



Superintendencia de Notariado y Registro
Ministerio de Justicia y del Derecho
República de Colombia

Libertad y Orden

Prosperidad
para todos

FE-001868

OAJ 0150

Bogotá, D.C., Enero 19 de 2011

Doctora

Maria Teresa Chedraui Lissa

Juez Primera Penal para Adolescentes de Conocimiento

Calle 12 No. 30-35 Teléfono 3702103

Bogotá D.C.

Asunto: Ref: CUI 110016000714200901995 y NI 8114
Procesado: A E S G. y Otros- SNR2011ER058503

Doctora Maria Teresa:

Manifiesta en la radicación descrita en el asunto, que bajo el entendido que las autoridades administrativas no sólo están sujetas a la ley sino también a la Constitución como lo impone el artículo 4º de la Constitución Política y deben en consecuencia, respetar los principios constitucionales, en particular los principios de eficacia, economía y celeridad, que deben guiar la función administrativa al tenor del artículo 209 de la misma Carta Política, coloca en conocimiento, las irregularidades que se han venido presentado con ocasión de las órdenes impartidas por los Juzgados Penales Para Adolescentes de Control de garantías de Bogotá D.C., una vez se formula la imputación en contra del o de los implicados en una infracción a la ley penal, cuando comunican la prohibición legal de no enajenar bienes sujetos a registro bajo la preceptiva del artículo 97 del C.P.P., la cual se hace extensiva a sus progenitores.

Agrega, que ante estas irregularidades les ha tocado a los Jueces de Conocimiento ordenar levantar las restricciones para enajenar generando un trámite dispendioso y que carga la jurisdicción sin razón alguna cuando de forma oficiosa por los señores registradores es posible su levantamiento al no tratarse de una medida cautelar de embargo la que afecta el inmueble o los inmuebles que le aparecen a los imputados o sus padres, contando que además la mentada restricción es temporal, pues, conforme a su texto legal su término es de seis (6) meses de duración el que se encuentra más que cumplido, mismo que los Jueces de Control de Garantías ponen en



Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 - PBX (1)328-21-21 - Bogotá
D.C. - Colombia

<http://www.supemotariado.gov.co>

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La grande de la justicia

Certificado N° GP 1741



Superintendencia de Notariado y Registro
Ministerio de Justicia y del Derecho
República de Colombia

Libertad y Orden

Prosperidad
para todos

conocimiento en sus comunicaciones, tema frente al que se les ha venido advirtiendo que están haciendo una interpretación del texto normativo alejado de la sistemática jurídica para el caso y que es de tal simpleza para su intelección que hace ver desconocimiento total de la naturaleza, eficacia y celeridad de los actos administrativos y trámites a su cargo al exigir a los usuarios un oficio para levantar la medida penal.

En atención a las manifestaciones de desconocimiento y de la falta de interpretación del texto normativo frente a la aplicación del artículo 97 del C.P.P., por parte de los Registradores de Instrumentos Públicos, se precisa:

Marco Jurídico

Decreto- Ley 1250 de 1970
Decreto 2163 del 2011
Art. 97 del Código Penal

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

El registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público que consiste en anotar, en un folio de matrícula, los datos más importantes de los actos, contratos o providencias sujetos a registro **y de los que dispongan su cancelación**, con el fin de que cualquier persona interesada conozca en todo momento el estado jurídico de los bienes inmuebles matriculados.

Conforme al Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, el folio de matrícula inmobiliaria, debe reflejar la real situación jurídica debido al papel que desempeña el registro de la propiedad como instrumento de seguridad en el tráfico de bienes inmuebles.

En el sistema registral colombiano son aplicables entre otros, los principios de rogación, legalidad y legitimación.

Principio de rogación: Los asientos del registro sólo pueden ser hechos previa solicitud de cualquier persona que tenga interés en ello; nunca de oficio artículo 23, inciso 2° del decreto 1250 de 1970.



Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 - PBX (1)328-21-21 - Bogotá
D.C. - Colombia

<http://www.supemotariado.gov.co>

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
la mano de la ley

Certificado N° GP 174.1



Principio de Legitimación: Expresa que los asientos registrales gozan de una presunción de veracidad mientras no se demuestre lo contrario. Es decir, los asiste una presunción legal (Juris tantum) frente a terceros (artículos 43 y 44 Ibídem decreto- ley 1250 de 1970)

Así las cosas, si del estudio del título se observa que éste adolece de algún requisito o formalidad, la Oficina de Registro se abstiene de inscribir el documento y lo devuelve al usuario citándole las causales de devolución y recordándole que contra dicho acto procede el recurso de reposición y apelación dentro de los cinco días siguientes a la notificación del mismo.

La función calificadora constituye el normal desarrollo del principio de legalidad, el cual es esencial en un sistema registral de folios reales que deben gozar de la presunción de que las inscripciones son exactas y corresponden a la realidad jurídica. En el examen y calificación del título sometido a registro, el calificador debe comprobar ante todo si se dan los supuestos legales exigibles para que la inscripción sea válida y se ajuste a la realidad jurídica, si el título es susceptible de registro, procederá a su inscripción, sino, lo devolverá aduciendo las razones por las cuales no se registra.

