducidad de los recursos que procedan no pueden empezar a contarse sino a partir del momento en que dichas personas conocieron efectivamente el acto de registro...”

Esta advertencia de la Corte Constitucional, no se cumple en las oficinas de registro; es decir, la citación de las personas que puedan resultar afectadas con el registro, muy probablemente por lo dispendioso y por lo abstracto que resulta determinar a quienes se les pueden conculcar derechos.

Pero esa omisión también deja una gran puerta abierta, para que en cualquier momento alguien argumente que resultó afectado y no se enteró sino años más tarde, en consecuencia pretender revivir los términos.

Cosa diferente sucede cuando se niega la inscripción, pues la nota devolutiva se notifica al interesado cuando retira los documentos o títulos cuya inscripción solicitó, menos la copia que debe quedar en el archivo.

**ARTÍCULO 28°.** Cumplida la inscripción, de ella se dejará constancia tanto en el ejemplar del título que se devolverá al interesado, como en la copia

destinada al archivo de la oficina, con expresión de su fecha, número de orden en el Libro Radicador, el código distintivo del folio de matrícula en que fue inscrito y la columna o columnas de aquel donde se hizo la inscripción. Acto seguido se anotará en los índices, y se guardará la copia en el archivo.

**CONCEPTO.** El texto de la norma es tan claro, que no ofrece mayor complejidad, y es acatada sin dificultad alguna en las distintas oficinas de registro.

**ARTÍCULO 29°.** Luego de efectuada la inscripción y puesta la constancia de ella en el título o documento objeto del registro, aquél regresará a la sección de radicación, para que allí, en la columna sexta del Libro Diario Radicador, en seguida de la radicación, se escriba el folio y la fecha en que fue registrado, y se devuelva al interesado, bajo recibo.

**CONCEPTO.** Este Artículo 29 no es muy compatible con las alternativas que ofrece la tecnología, dado que esta última lo rebasa; por lo tanto, es una norma poco útil, con esa descripción no es capaz de responder a la dinámica de las grandes oficinas de registro, muy probablemente en una pequeña que funcione manualmente.

**ARTÍCULO 30°.** Con las anotaciones en la forma indicada en el presente capítulo se considera realizado para todos los efectos legales el registro de instrumentos.

Efectos que se surten para todo el mundo, de ahí la importancia de que ella sea el reflejo exacto de lo que contenga el título o documento sometido a registro. Igualmente comienzan a contarse los términos de notificación del acto administrativo, dado que ahí concluye el proceso registral.

**ARTÍCULO 31°.** Para la inscripción de autos de embargo, demandas civiles, decretos de posesión provisoria, definitiva o efectiva, prohibiciones y, en general, de actos jurisdiccionales que versen sobre inmuebles determinados, la medida judicial individualizará los bienes y las personas, de modo de facilitar el registro y evitar toda confusión.

**CONCEPTO:** El Registrador de Instrumentos Públicos, con frecuencia se ve confrontado por el deber o la obligación que tiene de cumplir las órdenes judiciales y la disposición en comento arriba transcrita. Y hemos afrontado procesos penales, por que se nos acusa de sustraernos al cumplimiento de una orden judicial, pero distan mucho de la realidad los que así proceden, dado que la norma no nos deja otra alternativa distinta que la de solicitar la claridad necesaria para que el registro sea exitoso, ajeno a toda confusión.

Y son variadas las situaciones que afronta, desde disparidad en las medidas y linderos, hasta la falta de cancelación o confrontación de anotaciones.

**ARTÍCULO 32°.** La hipoteca y el patrimonio de familia inembargable, sólo podrán inscribirse en el registro

dentro de los noventa días siguientes a su otorgamiento.

**CONCEPTO:** Es frecuente que en las resoluciones de adjudicación a título gratuito se constituya patrimonio de familia, pero el trámite se demora tanto que cuando llegan a la oficina de registro ya ha transcurrido el término de 90 días hábiles y se genera de inmediato un gran conflicto, ya que se debe iniciar nuevamente el proceso y eso es a lo que no le apuntan los entes encargados de las adjudicaciones.

**ARTÍCULO 33°.** Una vez otorgado un instrumento de los relacionados en el Artículo 2°, o llegada la oportunidad de registrar una providencia o acto de los mencionados en la misma disposición, el Notario o el funcionario respectivo podrá a petición y a costa de cualquiera de los interesados, comunicar telegráficamente al registrador los datos esenciales del acto de que se trate, como indicación del mismo, fecha y número del instrumento, fecha de la providencia, nombres de las partes, número o nombres y ubicación de los bienes, para que proceda a efectuar el registro provisional, que producirá efecto inmediato entre las partes y frente a terceros.

El registrador, al recibo del aviso mencionado y previa su anotación en la columna tercera del Libro Radicador, hará la correspondiente inscripción, el mismo día, sin cobro de derecho alguno.

Si dentro de un mes, contado desde la fecha de la radicación no se proveyere al registro definitivo, con la presentación del título y su copia destinada a la oficina y el pago de los correspondientes derechos, el registro provisional caducará y no producirá efecto alguno; pero si dentro de dicho mes se efectuare el registro definitivo, éste surtirá todos sus efectos legales desde la fecha de aquel, de todo lo cual se dejará constancia en el folio y en la columna sexta del Libro Radicador.

Al título que llegará después se le dará de nuevo el trámite que corresponda.

**CONCEPTO.** El Registro Provisional es un mecanismo que hasta ahora ha tenido muy escaso uso, a pesar de la importancia que reviste en la práctica y los abogados litigantes prefieren buscar otras alternativas, siendo que le pueden solicitar al juez el registro provisional de la medida cautelar para que esta no resulte nugatoria o ilusoria frente a las artimañas de algunos deudores o demandados para eludir el pago o la demanda.

Alguien puede argumentar, que el único medio de trasmisión de los datos para el registro provisional es el telegráfico, pero ello no es así, pues basta con auscultar la intención del legislador, para arrimar a la conclusión, que el pretende que se haga por el medio más expedito.

Por otro lado, el Decreto 2156 de 1970 en su Art, 4º, confiere facultades al Gobierno Nacional, para reglamentar la presentación de los títulos o documentos,

cuando se trata del registro provisional. Como quiera que esa reglamentación no ha salido al público, el mismo Artículo prescribe que se debe hacer “personalmente”, pero en el entendido de que se trata de una “persona interesada en el registro” algo muy diferente a una presentación personal, como las demandas en la rama judicial.

Estando en edición este libro la Superintendencia de Notariado y Registro expidió la reglamentación para la ventanilla única de registro (VUR), mediante la cual se viabiliza el registro provisional.

**ARTÍCULO 34°.** Los documentos sobre prenda agraria o industrial, se presentarán al registro en dos ejemplares del mismo tenor; uno que será devuelto al interesado al concluir el proceso de la inscripción, y otro con destino al archivo pertinente. En caso de que se quiera obtener la radicación provisional inmediata, el mensaje telegráfico será dirigido al registrador conjuntamente por las partes interesadas en el contrato respectivo.

Para la interpretación del Artículo anterior se debe tener en cuenta lo establecido en el Artículo 1210 del Código de Comercio, publicado en el Diario Oficial No. 33.339 del 16 de junio de 1971, que lo modifica. La disposición fue derogada por el Decreto 2773 de 1973 en su Artículo 1°.

### Corrección de Errores y Cancelación del Registro

**ARTÍCULO 35°.** Los errores en que se haya incurrido al realizar una inscripción, se corregirán subrayando y encerrando entre paréntesis las palabras, frases o cifras que deban suprimirse o insertando en el sitio pertinente y entre líneas las que deban agregarse y salvando al final lo corregido, reproduciéndolo entre comillas e indicando si vale o no vale lo suprimido o agregado. Podrá hacerse la corrección enmendando lo escrito o borrándolo y sustituyéndolo y así se indicará en la salvedad que se haga. Las salvedades serán firmadas por el Registrador o su delegado. Sin dichos requisitos no valdrán las correcciones y se tendrán por verdaderas las expresiones originales.



**CONCEPTO.** El tema a que se refiere el Artículo 35 de este Decreto 1250 de 1970, me obliga a tratarlo conjuntamente con los Artículos 39 y 40 de esta misma obra, dada su afinidad y al tratamiento que le han dado tanto la Corte Constitucional, como el Consejo de Estado, los que me permito transcribir a continuación. Pero antes debo afirmar, que la negativa a una corrección de error en el folio, es acto administrativo y como tal, sujeto a los recursos de reposición y apelación.

**ARTÍCULO 39°.** La cancelación de un registro o inscripción es el acto por el cual se deja sin efecto el registro o inscripción.

**ARTÍCULO 40°.** El Registrador procederá a cancelar un registro o inscripción cuando se le presente la prueba de la cancelación del respectivo título o acto, o la orden judicial en tal sentido.

Hoy, más reposadamente le concedo la razón a estos altos tribunales, en la doctrina que al respecto han sentado, pero no deja de preocuparme la interpretación que ellos hacen, pues dejan maniatado al Registrador de Instrumentos Públicos.

Un primer punto, es dejar establecido que el proceso de registro y su regulación, esta cobijado por una **LEGISLACIÓN ESPECIAL**, lo que lo aparta del marco general fijado por el Código Contencioso Administrativo, quien en últimas viene a suplir aquellos aspectos que no estén reglados en el estatuto.

Puedo afirmar, que todo arranca con el estudio que acerca de la constitucionalidad del Art. 40 del Decreto 1250 de 1970 hace la Corte Constitucional, una vez que medió una demanda en tal sentido. Ahí se dijo:

SALA PLENA DE  
CONSTITUCIONALIDAD  
SENTENCIA C-355/97 (agosto 4 de 1997)  
Referencia: Expediente D-1534

Demanda de inconstitucionalidad contra los Artículos 40 (parcial) del Decreto 1250 de 1970 y 45 (parcial) del Decreto 960 de 1970.

Actor: Jorge Luis Pabón Apicella

Magistrado Ponente:

Dr. VLADIMIRO NARANJO MESA

Santafé de Bogotá, D.C., cuatro (4) de agosto de mil novecientos noventa y siete (1997).

Las normas bajo examen exigen al notario que para la cancelación de una escritura tenga la declaración de los interesados en ese sentido, o que exista de por medio una declaración judicial; y en cuanto al registrador, le imponen el que para proceder a la cancelación de un registro o de una inscripción tenga a la vista la prueba de la cancelación del respectivo título o acto, o la orden judicial al respecto.

En el sentir del demandante, como se indicó, estas exigencias de declaración o de orden judicial, vulneran la Constitución, porque impiden la operancia de pleno derecho de la inexistencia y de la nulidad constitucional.

Sea lo primero aclarar que no puede hablarse en estricto sentido de una inexistencia constitucional derivada de los Artículos 121 y 123 Inciso Segundo de la Carta, como lo propone el demandante. En consecuencia, no se contempla un derecho a la inexistencia constitucional y a su operancia de pleno derecho. Luego, no existiendo con rango constitucional tal figura jurídica, por lo que se refiere a la inexistencia de un acto como causa de cancelación de la escritura pública que lo contiene, el legislador tiene plena libertad para decidir en qué circunstancias el notario público puede proceder a tal cancelación, o el registrador a la cancelación de la inscripción de un registro en razón de la inexistencia del acto, sin que con ello vulnere precepto superior alguno.

Y en relación con la nulidad constitucional por obtención de una prueba con violación del debido proceso, aunque por mandato constitucional este vicio opera de pleno derecho, ello no quiere decir que la declaración de esta nulidad esté prohibida por la Constitución.

Por las antedichas razones, no encuentra la Corte que las normas demandadas vulneren la Constitución. El legislador bien puede considerar que cuando un acto se ha elevado a escritura pública o ha sido inscrito en el registro de instrumentos públicos, tiene por esas solas circunstancias una apariencia de legalidad que debe ser desvirtuada o bien por la declaración de los propios interesados, o bien por la del juez, en caso de controversia.

### **DECISIÓN:**

En mérito de lo expuesto, la Corte Constitucional, administrando justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución,

### **RESUELVE:**

**Primero.-** Declarar EXEQUIBLE la expresión “o la orden judicial en tal sentido” contenida en el Artículo 40 del Decreto 1250 de 1970.

**Segundo.-** Declarar EXEQUIBLE la expresión “o por decisión judicial en los casos de Ley” contenida en el Artículo 45 del Decreto 960 de 1970.