Establece el Decreto-Ley 1250 de 1970 "Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos", que el registro de instrumentos públicos es un servicio del Estado, que se prestará por funcionarios públicos "Registradores de Instrumentos Públicos", en la forma aquí establecida y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes. (artículo 1º)

El Estatuto en comento, estipula en el artículo 2º los títulos, actos y documentos sujetos a registro, así:

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. Derogado. Decreto 2157 de 1970.
3. Modificado. C. de Co., art. 1210.
4. **Los actos, contratos y providencias que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones.**





Libertad y Orden

Superintendencia de Notariado y Registro
Ministerio de Justicia y del Derecho
República de Colombia

Prosperidad
para todos

Reviste de gran importancia advertir que continuando dentro de este marco jurídico, los artículos 39 y 40, indican:

“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”.

En este orden de ideas, conforme con el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, el Registrador sólo podrá cancelar una anotación cuando se le presente la prueba de la cancelación del respectivo título o acto, o la orden judicial en tal sentido.

Excepcionalmente el Registrador de Instrumentos Públicos podrá cancelar oficiosamente una inscripción o registro, cuando la ley o norma lo faculte, verbi gracia:

“Artículo 558. Prelación de Embargos. En caso de concurrencia de embargos sobre un mismo bien, se procederá así:

1. El decretado con base en título hipotecario o prendario sujeto a registro, se registrará aunque se halle vigente otro practicado en proceso ejecutivo seguido para el pago de un crédito sin garantía real sobre el mismo bien; éste se cancelará con el registro de aquél. Por consiguiente, recibida la comunicación del nuevo embargo, simultáneamente con su registro, **el registrador deberá cancelar el anterior, dando inmediatamente informe escrito de ello al juez** que lo decretó, quien, en caso de haberse practicado el secuestro, remitirá al juzgado donde se adelanta el ejecutivo hipotecario o prendario copia de la diligencia para que tenga efecto en éste y oficie al secuestro para darle cuenta de lo anterior”.

Sobre este particular la Corte Constitucional, se pronunció:

DEMANDA DE INCONSTITUCIONALIDAD DE LOS ARTÍCULOS 39 Y 40 DEL DECRETO LEY 1250 DE 1970 “ESTATUTO DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS” (CORTE CONSTITUCIONAL SENTENCIA AGOSTO 4 DE 1997 C-355) “En concepto del demandante, las normas demandadas, al exigir al notario o al registrador, según el caso, la preexistencia de una orden judicial para



Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 - PBX (1)328-21-21 - Bogotá
D.C. - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La garantía de la paz social

Certificado # GP 174-1



proceder a la cancelación de un registro o de una inscripción y, en el caso del notario, de una escritura, hacen depender la vigencia de las normas constitucionales relativas a la inexistencia y nulidad constitucional, de la orden judicial, con lo cual lesionan la Carta Política. Las norma 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 una orden judicial, vulneran la Constitución, porque impiden la operancia de pleno derecho de la inexistencia y de la nulidad constitucional".

"Sea primero aclarar que no puede hablarse en estricto sentido de una inexistencia constitucional derivada de los artículos 121 y 123 inciso 2° 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 como 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 contienen, el legislador tiene plena libertad para decidir en qué circunstancia el notario público puede proceder a tal cancelación, o el registrador a la cancelación de un registro en razón de la inexistencia del acto, sin que con ello vulnere precepto superior alguno".

"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".

A la luz de lo que se deja expuesto, se estima que conforme a la constitución, la ley y la jurisprudencia para que el Registrador de Instrumentos Públicos proceda a la cancelación de una inscripción se debe dar estricto cumplimiento a lo consagrado en los artículos 39 y 40 del Decreto Ley 1250 de 1970.

Es así, que no sólo frente a la legislación penal se debe efectuar una interpretación del texto normativo, sino que la sistemática jurídica debe ir más allá respecto de las normas (Estatuto "Decreto-Ley") a las cuales van producir efectos jurídicos.





Superintendencia de Notariado y Registro
Ministerio de Justicia y del Derecho
República de Colombia

Prosperidad
para todos

En consecuencia, los Registradores de Instrumentos Públicos están actuando conforme se los impone el artículo 4° de la Constitución Política, bajo las premisas de los principios constitucionales y los que rigen las actuaciones administrativas, sin desconocimiento del Decreto-Ley "Estatuto" 1250 de 1970.

Este concepto se emite de conformidad con lo dispuesto en el inciso final del artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Atentamente.

Marcos Jaher Parra Oviedo
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: Jaqueth Diaz Cervantes
Coordinadora Grupo de Apoyo Jurídico Registral

C.C.: Grupo de Publicaciones

9

07/11/12
Feb 9/2012
4:46



Certificado N° GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 - PBX (1)328-21-21 - Bogotá
D.C. - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
la parte de la pública