**CONCEPTO.** Desde la perspectiva del autor como registrador, es muy sensato el contenido de la demanda de inconstitucionalidad que formuló el actor, porque

para la administración pública y para el servicio público registral en particular, va en contravía de la eficacia y la prontitud en el servicio público que prestan las oficinas de registro, el hecho de exigir un pronunciamiento judicial, cuando existe un registro incorrecto.

Es por ello, que se debe promover o un cambio legislativo (de los Artículos 35, 39 y 40 del Decreto 1250 de 1970) o un cambio en la jurisprudencia, sobre todo, porque con gran nitidez se entiende que una cosa es la corrección de errores en el registro y otra muy diferente la cancelación del registro, como dicen los Artículos 39 y 40.

La gran controversia surge, porque algunas correcciones implican dejar sin efecto un registro o inscripción dado que él, o sea el registro o inscripción, no se ajusta al contenido de los títulos que lo soportan.

El doctor Juan Alberto Polo Figueroa, Magistrado del Consejo de Estado, como ponente de la Sentencia 2056 de mayo 9 de 1996, trajo un poco de tranquilidad que se fue al traste con la ponencia que él mismo hizo en la Sentencia 4106 de noviembre 11 de 1996.

Ahora bien, téngase en cuenta que el Certificado de Tradición y Libertad, cuenta con varias columnas o secciones (dependiendo si es folio manual o magnético o SIR), de tal manera que todo parece indicar que los Artículos 39 y 40 se refieren a las anotaciones y el 35 a todo el cuerpo de certificado de tradición y libertad.

Sería muy provechoso reflexionar sobre esta situación, en la medida en que no se tienen las limitantes del Artículo 39 y 40 en el resto del certificado, por lo que resulta procedente mover las otras secciones sin consideración a estas normas.

El Artículo 41 continúa con el trámite de la cancelación del registro y dice:

**ARTÍCULO 41º.** La cancelación de una inscripción se hará en el folio de matrícula en la columna correspondiente y con referencia al acto, contrato o providencia que la ordena o respalda, en los respectivos índices y en la copia del título cancelado que repose en el archivo.

Este mecanismo opera actualmente en las oficinas de registro de manera diferente, pues cada sistema (manual, folio o SIR) tienen un manejo distinto, pero de todas maneras, cada vez que se hace la cancelación de un registro, se indica a cual se refiere, de tal manera que se puede facilitar la lectura, en el sentido de que ella indica cuál cancela.

Fíjese que las normas anteriores, expresan que la cancelación de un registro puede provenir del titular o de una orden judicial; sin embargo, cuando se trata de recuperar su eficacia, sólo es posible a través de una sentencia en firme. Reza el ARTÍCULO 42 así:

**ARTÍCULO 42º.** El respectivo registro o inscripción que haya sido cancelado carece de fuerza legal, y no recuperará su eficacia sino en virtud de sentencia firme.

**CONCEPTO.** Son dos temas los que trata la norma, el efecto de la cancelación y cómo recuperar la eficacia de una anotación que ha sido cancelada. Acerca del primer fenómeno expresa que una vez ha sido cancelada

ella pierde fuerza legal, una afirmación coherente con el texto del Artículo 43 y las normas concordantes del Código Civil. Muy limitada la segunda, pues sólo una sentencia en firme puede recuperar la eficacia de la anotación cancelada. Si el acto proviene de los titulares del derecho, se entiende que es una relación nueva. Veamos lo que dice el ARTÍCULO 767 del código civil

**ARTÍCULO 767. <VALIDACIÓN DEL TÍTULO>**. La validación del título que en su principio fue nulo, efectuada por la ratificación, o por otro medio legal, se retrotrae a la fecha en que fue conferido el título.

**CONCEPTO.** Ahí está para la reflexión, porque los intervinientes en el acto pueden pretender retrotraer los efectos.

En cuanto al Artículo 36, enseguida se presenta su texto y su comentario; después se retoma el Artículo 43.

**ARTÍCULO 36°.** La inscripción o la constancia de ella que no hubiere sido suscrita por quien ejercía entonces el cargo de Registrador, será firmada por quien lo desempeñe en la actualidad, por orden de la Superintendencia de Notariado y Registro.

**CONCEPTO.** Es muy probable que por diferentes razones -atendibles unas, otras no- la inscripción en el registro quede sin la firma del Registrador, en otras palabras no está debidamente autorizado; para tal

efecto, la ley establece un mecanismo para subsanar el defecto y es que previa motivación, tal como se deduce de la instrucción administrativa 01-40/2001, el Director de Registro (por delegación del Superintendente de Notariado y Registro-ver Resolución No. 2344 de 2004) autoriza a quien desempeñe el cargo en la actualidad, para que estampe la rúbrica en la inscripción o en la constancia. Son dos momentos diferentes la inscripción o la constancia de la inscripción. Esta última no ofrece mayor dificultad, toda vez que ello implica que la inscripción se agotó satisfactoriamente, sólo que no se firmó la constancia. En cambio, la primera requiere de una valoración a fin de determinar la causa probable de la inexistencia de la firma.

La razones por la que no se firmó pueden ser jurídicas o fácticas. Por eso requiere de un análisis previo a la autorización del Director de Registro para que la persona que ostente el cargo estampe su firma.

El Código de Procedimiento Civil, trata un tema semejante en los siguientes términos:

**ARTÍCULO 269. INSTRUMENTOS SIN FIRMA.** Los instrumentos no firmados ni manuscritos por la parte a quien se oponen, sólo tendrán valor si fueren aceptados expresamente por ella o sus causahabientes.

Pero es más dicente el Artículo 270 que se transcribe a continuación:

**ARTÍCULO 270. DOCUMENTOS FIRMADOS EN BLANCO O CON ESPACIOS SIN LLENAR.** Se pre-



sume cierto el contenido del documento firmado en blanco o con espacios sin llenar, una vez que se haya reconocido la firma o declarado su autenticidad. La prueba en contrario no perjudicará a terceros de buena fe, salvo que se demuestre que incurrieron en culpa.

**CONCEPTO.** Son coherentes las normas en comento.

Por su parte, el Artículo 37 maneja el tema de las devoluciones, en los siguientes términos:

**ARTÍCULO 37°.** Si la inscripción del título no fuera legalmente admisible, así se indicará en la columna sexta del Libro Radicador, se dejará copia del título en el archivo de la oficina y el ejemplar correspondiente se devolverá al interesado bajo recibo.

**CONCEPTO.** Sea lo primero referirme a las palabras utilizadas en el texto de la norma; en efecto, en ella se habla de TÍTULO a diferencia del Artículo Segundo del Decreto en comento, que utiliza las expresiones ACTO, DOCUMENTO, PROVIDENCIA JUDICIAL, ADMINISTRATIVA o ARBITRAL. Si nos atenemos a lo dispuesto en los ARTÍCULOS 745 y siguientes del Código Civil, es forzoso concluir que no es a esa clase de títulos a los que se refiere la norma o existe una indebida apropiación del término.

Es indudable que existen muchos documentos que se someten a registro que no son inscribibles, pero podemos asegurar que no alcanzan la categoría de título.

Las oficinas que se rigen por el sistema de folio, no operan exactamente como dice la norma, pero no por ello su acción riñe con la ley. En el folio magnético, no queda la constancia de la devolución de un documento o acto en el folio sino en un menú diferente.

Son muy variadas las razones que se pueden esbozar para no inscribir un acto, documento o providencia, algunas se encuentran en el folio mismo, como cuando está inscrito un embargo, otras en el acto, documento o providencia a inscribir, ya sea porque este no es objeto de registro o porque no cumple las exigencias fijadas en la ley.

La no inscripción da origen a que se produzca una nota devolutiva, que como acto administrativo que es, permite que contra ella se interpongan los recursos de reposición ante el mismo registrado y el de apelación ante la Dirección de Registro; esto último según lo dispuesto en el Decreto 302 de 2004 en concordancia con el Decreto 412 de 2007 y la Circular 33 del mismo año ampliada con la Circular 60 de 2004.

No sé hasta donde existe afinidad o congruencia entre los Decretos 302 de 2004, 412 de 2007, las Circulares 33 y 60 de 2004, con la Carta política y la Ley, ya que estas últimas confían privativamente la actividad registral al Registrador y no a otro organismo. La actividad Registral es responsabilidad del Registrador.

Por otro lado, huelga afirmar que la Superintendencia de Notariado y Registro, no ha reglado la forma como se debe manejar el acto de negativa de una corrección. El Ciudadano solicita la corrección de un folio y una vez negada por la Oficina de Registro, este queda en la práctica huérfano de instrumentos con los que pueda defender sus pretensiones.

El tribunal Administrativo de Ibagué en un proceso contra la Superintendencia de Notariado y Registro dijo:

En cuanto a la falta de agotamiento de la vía gubernativa, debe tenerse en cuenta que se trata de actos administrativos de inscripción realizados por las entidades encargadas de llevar los registros públicos, cuya competencia emana de la desconcentración administrativa (Decreto 1250 de 1970), por lo cual cabe únicamente el recurso de reposición.

**CONCEPTO.** Y en cuanto al momento en que se considera efectuada la notificación de la inscripción en el registro dijo el CONSEJO DE ESTADO en la SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCION PRIMERA con ponencia de la doctora OLGA INÉS NAVARRETE BARRERO, Bogotá, D.C. veintitrés (23) de octubre del dos mil tres (2003) Radicación número: 73001-23-31-000-1997-05610-01(5611), Actor: DIEGO ARBELÁEZ JARAMILLO, Demandado: LA NACIÓN – SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO Referencia: APELACIÓN SENTENCIA

**ACTOS DE REGISTRO** - Las correcciones puede hacerlas el Registrador en cualquier momento / **FUNCION REGISTRAL** - Corrección de actos de registro / **ACTOS DE REGISTRO** - Fecha de notificación de las anotaciones / **NOTIFICACION POR ANOTACION**

Como quiera que las anotaciones 06, 07, 08 y 09 fueron excluidas, como ya se dijo, por la Oficina de Registro, la Sala no se pronunciará sobre las mismas y, por tal razón, revocará la sentencia apelada en cuanto declaró la caducidad respecto de aquellas y de las anotaciones 2, 3 y 10, pues si bien la regla general es que la Administración pierde competencia para resolver las solicitudes de los administrados cuando ya se ha acudido ante la jurisdicción contencioso administrativa, también lo es que en el caso de la función registral el Artículo 82 del Decreto 1250 de 1970 señala que los folios de matrícula inmobiliaria deberán exhibir en todo momento el estado jurídico del respectivo bien, es decir, que habilita al Registrador para que efectúe en cualquier momento las correcciones del caso. Además, en el expediente no obra prueba de cuándo el actor tuvo conocimiento de las anotaciones respecto de las cuales el Tribunal declaró la caducidad, por lo cual, teniendo en cuenta que aquél actúa en calidad de heredero de la sucesión de Pedro Nel Arbeláez, ha de entenderse que aquéllas las conoció cuando elevó la petición de su exclusión revocatoria ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, pues lo cierto es que esta jurisdicción ha venido interpretando desde tiempo atrás el Artículo 136 del C.C.A. en lo que atañe a que los actos de registro se entienden

notificados en la misma fecha en que se hizo tal registro, pues una interpretación literal de tal texto conduciría a tener por conocido por el directamente interesado o por los terceros en un acto de anotación de registro, que no se encuentra precedido de actuación administrativa comunicada al directamente interesado o a los terceros. Por lo tanto, ante ausencia de prueba de haber sido enterado antes, se tendrá como fecha de la notificación de las anotaciones, la de la respectiva entrega de la solicitud de exclusión de las mismas formulada por el demandante.

ESCRITURA PÚBLICA. El examen de legalidad corresponde a la jurisdicción ordinaria/OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS - Etapa de calificación de títulos/TÍTULOS- Examen de legalidad corresponde a los jueces y no a los registradores

Como bien lo señala el recurrente en su escrito, las escrituras son documentos privados cuya examen de legalidad le corresponde a la jurisdicción ordinaria, razón por la cual no le es dable a esta jurisdicción entrar a pronunciarse sobre el contenido de las mismas; esto es, si podía o no ampliarse a favor de un tercero que no participó en la Constitución. Es cierto que a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos les compete calificar las distintas clases de títulos, pero ello

no significa que deban adentrarse sobre la legalidad de las mismas, pues, de hacerlo, usurparían la competencia de los jueces ordinarios. Tal calificación está consagrada en el Artículo 25 del Decreto Ley 1250 de 1970, así: "...". Efectuada la calificación, el título pasa a la sección de Inscripción para su registro, de conformidad con la orden dada por la sección jurídica (Artículo 26, ibídem).

OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS - Etapa de calificación de títulos: el examen de validez no les compete sino a los jueces / ESCRITURA PÚBLICA - Examen de legalidad compete a los jueces / EXAMEN DE REGISTRABILIDAD - No comprende examen de legalidad de los títulos

Sobre la etapa de la calificación, esta Sección se pronunció en sentencia del 11 de noviembre de 1999, expediente núm. 4106, Consejero Ponente, doctor Juan Alberto Polo Figueroa, actor, Gloria del Carmen Rengifo Padilla: "Sobre el particular, la Sala, en sentencia del 5 de noviembre de 1998, expediente 5134, con ponencia del Consejero doctor Juan Alberto Polo Figueroa señaló, a propósito del examen de la validez de los actos jurídicos correspondientes a los documentos que sean objeto de registro público, que "la Oficina de Registro, (...) no puede ir más allá de verificar la

naturaleza del acto y su registrabilidad y proceder de conformidad (Artículos 22 a 38, Decreto 1250 de 1970).”, con lo cual quiso hacerse claridad acerca de que tal examen de validez escapa a las respectivas autoridades de registro y que ello es asunto que debe llevarse ante las autoridades judiciales competentes. “Empero, en cuanto incumbe a las Oficinas de Registro, en los términos señalados, excluir la evaluación de la legalidad del acto registrado, en modo alguno significa que su actividad sea meramente mecánica o automática, despojada de toda valoración jurídica respecto del acto a registrar. “Por el contrario, la regulación pertinente contiene disposiciones que las habilitan para efectuar una valoración jurídica previa a la anotación respectiva, con miras a determinar precisamente “si la inscripción del título” es “legalmente admisible”, según preceptúa el Artículo 37 del Decreto Ley 1250 de 1970, así como determinar la naturaleza jurídica del acto con miras a su ubicación en la clasificación y columnas pertinente (Artículo 25 ibídem) y, si procede su registro, según los términos del Artículo 52 ibídem, de modo que la anotación se debe hacer según los resultados de dicha valoración, que se supone tiene lugar en la etapa de “calificación”, que es una de las cuatro etapas del procedimiento de inscripción descritas en el Artículo 22 ibídem”.

**CONCEPTO.** Lo prescrito en el Artículo 38, es lo que se conoce como “Reproducción de sello” y consiste básicamente en colocar en las copias que se le presenten de documentos inscritos, la constancia de que lo están. Reza la norma:

**ARTÍCULO 38°.** El registrador reproducirá al pie de las nuevas copias que se le presenten de instrumentos ya inscritos, la atestación de que lo están, en la forma prevista para la primera copia registrada.



### Disposiciones Generales

Al retomarse la secuencia y el orden numérico, se procede aquí al análisis del Artículo 43 que dice:

**ARTÍCULO 43°.** Ninguno de los títulos o instrumentos sujetos a inscripción o registro tendrá mérito probatorio, si no ha sido inscrito o registrado en la respectiva oficina, conforme a lo dispuesto en la presente ordenación, salvo en cuanto a los hechos para cuya demostración no se requiera legalmente la formalidad del registro.

**CONCEPTO.** La jurisprudencia reiterada de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha concluido que la norma amerita una interpretación extensiva; de tal manera, que el documento puede tener vocación probatoria aunque no esté inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para algunos efectos. Deja incólume los efectos vinculantes entre las personas que hayan intervenido en el documento.

Al respecto, se pueden consultar las siguientes providencias: Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil de abril 29 de 1964; la misma sala pero esta vez el 19 de abril de 1971, lo mismo que la Sentencia 3269 de julio 16 de 1993, esta vez con ponencia del Magistrado doctor NICOLÁS BECHARA SIMANCAS.

Aquí podemos encontrar, al igual que en los ARTÍCULOS 44 y 46 del Decreto 1250 de 1970, lo que se conoce como “la vocación probatoria de los documentos sometidos a registro y el registro mismo”. Dado que el estatuto no es un marco normativo aislado, sino que por remisión legislativa expresa, se interpreta y aplica de consuno con el resto del ordenamiento jurídico nacional y extranjero.

Estos artículos son concordantes con lo dispuesto en el código de procedimiento civil en sus Artículos 174 y siguientes, entre otros el 187 que reza:

**ARTÍCULO 187. APRECIACIÓN DE LAS PRUEBAS.** Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos.

El juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba.

Y es el Código de Procedimiento Civil, donde se hace la definición de los documentos que se manejan en el estatuto registral.

## **ARTÍCULO 251. DISTINTAS CLASES DE DOCUMENTOS.**

Son documentos los escritos, impresos, planos, dibujos, cuadros, fotografías, cintas cinematográficas, discos, grabaciones magnetofónicas, radiografías, talones, contraseñas, cupones, etiquetas, sellos y, en general, todo objeto mueble que tenga carácter representativo o declarativo, y las inscripciones en lápidas, monumentos, edificios o similares.

Los documentos son públicos o privados.

**Documento público** es el otorgado por funcionario público en ejercicio de su cargo o con su intervención. Cuando consiste en un escrito autorizado o suscrito por el respectivo funcionario, es Instrumento Público; cuando es otorgado por un notario o quien haga sus veces y ha sido incorporado en el respectivo protocolo, se denomina Escritura Pública.

**Documento privado** es el que no reúne los requisitos para ser documentos públicos.

**CONCEPTO.** Ello para que no queden dudas de que los documentos que se manejan durante la actividad registral, ostenten la calidad de documentos públicos. Igualmente adquieren la calidad de público, aquellos privados que han sido sometidos al registro público.

**ARTÍCULO 252. DOCUMENTO AUTÉNTICO.**

<Artículo modificado por el Artículo 26 de la Ley 794 de 2003. El nuevo texto es el siguiente:> Es auténtico un documento cuando existe certeza sobre la persona que lo ha elaborado, manuscrito o firmado. El documento público se presume auténtico, mientras no se compruebe lo contrario mediante tacha de falsedad.

El documento privado es auténtico en los siguientes casos:

1...2..Si fue inscrito en un registro público a petición de quien lo firmó.

3...4. Si fue reconocido implícitamente de conformidad con el artículo 276.

5...

Y continúa el código de procedimiento civil, reafirmando la vocación probatoria de ciertos documentos emitidos por los registradores.

**ARTÍCULO 254. VALOR PROBATORIO DE LAS COPIAS.**

<Artículo modificado por el Artículo 1, Numeral 117 del Decreto 2282 de 1989. El nuevo texto es el siguiente:> Las copias tendrán el mismo valor probatorio del original, en los siguientes casos:

1. Cuando hayan sido autorizadas por notario, director de oficina administrativa o de policía, o secretario de oficina judicial, previa orden del juez, donde se encuentre el original o una copia autenticada.

2. Cuando sean autenticadas por notario, previo cotejo con el original o la copia autenticada que se le presente.

3. Cuando sean compulsadas del original o de copia autenticada en el curso de inspección judicial, salvo que la ley disponga otra cosa.

Y concluye el punto diciendo:

**ARTÍCULO 256. COPIAS REGISTRADAS.** Cuando la ley exija la inscripción de un documento en un registro público, la copia que se aduzca como prueba deberá llevar la nota de haberse efectuado aquella; en caso contrario, el juez la enviará a la oficina correspondiente para que se produzca la anotación y le pedirá que certifique, a costa del interesado, sobre la inscripción y su fecha. Si no existiere dicha inscripción, la copia sólo producirá efectos probatorios entre los otorgantes y sus causahabientes.

**ARTÍCULO 262. CERTIFICACIONES.** Tienen el carácter de documentos públicos:

1. Las certificaciones que expidan los jueces conforme a lo dispuesto en el Artículo 116.

2. Las certificaciones que expidan los directores de otras oficinas públicas, sobre la existencia o estado de actuaciones o procesos administrativos.

3. Las certificaciones que expidan los registradores de instrumentos públicos, los notarios y otros funcionarios públicos, en los casos expresamente autorizados por la ley.

Los comentarios anteriores, se predicán también, para la interpretación del Artículo siguiente.

**ARTÍCULO 44°.** Por regla general ningún título o instrumento sujeto a registro o inscripción surtirá efectos respecto de terceros, sino desde la fecha de aquél.

**CONCEPTO.** Es diáfana la norma, sin embargo, en el mundo jurídico, se pueden distinguir dos momentos diferentes en el acto de registro: Uno, el momento de la inscripción; otro, el momento de la ejecutoria de ese acto de inscripción. No debe olvidarse que estamos frente a actos administrativos y por ende susceptibles de ser impugnados.

Acerca de la notificación, el Código Contencioso Administrativo, contempla el siguiente procedimiento:

**ARTÍCULO 44º. DEBER Y FORMA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL.**

Las demás decisiones que pongan término a una actuación administrativa se notificarán personalmente al interesado, o a su representante o apoderado.

Si la actuación se inició por petición verbal, la notificación personal podrá hacerse de la misma manera.

Si no hay otro medio más eficaz de informar al interesado, para hacer la notificación personal se le enviará por correo certificado una citación a la dirección que aquél haya anotado al intervenir por primera vez en la actuación, o en la nueva que figure en comunicación hecha especialmente para tal propósito. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto.

No obstante lo dispuesto en este Artículo, los actos de inscripción realizados por las entidades encargadas de llevar los registros públicos se entenderán notificados el día en que se efectúe la correspondiente anotación.

Al hacer la notificación personal se entregará al notificado copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión, si esta es escrita.

En la misma forma se harán las demás notificaciones previstas en la parte primera de este Código.

Y como complementación, dice el Artículo 136 del mismo Código:

**ARTÍCULO 136. CADUCIDAD DE LAS ACCIONES.** <Subrogado por el artículo 44 de la Ley 446 de 1998. El nuevo texto es el siguiente:>

1. .2. La de restablecimiento del derecho caducará al cabo de cuatro (4) meses, contados a partir del día siguiente al de la publicación, notificación, comunicación o ejecución del acto, según el caso. Sin embargo, los actos que reconozcan prestaciones periódicas podrán demandarse *en cualquier tiempo* por la administración o por los interesados, pero no habrá lugar a recuperar las prestaciones pagadas a particulares de buena fe.

3. .4. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley Agraria, la acción de nulidad y restablecimiento del derecho contra los actos de adjudicación de baldíos proferidos por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, Incora, caducará en dos (2) años, contados desde el día siguiente al de su publicación, cuando ella sea necesaria, o desde su ejecutoria, en los demás casos. Para los terceros, el término de caducidad



se contará a partir del día siguiente de la inscripción del acto en la correspondiente Oficina de Instrumentos Públicos.

5. La acción de revisión contra los actos de extinción del dominio agrario o contra las resoluciones que decidan de fondo los procedimientos de clarificación, deslinde y recuperación de los baldíos deberá interponerse dentro de los quince (15) días, contados a partir del día siguiente de su ejecutoria. Para los terceros, el término de caducidad será de treinta (30) días y se contará a partir del día siguiente a la inscripción del acto en la correspondiente Oficina de Instrumentos Públicos.

6.....7. ....8. ...Inciso adicionado por el Artículo 7° de la Ley 589 de 2000.  
9....10.....**PARAGRAFO 1°.** Cuando el objeto del litigio lo constituyan bienes estatales imprescriptibles e inenajenables la acción no caducará.

**PARAGRAFO 2°.** Los actos de extinción del dominio de bienes distintos a los regulados por la Ley Agraria deberán ser demandados dentro de los mismos términos señalados para estos.

**CONCEPTO.** Como quiera que una de las funciones de la actividad registral, es la de dar PUBLICIDAD a los actos, es entendible y coherente que los efectos para los terceros se surtan a partir de la inscripción en el

registro. Otra cosa es que ese acto de inscripción se encuentre debidamente ejecutoriado o no.

La inscripción en el registro produce efectos una vez que esta se surte, así está contenido en varias normas; por ejemplo, el Artículo 4º de la Ley 675 de 2001 que le da origen a la persona jurídica que se denomina Propiedad Horizontal.

La disposición preceptúa que esa es la regla general, dado que existen algunas excepciones, por ejemplo: las resoluciones en las que se conceden permisos para la enajenación de vivienda, de que trata el Decreto 78 de 1987, en concordancia con la Ley 66 de 1968, que son capaces de surtir efectos aunque se omita la obligación de registrarlas.

Para entender la existencia del Artículo 45, es menester tener en cuenta que los archivos de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, son precisamente públicos y que ellos contienen una valiosa información; por ende, se debe procurar no sólo su conservación, sino también su autenticidad, reza el Artículo en mención.

**ARTÍCULO 45º.** Los folios, libros y tarjetas que se deterioren serán archivados y sustituidos por una reproducción exacta de ellos, con anotación del hecho y su oportunidad, bajo la firma del registrador.

**CONCEPTO.** Como quiera que la norma no señala el origen de la reproducción, ofrece al registrador una amplia gama de posibilidad para obtener la copia exacta. Puede pensarse también y ese parece ser el verdadero sentido que la norma se refiere a reemplazar

el original que está deteriorado, el cual debe ser archivado. Para tal efecto, el Registrador levantará un acta debidamente signada por él, dejando constancia de ese hecho y reemplazando el deteriorado por una copia exacta.

Sobre el tema dice el Artículo 256 del Código de Procedimiento Civil:

**ARTÍCULO 261. DOCUMENTOS ROTOS O ALTERADO.** Los documentos rotos, raspados, o parcialmente destruidos, se apreciarán de acuerdo con las reglas de la sana crítica; las partes enmendadas o interlineadas se desecharán, a menos que las hubiere salvado bajo su firma quien suscribió o autorizó el documento.

El ARTÍCULO siguiente habla no de deterioro, sino de pérdida o destrucción.

**ARTÍCULO 46º.** En caso de pérdida o destrucción de un título o instrumento original del que no se tenga copia auténtica expedida por quien lo guardaba, se tendrá como prueba supletoria del mismo la copia que expida el Registrador con base en la que conserva en su archivo, siempre que la expedición sea decretada por autoridad competente. Esta prueba supletoria servirá igualmente para reconstruir el original.

**CONCEPTO.** Los Artículos 45, 46 y 47 constituyen una triada, dirigida a reglamentar y regular el deterioro,

pérdida y destrucción de folios, libros, tarjetas, títulos e instrumentos sometidos a registro, lo mismo que la reconstrucción de folios, índice y libros de registro.

**ARTÍCULO 47º.** En caso de pérdida de folio, índice o libro de registro, se procederá a su reconstrucción con base en el duplicado del mismo que se conserve en el archivo, o en su defecto, con fundamento en los documentos auténticos y anotaciones que se encuentren en la propia oficina o en poder de los interesados.

**CONCEPTO.** Mientras que el Art. 45 habla del deterioro en concreto de folio, libros y tarjetas, el Art. 46 contempla la pérdida y destrucción de títulos o instrumentos que son dos cosas diferentes, como diferente es aún más el contenido del Art. 47 que alude a la reconstrucción de folio, índice o libro de registro. Este hecho nos remite a consultar los Art. 4 y 5 del mismo estatuto registral.

Es saludable consultar la jurisprudencia del Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, contenida en la Sentencia 6551 de enero 31 de 2003 con ponencia de la Magistrada doctora OLGA INÉS NAVARRETE BARRERO.

No emito comentarios sobre el ARTÍCULO siguiente porque este fue derogado, aunque en la práctica esa colaboración armónica entre las dos entidades se esté dando, hasta el punto de que muy pronto entrarán en funcionamiento dos proyectos que se denominan ICARE e IPER, que traducen: Interrelación Catastro Registro e Interrelación Permanente entre catastro y registro, respectivamente.

El Artículo 48 fue derogado por el Artículo 16 del Decreto 1711 de 1984, publicado en el Diario Oficial No. 36.716 del 8 de agosto de 1984.

El texto original del Artículo 48 del Decreto 1250 de 1970 prescribía:

**ARTÍCULO 48°.** Las oficinas de registro mantendrán informadas a las correspondientes oficinas de catastro acerca de las inscripciones de títulos relativos a la propiedad inmobiliaria, con indicación del nombre del propietario actual de su título del inmueble respectivo, señalamiento de la ficha o cédula catastral respectiva. En las oficinas de registro podrá haber empleados del catastro que cumplan esta función.

El propósito de la norma es similar al siguiente Artículo:

**ARTÍCULO 49°.** Cada folio de matrícula de propiedad inmobiliaria corresponderá a una unidad catastral y a ella se referirán las inscripciones a que haya lugar. En consecuencia, cuando se divida materialmente un inmueble o se segregue de él una porción, o se realice en él una parcelación o urbanización, o se constituya en propiedad por pisos o departamentos, el Registrador dará aviso a la respectiva oficina catastral para que esta <sic> proceda a la formación de la ficha o cédula correspondiente a cada unidad.

El incumplimiento de este deber constituye falta disciplinaria del Registrador.

**CONCEPTO.** Como dije anteriormente, esta norma muy pronto va a quedar por completo integrada por los avances tecnológicos que se adelantan tanto en las Oficinas de Registro, como en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, pues va a ser posible una interrelación permanente e instantánea de la información. El proyecto permite, hasta donde tengo conocimiento que una vez se genere la matrícula, en simultánea se genera también la ficha catastral, con la consecuente uniformidad en la información.

Como quiera que el legislador procura que cada inmueble tenga un solo número de matrícula inmobiliaria y una sola ficha predial, ordena entre otras normas en el Artículo 40, que cada vez que se fraccione un inmueble o se engloben varios en uno solo, se abra nuevo folio de matrícula inmobiliaria, en el que se debe tomar nota de su origen; es decir, de dónde viene. Para tal efecto, los certificados de tradición cuentan con una casilla especial, para señalar el folio de donde se deriva.

Por su parte, el Artículo 50 del Decreto en comento, contempla la forma de hacer las divisiones o englobes. Fue complementado por el Decreto 1380 de 1972, que dice:

**ARTÍCULO 50°.** Siempre que el título implique fraccionamiento de un inmueble en varias secciones o englobamiento de varias de estas en una sola unidad, se procederá a la apertura de nuevos folios de matrícula, en los que se tomará nota de los folios de donde derivan.

**CONCEPTO.** Muy a pesar de lo prescrito arriba, y lo dispuesto en el Artículo 4° del mencionado Decreto 1380 de 1972, cuando la urbanización sólo compromete un predio ya individualizado por su folio de matrícula inmobiliaria y referencia catastral, no se abre un nuevo folio de matrícula matriz para la urbanización, sino que se sigue manteniendo el mismo. Tampoco en la práctica registral se estila en todos los casos inscribir las ventas en el folio matriz de la urbanización, sino que ellas se anotan en cada uno de los folios de matrícula que se derivan.

No sucede lo mismo cuando se trata de predios sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuyo procedimiento lo regula el Artículo siguiente, que a la letra dice:

**ARTÍCULO 51°.** Al constituirse una propiedad por pisos o departamentos o propiedad horizontal, se mantendrán el registro catastral y el folio de matrícula correspondiente al edificio en general, con las debidas anotaciones, para lo relativo a los bienes de uso común; y para cada unidad particular de dominio pleno se abrirán sendos registros catastrales y folios de matrícula independientes, relacionados con el registro y el folio generales, tanto para señalar su procedencia, como para indicar la cuota que a cada propietario individual corresponde en los bienes comunes. Tanto en el registro catastral y en el folio de matrícula generales, como en los registros y folios individuales, se sentarán recíprocas notas de referencia.

**CONCEPTO.** Este mandato se cumple a satisfacción en las Oficinas de Registro, sobre todo en la que el autor de este texto tiene injerencia. Sirve de complemento la Ley 675 de 2001, que reglamenta el régimen de Propiedad Horizontal. También se debe consultar el nuevo Decreto 1469 de abril 30 de 2010, que reglamenta la expedición de las Licencias Urbanísticas y la función de los Curadores.

**ARTÍCULO 52°.** Para que pueda ser inscrito en el registro cualquier título (objeto) (sic), se deberá indicar la procedencia inmediata del dominio o del derecho respectivo, mediante la cita del título antecedente, con los datos de su registro. Sin este requisito no procederá la inscripción, a menos de que ante el Registrador se demuestre la procedencia con el respectivo título inscrito.

A falta de título antecedente, se expresará esta circunstancia con indicación del modo en virtud del cual el enajenante pretende justificar su derecho.

**CONCEPTO.** Puede observarse que la disposición alude a “título”, lo que excluye otros documentos sujetos a registro y es comprensible, que sólo se exija esta manifestación a quien ostenta la condición de ser titular del derecho que se publicita. Ello forma parte de lo que se denomina el tracto sucesivo, lo que implica la transferencia de derechos, por la persona que está legitimada para ello.



**ARTÍCULO 53°.** Las oficinas de catastro enviarán a las correspondientes oficinas de registro copia del plano y la descripción de los inmuebles de su jurisdicción, para la incorporación de ellos en la respectiva matrícula. Así mismo se informarán las modificaciones que introduzcan en sus registros, fichas, cédulas y padrones, para las anotaciones del caso.

**CONCEPTO.** Ya en un aparte anterior, hice alusión a la interrelación registro-catastro.

Ni el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, ni las Oficinas de Catastro, cumplen esta obligación legal a pesar de que ellos cuentan con el plano y que las oficinas de registro están en capacidad de incorporar el plano en la matrícula inmobiliaria. Cuando estas entidades se concienticen de la importancia y del propósito que persigue la norma en comento, muy probablemente se vuelquen a su cumplimiento.

Es complemento de este Artículo el Decreto 1711 de 1984.

Hasta este punto se han comentado asuntos atinentes al **Registro**. De aquí en adelante, se comentarán aspectos relacionados al **Certificado de Tradición y Libertad**, lo mismo que otras especies de certificados que emite el registrador.

### Certificados

**ARTÍCULO 54°.** Las Oficinas de Registro expedirán certificados sobre la situación jurídica de los bienes sometidos a registro, mediante la reproducción fiel y total de las inscripciones respectivas.

La certificación podrá consistir en la transcripción total de los folios de matrícula, o en su reproducción por cualquier sistema que garantice nitidez y durabilidad.

En todo caso, las certificaciones llevarán firma autorizada e indicación de la fecha en que se expidan.

**CONCEPTO.** La Corte Constitucional declaró los incisos 1° y 2° de este ARTÍCULO, EXEQUIBLE mediante Sentencia C-185-03 de 4 de marzo de 2003, con ponencia del Magistrado doctor Eduardo Montealegre L.

El Demandante argumenta que se viola la Constitución cuando el registrador incluye en el certificado la reproducción de todas las inscripciones, sin importar si las mismas ya fueron o no canceladas: por ejemplo, un embargo que ya ha sido levantado o una medida cautelar dictada por la Fiscalía que ya fue cancelada, entre otros eventos. La Corte concluye que no se vulnera derecho alguno, ahí:

Se pregunta entonces la Corte si la norma demandada, al establecer la obligación de certificar las inscripciones canceladas que constituyen información considerada como negativa (principalmente la que revela la existencia de embargos) desconoce los principios de utilidad y de temporalidad de la información, propios del derecho al habeas data consagrado en el artículo 15 de la Constitución, o si por el contrario, constituye un desarrollo constitucionalmente legítimo de los principios de publicidad de la función pública registral y de seguridad jurídica.

.....

En este caso, la Corte identifica una tensión entre los principios de publicidad registral y seguridad jurídica que desarrolla la norma demandada, y los principios de utilidad y temporalidad de la información negativa que desarrollan los derechos fundamentales a la intimidad y al habeas data.

Y continúa diciendo:

Ahora bien, para la Corte las posibilidades jurídicas de resolver esta tensión escapan al ámbito propio del control abstracto de constitucionalidad, lo cual está determinado por la complejidad y las múltiples particularidades que dicha tensión puede ofrecer en los casos concretos. Esta razón sumada a la preponderancia que la Corte encuentra en el valor de la publicidad, es la que lleva a la Corte a considerar que el ámbito más propicio para la resolución de las tensiones entre estos derechos, sea el de las prácticas administrativas y judiciales cotidianas. En consecuencia, considera la Corte que las eventuales tensiones que se llegaren a presentar entre los aludidos derechos, deberán resolverse, en atención a las particularidades del caso concreto, por los funcionarios de registro o en su defecto por el juez de tutela respectivo, teniendo en cuenta que el manejo y la administración de la información sobre embargos (información personal negativa) se encuentra sometida a los principios constitucionales del derecho fundamental al habeas data que han sido desarrollados por la jurisprudencia constitucional.

Para finalizar afirmando:

## CONCLUSIÓN:

**16.** En este caso la Corte identificó que la obligación de certificar la totalidad de las inscripciones relacionadas con la situación jurídica de los bienes inmuebles se ajusta en términos abstractos y objetivos a los mandatos constitucionales. Igualmente consideró que lo anterior no debe entenderse como la intangibilidad de la información personal contenida en los archivos de las oficinas de registro, sobre todo cuando tal información tenga la virtud de afectar los derechos fundamentales de los titulares de dicha información.

En conclusión, considera la Corte que deberá permitirse a los ciudadanos el goce efectivo del derecho fundamental al habeas data cuando el mismo pueda verse afectado con ocasión de la administración de datos por parte de las autoridades registrales, como quiera que tal actividad al incorporar datos de carácter personal, está sometida a los principios del habeas data desarrollados por la jurisprudencia constitucional.

En mérito de lo expuesto, la Sala Plena de la Corte Constitucional, administrando justicia en nombre del pueblo de Colombia y por mandato de la Constitución Política,

## RESUELVE

Declarar **exequibles** los dos primeros incisos del artículo 54 del Decreto-Ley 1250 de 1970.

**CONCEPTO.** El Código de Procedimiento Civil, en su artículo 407, contempla la obligatoriedad de anexar a la demanda ordinaria de prescripción adquisitiva de dominio, un certificado especial del registrador en el que se señale sin existen o no titulares de derecho de dominio.

**ARTÍCULO 407. DECLARACIÓN DE PERTENENCIA.** <Artículo modificado por el artículo 1, Numeral 210 del Decreto 2282 de 1989. El nuevo texto es el siguiente:> En las demandas sobre declaración de pertenencia se aplicarán las siguientes reglas:

1...

2...

3...

4...

5. A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro, o que no aparece ninguna como tal.

Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real principal sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella.

**6.** En el auto admisorio se ordenará, cuando fuere pertinente, la inscripción de la demanda; igualmente se ordenará el emplazamiento de las personas que se crean con derechos sobre el respectivo bien, por medio de edicto que deberá expresar:

**a) ... b)** El llamamiento de quienes se crean con derecho a los bienes para que concurren al proceso, a más tardar dentro de los quince días siguientes a la fecha en que quede surtido el emplazamiento, y

**c)** La especificación de los bienes, con expresión de su ubicación, linderos, número o nombre.

**7... 8...9...10...11.** La sentencia que acoja las pretensiones de la demanda será consultada y una vez en firme producirá efectos erga omnes. El juez ordenará su inscripción en el competente registro.

**12.** En este proceso no se aplicará el artículo 101.

**CONCEPTO.** Como se puede observar, este certificado dista del que alude el artículo que comento en este acápite.

Quien pretenda obtener uno de estos certificados especiales para pertenecía, debe satisfacer los requisitos contenidos en la instrucción administrativa 01-48 de 2001, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro. También debe consultarse la instrucción administrativa 18 de 2006 de la misma supernotariado.

El artículo 55 dice:

**ARTÍCULO 55°.** Respecto de vehículos automotores terrestres, las oficinas de registro podrán expedir certificaciones en tarjetas, sobre las características del vehículo y el titular actual del derecho de dominio.

**CONCEPTO.** En otras palabras alude en su integridad a los vehículos automotores; por lo tanto, para la interpretación del mismo debe tenerse en cuenta lo establecido por el Decreto 2157 de 1970, publicado en el Diario Oficial No. 33.213 del 16 de diciembre de 1970, 'Por el cual se dictan normas sobre régimen jurídico de vehículos automotores terrestres' que lo derogó íntegramente.

**ARTÍCULO 56°.** Las certificaciones a que se refieren los anteriores artículos serán anotadas en registro indicativo de la fecha de su expedición y el catálogo distintivo del folio de matrícula a que se refieren, con su número de orden, y expedidas dentro de los cinco días siguientes a la solicitud.



**CONCEPTO.** Esta imposición se cumple a cabalidad en las oficinas de registro. Las que están sistematizadas son anotadas en tiempo real. Como quiera que la norma no dice dónde se debe llevar a cabo el registro, es posible hacerlo en medios magnéticos o en libros, entre otros.

**ARTÍCULO 57°.** Los Registradores expedirán copias fotostáticas de las tarjetas de los índices y certificaciones, con vista en ellas, a quienes se las soliciten, y permitirán el examen de todos los elementos de su archivo, bajo vigilancia eficaz y siempre que con ello no se interfiera el servicio normal de la oficina.

**CONCEPTO.** No se cumple este mandato, probablemente debido a la interferencia que ocasiona en las oficinas de registro; además, porque atenta fuertemente contra la finalidad pecuniaria que tiene el servicio registral.

Cada día será más difícil darle cumplimiento a la primera parte de este artículo, porque el sistema de conservación magnética o electrónica no lo hace hoy muy viable en cuanto a la expedición de copia fotostática de las tarjetas de índices y certificado.

Son varias las normas concordantes que autorizan la consulta de los archivos, tales como la ley 57 de 1985 y la misma Constitución Nacional, En cuanto a Registro se refiere, la Corte Constitucional prácticamente fijó el alcance de esas consultas en su Sentencia de tutela No. 53 de febrero 14 de 1996 con ponencia del doctor Antonio Barrera Carbonell.

Como se expresó en principio, no haré comentarios de los capítulos VIII; IX y X, porque no se refieren a la actividad registral propiamente dicha, que es el objeto de este libro, sino a la conformación de los círculos registrales, a los registradores y a la organización de las oficinas de registro

### Círculos de Registro

**ARTÍCULO 58°.** En la capital de la República y en cada Departamento, Intendencia y Comisaría, habrá una oficina de Registro. El territorio de la correspondiente entidad político-administrativa formará el Círculo respectivo.

### Registradores

**ARTÍCULO 59°.** Cada Oficina de Registro será administrada y dirigida por un Registrador, designado, el de Bogotá, por el Presidente de la República, y los demás por el respectivo Gobernador, Intendente o Comisario, para períodos de cinco años.

**ARTÍCULO 60°.** Para ser Registrador en la capital de la República, y en las capitales de los Departamentos se exigen las mismas calidades que para ser Notario en los Círculos de primera categoría, conforme a los artículos 132 y 153 del Decreto-Ley 960 de 1970.

Para ser Registrador en capital de Intendencia o Comisaría o Registrador Delegado, se exigen los mismos requisitos señalados en los artículos 132 y 154 del Decreto-Ley 960 de 1970 para los Notarios de círculos de segunda categoría.

**ARTÍCULO 61°.** Los Registradores se encuentran sometidos al régimen de concursos, permanencia, ascenso, impedimentos, incompatibilidades, deberes, prohibiciones, carrera, retiro forzoso, permisos y licencias, responsabilidades, vigilancia, faltas, sanciones y régimen disciplinario, establecido para los Notarios en los artículos 10 y 11, en los Capítulos 2° a 4° del Título V y en el Título del Decreto-Ley 960 de 1970.

### Organización de las Oficinas de Registro

**ARTÍCULO 62°.** El número de funcionarios y empleados de cada Oficina de Registro, sus funciones, dependencia jerárquica, categoría y asignación, así como la remuneración de los Registradores, serán determinados en cada caso por la Superintendencia de Notariado y Registro, con la aprobación del Gobierno Nacional.

**ARTÍCULO 63°.** Cada Oficina de Registro tendrá dependencias encargadas de la liquidación, recaudación y contabilización de los derechos; de la radicación, calificación, archivo, inscripción y constancia de esta; de la elaboración de índices, y de la expedición de certificados, copias y demás medios de información y testimonio.

**ARTÍCULO 65°.** Corresponde al Gobierno Nacional, a instancia de la Superintendencia de Notariado y Registro, proveer a las Oficinas de Registro de locales, muebles, máquinas, libros, archivadores y útiles de escritorio.

**ARTÍCULO 66°.** El Gobierno Nacional, por medio de la Superintendencia de Notariado y Registro, proveerá a la paulatina mecanización del registro y al empleo de las técnicas y procedimientos más modernos, para la plena automatización del servicio, la conjunción del registro y el catastro, catastro físico, económico, fiscal y jurídico, y el envío de los datos necesarios a archivo central o servicio nacional de información.

**ARTÍCULO 67°.** Todos los derechos de registro y anotación pertenecen al Tesoro Público, y serán administrados por la Superintendencia de Notariado y Registro, en fondo especial.

En cada Oficina de Registro y en las Delegaciones Seccionales, la Contraloría General de la República tendrá auditoría, con empleados, en número y categoría correspondientes a las necesidades del servicio y al lugar.

**ARTÍCULO 68°.** La totalidad de los ingresos por derechos de registro se destinará al funcionamiento del servicio, y en especial, a la dotación de las oficinas, a asegurar la responsabilidad por faltas en el mismo, a atender las asignaciones y el bienestar social de sus empleados y funcionarios, y a costear la vigilancia registral.



### Matrícula de Bienes Prescritos

**CONCEPTO.** La práctica registral indica, que los jueces omiten en sus fallos considerar el Decreto 1250 de 1970, motivo de estos comentarios y más concretamente sus artículos 31 y 69.

**ARTÍCULO 69°.** Ejecutoriada la sentencia declarativa de pertenencia, el Registrador la inscribirá en el folio de matrícula correspondiente al bien de que se trate.

Si esta matrícula no estuviere abierta o la determinación del bien que apareciere en ella no coincidiera exactamente con la expresada en la sentencia, será abierta o removida, según el caso, la respectiva matrícula, ajustándola por lo demás a las especificaciones establecidas en la presente ordenación, pero sin que sea necesario relacionar los títulos anteriores al fallo.

**CONCEPTO.** En cuanto a este capítulo, se realizará un breve comentario, porque no se puede dejar pasar por alto el diario vivir con las sentencias de prescripción emitidas por los jueces.

Al respecto, llegó a la oficina una Sentencia de Prescripción Adquisitiva de Dominio, expedida por un Juez del Circuito de la ciudad de Barranquilla; en la referida sentencia se reconocía que un señor había adquirido por prescripción adquisitiva de dominio un predio, pero este en su unidad estaba conformado por una parte de tres (3) folios de matrícula diferentes, es decir, que se prescribía una parte del lote A, una parte del lote B, y una parte del lote C. Como quiera que el Juez sólo se limitó a describir las medidas y linderos del predio que prescribió y no señaló, ni la cantidad de área que se debía tomar del lote A, ni la del lote B, ni la del lote C, como tampoco de donde tomar en cada uno de esos predios, se ordenó la devolución de la sentencia; por ende, se negó su inscripción por contravenir lo establecido en el artículo 31 de este estatuto, ya que no era clara la orden judicial, agregando a ello que también va en contravía de las normas que se refieren a la declaratoria de parte restante y a la división de los predios.

Repito también, que con frecuencia inusitada se le reconoce al demandante, a través de estos fallos declarativos de pertenencia, el dominio sobre bienes que pertenecen al Estado o el fallo no se refiere a todos los titulares de derechos reales inscritos en el folio, entre otras figuras.

**ARTÍCULO 70°.** Cumplida la inscripción de la sentencia declarativa de pertenencia,

en adelante no se admitirá demanda sobre la propiedad o posesión del inmueble matriculado en las condiciones dichas, por causa anterior a la sentencia.

**CONCEPTO.** Si bien es cierto que el Registrador puede ser destinatario de este precepto, con mucha más razón lo es el operador judicial, a quien se le impone la obligación de no admitir demanda sobre propiedad o posesión de los inmuebles así matriculados. El registrador no admite demanda, es labor atribuida privativamente a los jueces; sin embargo, al registrador se le puede oficiar la inscripción de la demanda. Es muy probable que de la comunicación se pueda colegir, si se trata de hechos anteriores a la inscripción de la sentencia declarativa de pertenencia. Es bueno anotar, que en principio las órdenes judiciales se deben cumplir.

Estos comentarios también se predicán de la norma siguiente, dado que el juez, es quien puede consolidar el litisconsorcio.

**ARTÍCULO 71°.** Para que la inscripción de la sentencia declarativa de pertenencia produzca los efectos consagrados en el artículo precedente, en el caso de que el demandante haya agregado a su posesión la de sus antecesores, por acto entre vivos, es necesario que estos sean citados al proceso.

**CONCEPTO.** De tal manera, existen dudas acerca de si el Registrador de Instrumentos Públicos es destinatario de los artículos 70 y 71.

### Funciones y Efectos del Catastro

**ARTÍCULO 72°.** El catastro estará constituido por un conjunto de documentos de los cuales se obtenga una relación de los elementos de la propiedad inmueble del país, su descripción física, su valor económico y su situación jurídica.

**ARTÍCULO 73°.** Los aspectos físicos comprenderán la descripción general del predio y la zona aledaña, con empleo de coordenadas cartográficas y topográficas referidas a la red nacional; el área total, con expresión de los linderos en unidades métricas decimales, y una descripción geológica del suelo comprendido, acompañado todo del correspondiente plano.

**ARTÍCULO 74°.** La descripción económica comprenderá todos los datos científicos y estadísticos necesarios para el avalúo

oficial de los predios, tomando en cuenta no solamente el valor del inmueble, sino también el que le comunican las cosas corporales muebles consideradas inmuebles por adherencia, destinación y radicación, las variaciones que en dicho valor introduzcan las servidumbres activas y pasivas existentes, y en general todos los hechos que puedan influir en su valor.

**ARTÍCULO 75°.** Los distintos aspectos y factores determinantes del valor económico de los inmuebles se señalarán en unidades independientes o puntos, para lo cual se establecerá una tabla de clasificación que exprese en tales unidades o puntos el valor de aquellos como medida de comparación y apreciación.

A cada unidad independiente o punto se le asignará un determinado valor en pesos, para la determinación del avalúo catastral.

**ARTÍCULO 76°.** Periódicamente se inspeccionarán los inmuebles para actualizar su descripción física y económica, agregando las variaciones ocurridas y todos los datos necesarios para el perfeccionamiento del catastro. Así mismo, se revisará la tabla de clasificación de los factores y el valor asignado al punto.

**ARTÍCULO 77°.** Cumplido el trámite administrativo, y cuando fuere el caso,

notificado el interesado y evacuadas sus solicitudes y recursos, la ficha o cédula catastral se incorporará al correspondiente folio de matrícula.

**ARTÍCULO 78°.** <Artículo modificado por el Artículo 9° del Decreto 2156 de 1970. El nuevo texto es el siguiente: El avalúo oficial de los inmuebles industriales o agrícolas es unitario e incluirá el valor corriente de los bienes a que se refieren los artículos 656 y 657 del Código Civil.

Una vez en firme, el avalúo catastral será oficial y el único atendible en toda clase de diligencias y procesos frente a la administración.

Este Artículo fue modificado por el Artículo 9° del Decreto 2156 de 1970, publicado en el Diario Oficial No. 33.212 del 16 de diciembre de 1970. Texto original del Decreto 1250 de 1970 decía:

**ARTÍCULO 78°.** Una vez en firme, el avalúo catastral será oficial y el único atendible de toda clase de diligencias y procesos frente a la administración.

**ARTÍCULO 79°.** La descripción del elemento jurídico en el catastro consistirá en la indicación de los derechos reales constituidos sobre los inmuebles, su situación y afectación, según los datos de la matrícula en el registro.

### Tránsito de Legislación

**ARTÍCULO 80°.** Artículo modificado por el artículo 20 de la Ley 29 de 1973. El nuevo texto es el siguiente: El Gobierno Nacional, por medio de la Superintendencia de Notariado y Registro establecerá paulatinamente el nuevo sistema de registro inmobiliario que deberá quedar implantado plenamente antes del 31 de diciembre de 1974.

**CONCEPTO.** Este artículo también fue derogado por el artículo 20 de la Ley 29 de 1973, publicada en el Diario Oficial No. 34.007 del 25 de enero de 1974. El texto original del artículo 80 del Decreto 1250 de 1970 reza:

**ARTÍCULO 80°.** El Gobierno Nacional, por medio de la Superintendencia de Notariado y Registro establecerá paulatinamente el nuevo sistema de registro inmobiliario, que deberá quedar

implantando plenamente antes del treinta y uno de diciembre de mil novecientos setenta y dos.

**ARTÍCULO 81°.** El folio de matrícula se abrirá a solicitud de parte o de oficio por el Registrador, así:

Siempre que sea llevado a registro cualquier acto o título constitutivo, traslativo o declarativo de un derecho real, o que verse sobre gravámenes, limitaciones, medidas cautelares u otro acto referente a un inmueble, o haya de expedirse un certificado sobre propiedad o libertad, dicho inmueble deberá ser matriculado, si no lo estuviere.

Igualmente será matriculado todo inmueble, a solicitud de poseedor regular.

**CONCEPTO.** Como quiera que antes del Decreto 1250 de 1970, se podían inscribir tanto el dominio pleno como las posesiones, han surgido varias posiciones encontradas en el seno mismo de la Superintendencia. Por un lado, la dirección de registro, cuyos argumentos se puede consultar en la Circular 22 y el de la Oficina Jurídica cuya posición se encuentra plasmada en el concepto No. 14636 de septiembre 21 de 2005.

Soy partidario de la tesis esbozada por la Oficina Jurídica de la Supernotariado, dado que se trata de unos derechos ya reconocidos por la Ley, muy consolidados por cierto, que ameritan seguir teniendo la protección del Estado. Una cosa muy diferente es la posesión que



se pretende inscribir con posterioridad al Decreto 1250 de 1970, y sin perjuicio lo dispuesto en el decreto 1183 de 2008.

**ARTÍCULO 82°.** El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ordenación, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien.

**CONCEPTO.** La congruencia y compatibilidad de este Artículo, con lo dispuesto en los artículos 35, 39 y 40 de este estatuto, me parece incontrovertible, pues si el folio no revela su real estado jurídico, considero que estos son los instrumentos idóneos para conducirlo a ello.

Cuando un folio no revela su verdadero y real estado jurídico, que ya está contenido en los títulos, pero que el folio no los refleja, se procede a la apertura de una actuación administrativa.

Sobre el tema de las actuaciones administrativas, la Superintendencia de Notariado y Registro profirió la instrucción administrativa No. 01-50 de 2001, que fue ampliada con la instrucción administrativa No. 02-17 de 2002.

**ARTÍCULO 83°.** Al entrar en vigencia el nuevo sistema, en cada circuito de registro se iniciará el proceso de inscripción con los títulos que vayan siendo presentados, a medida que lo sean. En el folio de matrícula de cada inmueble se anotará, el número y la fecha del certificado de libertad y tradición por tiempo no inferior

a veinte años, que se expida, el cual se archivará en el orden de su numeración y servirá para testimoniar los antecedentes de los derechos inscritos.

**ARTÍCULO 84°.** Los interesados en el registro podrán presentar los certificados al Registrador que posean, los cuales, una vez numerados y actualizados hasta la fecha de apertura del folio, surtirán los efectos previstos en el artículo precedente, y serán archivados y anotados como en él se establece.

**ARTÍCULO 85°.** Los interesados, podrán presentar a la correspondiente Oficina de Registro los títulos que amparan sus derechos sobre bienes raíces con las debidas notas del registro, y con base en ellos se expedirá la certificación mencionada en el artículo 79 que servirá de antecedente, y se abrirá el folio de matrícula respectivo. Copia del último título inscrito permanecerá en el archivo.

**ARTÍCULO 86°.** Los interesados podrán presentar planos de los inmuebles de su propiedad, autorizados por un ingeniero o agrimensor titulado y matriculado, y si fueren protocolizados, con anotación de la correspondiente escritura, cuando no existieren los levantados y autorizados por el Catastro. Las dimensiones de

estos planos no podrán exceder del doble del tamaño de una hoja de papel sellado para facilitar su archivo con los duplicados de los títulos inscritos.

**CONCEPTO.** La norma de rara utilización y muy práctica, para la individualización e identificación de los predios.

**ARTÍCULO 87°.** Mientras en los folios de matrícula no existan antecedentes inscritos correspondientes a un período de veinte años o más, las certificaciones pertinentes que se contemplan en el Capítulo VII, incluirán transcripción o reproducción de los certificados anexos a los folios, que reposan en los archivos.

**ARTÍCULO 88°.** Al entrar en vigencia el presente estatuto, de los certificados de tradición y libertad que expidan los registradores sobre fincas a las cuales aún no se haya abierto el folio de matrícula, se dejará un duplicado para el archivo de la oficina que servirá de antecedente para cuando se proceda a la apertura del folio de matrícula, actualizándolo hasta ese momento, y dándole entonces el número que le corresponda.

**ARTÍCULO 89°.** Sin perjuicio de la apertura de los folios de matrícula de las propiedades raíces respecto de las cuales realice alguna inscripción, a solicitud de interesado se expedirán certificaciones de

las que no hayan tenido movimiento, a fin de abrir para ellas los folios pertinentes, y de adelantar a la mayor brevedad posible la conversión del sistema.

**ARTÍCULO 90°.** Los archivos de las Oficinas de Registro que resulten suprimidas, pasarán a las correspondientes nuevas oficinas.

**ARTÍCULO 91°.** Decláranse (sic) de utilidad pública los libros e índices de propiedad de los Registradores y empleados de Registro. El Gobierno Nacional, por medio de la Superintendencia de Notariado y Registro procederá a la adquisición de ellos, en cuanto fueren necesarios para la formación de los nuevos archivos y la adecuada prestación del servicio.

**ARTÍCULO 92°.** El Gobierno dispondrá paulatinamente la vigencia de los efectos atribuidos al Catastro en el capítulo XII, señalando en cada caso la zona y la fecha inicial de su aplicación.

**CONCEPTO.** El gobierno ha venido cumpliendo paulatinamente este mandato, tal como se ha podido percibir en algunos de los apartes de este libro.

**ARTÍCULO 93°.** <Artículo modificado por el artículo 10 del decreto 2156 de 1970. El nuevo texto es el siguiente:> El Gobierno Nacional hará la designación

de Registradores para el resto del período que comenzó a correr el 1° de enero de 1970, sin sujeción a concurso, y en la oportunidad en que la Superintendencia de Notariado y Registro lo solicite de acuerdo con las facultades que le otorga el artículo 94 de este decreto. Entretanto, subsistirá la actual interinidad de los registradores.

Artículo modificado por el artículo 10 del decreto 2156 de 1970, publicado en el Diario Oficial No. 33.212 del 16 de diciembre de 1970. Texto original del decreto 1250 de 1970:

**ARTÍCULO 93°.** El Presidente de la República hará la designación del Registrador de Bogotá, y los Gobernadores, Intendentes y Comisarios harán la que a ellos corresponde conforme a estatuto, a instancia de la Superintendencia de Notariado y Registro, para el resto del período que comenzó a correr el 1° de enero de 1970, sin sujeción a concurso. En el entretanto subsistirá la interinidad de los Registradores, dispuesta por el decreto-ley 1890 de 1969.

**ARTÍCULO 94°.** La Superintendencia de Notariado y Registro dispondrá para cada circunscripción territorial, dentro del límite cronológico señalado en el artículo 80, la fecha a partir de la cual quedarán suprimidas las antiguas

Oficinas de Registro, se aplicará el nuevo sistema de matrícula, se oficializará el servicio y las condiciones de incorporación de los empleados de las oficinas.

**ARTÍCULO 95°.** El impuesto sobre registro y anotación y la sobretasa de catastro establecidos en leyes especiales, se causarán por el registro o inscripción de los actos y contratos gravados con ellos. Su liquidación y recaudo en cuanto se refiere a las escrituras públicas se hará directamente por las oficinas que actualmente los realizan sobre las copias de las escrituras que contengan los actos y contratos gravados o sobre las copias o actuaciones judiciales, administrativas o arbitrales, y los comprobantes de pago se presentarán ante las Oficinas de Registro respectivas o las correspondientes Cámaras de Comercio, requisito sin el cual no podrán recibir trámite para su registro o inscripción.

## **Vigencia del Ordenamiento**

**ARTÍCULO 96°.** Este ordenamiento deroga el Título 43 de Libro Cuarto del Código Civil, el artículo 38 de la ley 57 de 1887, el artículo 1° de la ley 39 de 1890, los artículos 38 y 39 de la ley 95 de 1890, el artículo 7° de la Ley 52 de 1920, la ley 40 de 1932 y las demás disposiciones relacionadas con el registro de instrumentos públicos, que resulten contrarias con lo aquí previsto.

**ARTÍCULO 97°.** Este decreto rige desde su promulgación.

Comuníquese y publíquese.

Dado en Bogotá, D. E., a 27 de julio de 1970

*CARLOS LLERAS RESTREPO*

El Ministro de Justicia,

*FERNANDO HINESTROSA.*

**CONCEPTO.** Dejo en estos términos, concluido el primer tratamiento que le imprimo al decreto 1250 de 1970, a la espera de sus comentarios, señor lector.



# Comentarios

## 1. El Sistema Iris

Mientras se encontraba en curso este trabajo, la Superintendencia de Notariado y Registro emprendió la implementación de un Sistema de Gestión Documental, que permite la digitalización de todos los documentos que ingresen a esa entidad y en principio a las Oficinas Principales de Registro de Instrumentos Públicos como la que regento, nada más loable; pero ello debe ir articulado a prácticas que respeten el régimen jurídico que regula la actividad Registral, especialmente las contenidas en el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos.

Ocurre en la práctica, que una vez ingresa para su registro, uno de los documentos a que se refiere el artículo 2° del decreto 1250 de 1970, satisfecho el paso de la radicación, es trasladado inmediatamente al área de digitalización, y de ahí pasa digitalmente a la maya del computador de la persona encargada (abogado calificador) del siguiente paso, según las voces del artículo 22 del plurimencionado decreto 1250 de 1970.

Previamente se debe hacer el análisis y verificación del cumplimiento de las formalidades que requiere satisfacer el documento; por ejemplo, las contenidas en el art. 18 del Estatuto.

No quiere ello decir en ningún momento que se repudie el sistema, porque entre otras cosas tiene sus ventajas (la seguridad del contenido del documento, y la conservación del mismo, tanto el digital, como el físico), sino que la Superintendencia debe aceptar la introducción de algunas modificaciones que armonice

la legislación vigente con la tecnología. Como no debo limitarme al diagnóstico del problema sino que debo ofrecer alternativas de solución, lo que propongo es que se le permita al abogado calificador, que es quien tienen la responsabilidad, penal, civil, administrativa y disciplinaria del acto, la verificación del cumplimiento de estos requisitos; o también se puede optar por colocar a un abogado con la suficiente experiencia, para que revise los documentos antes de la digitalización y advierta por el mismo sistema al abogado calificador, acerca de la falencia que acusa el documento, para que este sea devuelto.

## **2. Constitución de Sociedad en Comandita Simple con Aporte de Inmuebles**

Debe necesariamente comparecer el socio que hace aportes de bienes, aunque el Código de Comercio no establezca esa obligatoriedad para la constitución de la sociedad.

El Código de Comercio en su artículo 121 que fue derogado por el artículo 242 de la ley 222 de 1995, publicada en el Diario Oficial No. 42.156 del 20 de diciembre de 1995 y en su título IV, prescribe la forma de constitución de esta clase de sociedades y ahí mismo se reglamenta el tema relacionado con la cesión de cuotas. De tal manera, que aunque para la elevación a escritura pública de la constitución de la sociedad no sea necesaria la firma de algunos de los socios, si este hace aportes en bienes inmuebles necesariamente tienen que acudir a la firma de la escritura de constitución si en ella misma está la transferencia del bien que aporta, pues en este caso opera la transferencia del bien y no la constitución de la sociedad.

### 3. Ampliación y/o Inserción de la Complementación

Con frecuencia inusitada, los ciudadanos y algunas entidades oficiales se acercan solicitando que se le inserte o se amplíe la complementación a un inmueble, ya que desde su perspectiva todos los bienes deben contenerla y eso no es cierto, por varias razones. Es muy probable que el origen del título esté en la ley (ejemplo, la Ley Tocaima), de tal manera que no existe complementación, dado que su tradición se inicia con la adjudicación que hace la Nación o el municipio, y así sucesivamente.

### 4. Actuación Exenta de Pago de Registro

Entre otras actuaciones exentas, estimo privilegiadas las siguientes:

- A. La ley 397 de 1997, contempla la inscripción en el Registro de los bienes considerados de Interés Cultural.
- B. La constitución de patrimonio de familia de mujer cabeza de familia.

**Artículo 3° (Ley 861 de 2003):** “Una vez cumplidos los requisitos mencionados en el artículo anterior, el respectivo Registrador de Instrumentos Públicos de la Seccional, mediante revisión de comprobación dejará constancia en la respectiva matrícula inmobiliaria, de que el bien inmueble es patrimonio de familia, para que no pueda ser afectado por medida cautelar. Los trámites aquí dispuestos no tendrán costo alguno”.

Por considerarlo de interés general, me permito transcribir también la instrucción administrativa No.19 de 2004, mediante la cual se imparten directrices para la constitución del patrimonio de familia de bienes en cabeza de la mujer cabeza de familia.

## **5. Instrucción Administrativa No. 19**

**Para:** Señores Registradores de Instrumentos Públicos, y Señores Notarios

**De:** Superintendente de Notariado y Registro

**Asunto:** Ley 861 de 2003, por la cual se dictan disposiciones relativas al único bien inmueble urbano o rural perteneciente a la mujer cabeza de familia

**Fecha:** 16 de julio de 2004

Apreciado señor:

En desarrollo del poder de instrucción, asignado por el ordinal 3.3, artículo 3° del decreto 302 de 2004, y enriqueciendo la instrucción administrativa 02 del 8 de enero de 2004, le doy a conocer el criterio de esta Superintendencia sobre el tema descrito en el asunto. Son innumerables las inquietudes planteadas por usted mismo y por el sector financiero con respecto a la constitución de patrimonio de familia inembargable por parte de las madres cabeza de familia.

## ***Origen, desarrollo y definición:***

Para tal efecto, debe tenerse en cuenta que la figura jurídica del Patrimonio de Familia, se instituyó y desarrolló por la Ley 70 de 1931. Ella fue retomada por la Constitución Política en la reforma de 1936, (artículo 35). Esta norma se incluyó, después, en el inciso 2º, artículo 42 de la Constitución Política de 1991.

Este patrimonio se define como el acto por medio del cual se afecta el derecho de propiedad, en su atributo de disposición, con el fin de proteger una familia contra la insolvencia o quiebra del jefe o responsable de la misma.

Con posterioridad, la ley mencionada sufrió algunas variaciones que tuvieron como objeto la constitución del patrimonio de familia sin sujeción a las formalidades impuestas por la ley que la originó. Así, la ley 91 de 1936, las leyes de reforma urbana, entre ellas, la ley 9ª de 1989, la ley 3ª de 1991 y la ley 546 de 1999.

A partir de la vigencia de la Ley 861 del 26 de diciembre de 2003, su artículo 1º dispuso:

“El único bien inmueble urbano o rural perteneciente a la mujer cabeza de familia definida en el artículo 2o y parágrafo de la Ley 82 de 1993 se constituye en patrimonio familiar inembargable a favor de sus hijos menores existentes y de los que estén por nacer.

Artículo 2º. La constitución del patrimonio de familia a la que se refiere el artículo 1º de esta ley se hará ante la Oficina de Registro de Instrumentos

Públicos de la Jurisdicción donde se encuentre ubicado el inmueble.

Para el efecto, será necesaria la presentación de los registros civiles de nacimiento de la mujer y de sus hijos, para demostrar su parentesco; declaración notarial de su condición de mujer cabeza de familia según lo dispuesto en el párrafo del Artículo Segundo o de la Ley 82 de 1993; el título de propiedad del inmueble; y declaración bajo la gravedad del juramento de dos personas honorables de la localidad donde se encuentre ubicado el inmueble, hecha ante notario o en su defecto ante el alcalde municipal del lugar o ante el inspector de policía donde testifiquen que la mujer cabeza de familia sólo posee ese bien inmueble.

### ***Interpretación y comentarios:***

Tratándose del último de los requisitos previstos en el artículo 2° de la ley transcrita inextenso, ¿qué debe entenderse por persona honorable? La noción lata la comprende como aquella digna de ser honrada, en su integridad en el obrar cotidiano, con rectitud en su ánimo social. Empero, para descifrar esta cualidad, conviene remitirnos al concepto de la buena fe, como protectora de derechos, como modeladora del derecho o del hecho con base en los principios de la moral y de la justicia, impuesta al respeto general.

En consecuencia, se aplicará el principio constitucional contenido en el artículo 83 de la Carta Política, en cuanto a que se presume la buena fe del particular en las gestiones que surta ante la administración. Esta “buena fe” se presume del particular y constituye principio guía de la actividad

de las autoridades. No es dable al notario, salvo prueba fehaciente, poner en juicio la honorabilidad de quien testifica, que la mujer cabeza de familia sólo posee un bien inmueble.

### ***Iniciativa particular y obligación del Registro de Instrumentos Públicos:***

Artículo 3o. (Ley 861 de 2003) “Una vez cumplidos los requisitos mencionados en el artículo anterior, el respectivo registrador de instrumentos públicos de la Seccional, mediante revisión de comprobación dejará constancia en la respectiva matrícula inmobiliaria, de que el bien inmueble es patrimonio de familia, para que no pueda ser afectado por medida cautelar. Los trámites aquí dispuestos no tendrán costo alguno”. (negrilla fuera del texto).

En la práctica diaria las oficinas de registro de instrumentos públicos reciben solicitudes de constitución de patrimonio de familia, que hacen las madres cabeza de familia mediante documento privado, y la mayoría de las veces, en escrito que invoca el derecho de petición. Allí aduce que se acogen a la Ley 861 de 2003, para que el Registrador inscriba en el folio de matrícula la constitución de un patrimonio de familia inembargable que ha de ser publicitado en el certificado de tradición. Este proceder sería conveniente y jurídico hacerlo congruente e integrarlo con las normas especiales estatutarias del Registro de Instrumentos Públicos en Colombia.

El Artículo 2° del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos (Decreto Ley 1250 de 1970) dispone:

“Están sujetos a registro:

1.- Todo acto, contrato, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real o accesorio sobre bienes raíces, salvo la cesión de crédito hipotecario o prendario.” (La subrayada fuera de texto)

Así se ha estimado, a manera de colaboración armónica, que los notarios, en ejercicio del control de legalidad dada la naturaleza de documento público que reviste la declaración extrajuicio, (Decreto Ley 1557 de 1989 y Código de Procedimiento Civil), en especial la declaración notarial de condición de mujer cabeza de familia según lo dispuesto en el parágrafo del Artículo Segundo de la Ley 82 de 1993, dejen constancia expresa en el documento, una vez numerado, el objeto del mismo. Esto es la manifestación de voluntad de constituir patrimonio de familia inembargable.

Su texto podría ser el siguiente, y se sugiere como formato posible:

## REPÚBLICA DE COLOMBIA

NOTARÍA \_\_\_\_ DEL CÍRCULO NOTARIAL DE  
BOGOTÁ, D.C-

DECLARACIÓN No. \_\_\_\_\_

(Decreto Ley 1557 de 1989, Artículo 251 del  
Código Procedimiento Civil, Ley 82 de 1993 y Ley  
861 de 2003)



En la ciudad de \_\_\_\_\_, Departamento de \_\_\_\_\_, República de Colombia, a los \_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del año DOS MIL \_\_\_\_\_, ante Mí \_\_\_\_\_ NOTARIO \_\_\_\_\_ del Círculo de \_\_\_\_\_ compareció: \_\_\_\_\_, mayor de edad, vecina y domiciliada en \_\_\_\_\_ de estado civil \_\_\_\_\_, ocupación \_\_\_\_\_, quien en su entero cabal juicio presentó el registro civil de su nacimiento, los de sus hijos, \_\_\_\_\_ para demostrar su parentesco y declaración bajo la gravedad del juramento de: 1.- \_\_\_\_\_ 2.- \_\_\_\_\_ personas honorables de la localidad donde se encuentra ubicado el inmueble, distinguido en la nomenclatura urbana o rural \_\_\_\_\_ rendido ante el notario \_\_\_\_\_, o ante el señor alcalde \_\_\_\_\_, manifestando que:

PRIMERO. Juramento. Que rinde esta declaración bajo la gravedad del juramento y a sabiendas de las implicaciones legales que le acarrea jurar en falso.

SEGUNDO. Mujer cabeza de familia. Que soy madre cabeza de familia, tengo bajo mi cuidado y responsabilidad a mi(s) hijo(s), \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ años de edad, y de conformidad con la Ley 861 de 2003, constituyó sobre mi único bien inmueble, con matrícula inmobiliaria \_\_\_\_\_ patrimonio familiar inembargable a favor de mis hijos menores existentes y de los que estén por nacer.

Esta declaración se expide con destino al Registrador de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_, a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ etc.

Observando la técnica registral, que requiere para inscripción de actos sometidos a registro, la consignación de datos específicos en el folio de matrícula inmobiliaria que identifiquen los documentos sometidos a él, como es la discriminación de la oficina de origen, el número de documento que se inscribe, y su fecha, sería conveniente en ejercicio del control de legalidad notarial que dichas declaraciones se numeren de una manera secuencial simple, anual. (Vr.gr. 00001 de 2004). Se suministrará, además del original, una copia simple de la declaración con destino al archivo de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (artículo 18, decreto ley 1250 de 1970).

A su vez los registradores de instrumentos públicos, por solicitud de la interesada, o quien haga sus veces, radicarán el documento público así perfeccionado. En caso de que la constitución de Patrimonio de Familia se ajuste a los requisitos exigidos en el Inciso 2° del artículo 2° de la ley 861, se procederá a su radicación como lo impone el artículo 23 del decreto ley 1250 de 1970. Se le deberá informar a la madre cabeza de familia que pide el servicio registral sobre el turno de radicación que le ha correspondido.

Surtida la exigencia de documento público, y por ende la etapa de radicación, consecuentemente en la etapa de calificación, se debe atender al principio de legalidad, en virtud del cual sólo son registrables aquellos actos que satisfacen los requisitos de ley.

Por consiguiente le compete al funcionario calificador, determinar la viabilidad de la inscripción. Para tal efecto, en aplicación el principio de legalidad le corresponde tener en cuenta que:

El principio general que informa nuestra legislación positiva es el que las leyes han de tener efecto de aplicación para lo porvenir y no para el pasado. A menos de que el legislador, expresamente, diga lo contrario. Equivale a decir que las leyes, en principio, no tienen efecto retroactivo. Las situaciones jurídicas alcanzadas durante el período de vigencia de determinado precepto no pueden ser vulneradas por una nueva disposición. La retroactividad de la ley encuentra su fundamento en serios motivos de conveniencia y seguridad, que tienden a dar estabilidad al orden jurídico. En este sentido se ha pronunciado la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil en sentencia del 24 de mayo de 1976.

Así mismo, debe tenerse en cuenta que se estima insubsistente una disposición legal por declaración expresa del legislador, o por incompatibilidad con disposiciones especiales posteriores, o por existir una ley nueva que regule íntegramente la materia a que la anterior disposición se refería. (artículo 3º, ley 153 de 1887).

En este orden de ideas, las normas que tratan del régimen, la generalidad, conceptualización, requisitos y efectos del patrimonio de familia inembargable, como son la Ley 70 de 1931, modificada por los artículos 3º, 4º, 8º y 9º de la Ley 495 de 1999, la Ley 91 de 1936, la Ley 9ª de 1989, la Ley 3ª de 1991, la Ley 546 1999, aún subsisten por cuanto la Ley 861 de 2003 no las derogó expresa ni tácitamente. Son leyes de igual categoría a la Ley 861 de 2003, y por ende no son incompatibles con disposición especial. La nueva ley no regula en su integridad la materia de las disposiciones anteriores.

Atendiendo lo anterior es posible advertir los aspectos siguientes:

### **El patrimonio de familia, y el dominio pleno de la mujer:**

El patrimonio de familia no puede constituirse sino sobre el dominio pleno de la mujer. Es decir, no se posee con otra persona proindiviso (artículo 3º, ley 70 de 1931).

La constitución sobre el dominio pleno de un inmueble, es decir cuya propiedad no se posea en proindiviso, está prevista por el artículo 1º de la ley 861 de 2003. Allí se preceptúa que se constituye en patrimonio familiar inembargable el único bien inmueble urbano o rural perteneciente a la mujer cabeza de familia. Esto significa que no es procedente su constitución sobre cuota parte, o propiedad proindiviso, por cuanto contraviene norma expresa.

### ***El patrimonio de familia y los embargos:***

Si sobre el inmueble pesa un embargo no es procedente el registro de constitución del patrimonio de familia. Son figuras inconciliables. La constitución no es oponible a la medida cautelar existente. Así se desprende, por analogía, de lo dispuesto en el artículo 3º de la ley 70 de 1931, derivado de un principio general de derecho que reza: al prohibirse lo más se prohíbe lo menos.

Obsérvese que la Ley 861 de 2003, en su artículo 3º, establece que se dejará constancia del Patrimonio de Familia, para que no pueda ser afectado por medida cautelar. En el articulado, los efectos de inembargabilidad son para el futuro. Quiere decir, posteriores a la inscripción de la constitución del patrimonio de familia. El precepto

no se hace extensivo a los inmuebles que al momento de la constitución del patrimonio de familia están fuera del comercio por efecto de medidas cautelares.

### ***El patrimonio de familia y la preexistencia de hipotecas:***

En principio, el artículo 3° de la ley 70 de 1931, determina que el patrimonio de familia no puede constituirse sobre el dominio que esté gravado con hipoteca. Sin embargo, la excepción la fija el decreto 1762 de 2004 que reglamentó la Ley 861 de 2003, al prever la embargabilidad del patrimonio de familia constituido por la madre cabeza de familia, por parte de las entidades que hayan otorgado crédito hipotecario para la adquisición de vivienda, como lo regula la Ley 546 de 1999 o la Ley Marco de financiación de vivienda.

De lo anterior se infiere que si en el folio de matrícula inmobiliaria, figura inscrita una hipoteca, a favor de una entidad que ha otorgado un crédito hipotecario para la adquisición de vivienda, será procedente la inscripción del patrimonio de familia. Como efecto será embargable únicamente por aquella.

### ***El patrimonio de familia y la declaración bajo la gravedad del juramento:***

Para que se constituya el patrimonio de familia, prevé el artículo 2° de la Ley 861 de 2003 es necesario, entre otros requisitos, la presentación de declaración bajo la gravedad del juramento de dos personas honorables de la localidad donde se encuentre ubicado el inmueble, hecha ante notario o en su defecto ante el alcalde municipal del lugar o ante el Inspector de Policía donde testifiquen que la mujer cabeza de familia sólo posee ese bien inmueble. (Subrayado fuera del texto)

Por tanto, si mediante la revisión de comprobación de los requisitos, se observa que la madre cabeza de familia tiene otro u otros bienes, o es comunera, negará la inscripción por contravenir la Ley 861 de 2003 en sujeción a su Artículo 3°.

### ***Término para la inscripción:***

El decreto ley 1250 de 1970, establece, en el artículo 32, un término de 90 días siguientes a la fecha de su constitución, para la inscripción del patrimonio de familia.

Como quiera que la ley 861 de 2003 guardó silencio al respecto, es necesario aplicar lo dispuesto en la ley especial, contando el término de los 90 días a partir de la fecha del acto constitutivo, o declaración notarial de condición de mujer cabeza de familia, surtida con el objeto de constituir el patrimonio de familia.

### ***Efectos de la inscripción del patrimonio de familia:***

A partir de la inscripción en el competente registro de instrumentos públicos el patrimonio de familia es inembargable. Podrá hipotecarse para financiar la construcción, mejora o subdivisión de la vivienda. Por consiguiente, será embargable únicamente por las entidades que financien la construcción, mejora o subdivisión de la vivienda. De lo que se desprende que el artículo 1° de la ley 861 de 2003, no deroga lo dispuesto en el Artículo 38 de la Ley 3ª de 1991, en atención a los supuestos contemplados en el Artículo 3° de la ley 153 de 1887.

Este aspecto, como ya se expuso, fue reglamentado por el decreto 1762 de 2004, artículo 2°. Allí se prevé

que el patrimonio de familia no es embargable, salvo por lo dispuesto en el Inciso 2º del artículo 23 de la ley 546 de 1999 (Ley Marco de financiación de vivienda). Ella permite la embargabilidad cuando se trate de patrimonios constituidos por deudores de créditos para adquisición de vivienda.

El patrimonio de familia no será gravado con censo, ni vendido con pacto de retroventa (artículo 23, ley 70 de 1931).

Ante los actos declarativos, como es el de la sucesión, continuará vigente el patrimonio de familia protegiendo a los beneficiarios, que en este caso son los hijos menores de la madre cabeza de familia, por cuanto el artículo 1º de la ley 861 preceptúa que la constitución la efectúa la madre cabeza de familia a favor de sus hijos menores existentes y de los que estén por nacer.

Sobre este particular el artículo 28 de la ley 70 de 1931, regula la circunstancia evento de muerte del constituyente, la subsistencia del patrimonio de familia hasta que los hijos no hayan superado la minoría de edad.

### ***La cancelación del patrimonio de familia en el régimen de la ley 861 de 2003:***

Como está concebida la ley 861 de 2003, para la protección del bien único de las madres cabezas de familia, se creó una modalidad específica de cancelación que le compete al juez de familia mediante providencia, en los siguientes casos:

1. Cuando exista otra vivienda efectivamente habilitada por la familia o se pruebe que la habrá, circunstancias estas que serán calificadas por el juez.

2. Por cualquier justo motivo apreciado por el juez para levantar la constitución a solicitud del Ministerio Público o de un tercero perjudicado por dicha constitución.

### ***La cancelación del patrimonio de familia en la Ley 70 de 1931:***

Sin embargo, no deben dejarse de lado las causales de cancelación del patrimonio de familia previstas, en la ley 70 de 1931. Cuando los beneficiarios llegan a la mayoría de edad y la propietaria del bien inmueble (madre cabeza de familia) ha fallecido: En este caso el patrimonio deberá cancelarse por escritura pública en razón a que desaparece la finalidad de la protección establecida por la ley 861 de 2003 y en consecuencia se extinguen sus efectos.

Reciba un saludo,

*JOSÉ FÉLIX LAFAURIE RIVERA*

Superintendente de Notariado y Registro

## **6. Prelación de Embargo y de Créditos**

En este acápite presento un comentario, pues aunque parezca mentira, y con una frecuencia inusitada, se presentan reclamaciones de abogados que pretenden hacer efectiva a nivel de la actividad registral, la prelación de créditos y propugnan porque se inscriba su embargo, con el argumento de que se trata de un crédito que tiene primacía sobre el que se encuentra inscrito de conformidad con la ley civil; ejemplo, una medida cautelar ordenada dentro de



un proceso ejecutivo singular, donde se persigue un crédito personal, frente a una orden emitida como consecuencia de obligación de carácter laboral. Esta tarea no le compete al registrador, sino al juez a cuya disposición se encuentra el bien, al momento de hacer el pago. Los casos de desplazamiento están plenamente identificados en el ordenamiento legal; así, por ejemplo, un embargo hipotecario, desplaza uno personal y a su vez este puede desplazar uno ordenado dentro de un proceso de liquidación de sociedad conyugal.

Sólo se da el caso de concurrencia, cuando estando inscrita una medida cautelar, se pide la inscripción de uno proveniente de un proceso de jurisdicción coactiva. En cambio, estando inscrito uno de jurisdicción coactiva, queda blindado el bien para cualquier otra medida de embargo, exceptuando claro está otra de la misma naturaleza.

También es de aclarar que, afortunadamente, el Distrito de Barranquilla ha progresado mucho en materia de cobro coactivo, de tal manera que los litigantes ya no deben ver peligrar sus pretensiones, pensando que la acción del distrito les oblitera su demanda.



## Webgrafía

1. [www.corteconstitucional.gov.co](http://www.corteconstitucional.gov.co)
2. [www.cortesuprema.gov.co](http://www.cortesuprema.gov.co)
3. [www.consejodeestado.gov.co](http://www.consejodeestado.gov.co)
4. [www.google.com.co](http://www.google.com.co)
5. [www.secretariasenado.gov.co](http://www.secretariasenado.gov.co)
6. [www.supernotariado.gov.co](http://www.supernotariado.gov.co)

