

SNR2013EE024392

**SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
OFICINA ASESORA JURÍDICA - CDNSULTA 1433 DE 2013**

Señor: **MANUEL ANTONIO ALMONACID GALVIS**
Correo Electrónico: almonacidma@gmail.com

ASUNTO:	DERECHO DE PETICIÓN DE FORMULACIÓN DE CDNSULTA
ESCRITO CON RADICADOS:	SNR2013ER017257
CONSULTA:	REQUISITOS REGISTRO DE MEDIDAS JUDICIALES CR-005 INSCRIPCIONES – MEDIDAS CAUTELARES

Cordial Saludo:

En atención al escrito citado mediante el cual consulta lo de la referencia, comedidamente me permito absolver sus inquietudes bajo las siguientes consideraciones:

OBJETO DE LA CONSULTA

Solicita usted en su escrito de consulta:

1. *“... es procedente actualmente registrar una demanda ordinaria de conformidad con el Artículo 690 del Código de Procedimiento Civil cuando en el folio de matrícula inmobiliaria aparece un tercero diferente a quien se demanda en el proceso donde se decreto esa medida cautelar...”*

MARCO JURÍDICO

- **CÓDIGO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**
- **CÓDIGO CIVIL**
- **DECRETO 2163 DE 2011**
- **LEY 1579 DE 2012.** Actual Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, deja sin efectos el Decreto 1250 de 1970.
- **DECRETO 980 DE 1970.** Estatuto del Notariado

CONSIDERACIONES DE LA OFICINA ASESORA JURÍDICA

Sobre el particular, es necesario precisar que los conceptos emitidos por esta Oficina Jurídica, se ciñen a los parámetros establecidos por el **INCISO TERCERO DEL ARTÍCULO 25 DEL DECRETO 01 DE 1984 (CÓDIGO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO)**, esto es, no comprometen la responsabilidad de esta Superintendencia, ni son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país. Aquellos, simplemente reflejan el criterio que sobre una materia en particular pueda tener esta Entidad y se profieren en desarrollo de las funciones asignadas por el Decreto 2163 de 2011.

FUNCIÓN REGISTRAL

Previo a entrar a absolver su inquietud, es importante manifestarle que si bien las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos son dependencias de la Superintendencia de Notariado y Registro, la Constitución Política y la Ley les otorga a los Registradores autonomía en el ejercicio de su función registral; en concordancia con ello el Decreto 2163 de 2011 en su Artículo 30 establece:

"(...)

Artículo 30. REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS. *Los registradores de instrumentos públicos son los responsables del funcionamiento técnico y administrativo de las respectivas oficinas.*

Además de las funciones que les señale la Ley, cumplirán las que establezca el Gobierno Nacional, con arreglo a lo dispuesto en este decreto. Los registradores principales ejercerán la coordinación técnica y administrativa de las oficinas seccionales que de él dependan, de conformidad con los reglamentos que se expidan."

De igual forma fundamenta la competencia de las Oficinas de Registro de Instrumentos, el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos (Decreto- Ley 1579 de 2012) que consagra:

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

El Decreto 2163 de 2011 establece que a la Superintendencia de Notariado y Registro, le compete la inspección y vigilancia en la prestación de los servicios públicos de registro y de notariado; así como la segunda instancia ante la Dirección de Registro, respecto de los actos administrativos expedidos por los Registradores de Instrumentos Públicos. (Agotamiento de Vía Gubernativa).

FUNCIÓN NOTARIAL

De otra parte, el Artículo 8º del Decreto 960 de 1970 "Estatuto del Notariado", señala lo siguiente: "Los notarios son autónomos en el ejercicio de sus funciones, y responsables conforme a la Ley." -Subrayado de la Oficina-

En este orden de ideas, las decisiones que adopten los Notarios pueden ser debatidas ante la jurisdicción contenciosa administrativa, además de la responsabilidad penal y disciplinaria, así como la responsabilidad civil en la que pueden incurrir siempre que causen daños y perjuicios a los usuarios del servicio por culpa o dolo en la prestación del mismo.

Respecto a las decisiones de los Notarios el Consejo de Estado ha sostenido que “la función que desarrollan los Notarios es por esencia una función pública, como que son estos depositarios de la fe pública. (...) Por ello al ejercer una típica función pública, las decisiones que profieran y las actuaciones que realicen son controvertibles ante la jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, tal como lo preceptúa el Artículo 82 del C.C.A.”.

FRENTE AL TEMA PARTICULAR Y CONCRETO DE CONSULTA

Teniendo en cuenta que esta Oficina Asesora carece de competencia para debatir las decisiones de los Registradores de Instrumentos Públicos, el presente concepto corresponde a una postura jurídica sobre el caso inicialmente planteado.

Analizado el escrito petitorio, se hace necesario indicar en primer lugar en que consiste la función pública registral, para lo cual tenemos que el registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público que consiste en anotar, en un folio de matrícula inmobiliaria, 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.

Como objetivos básicos del registro de la propiedad inmobiliaria están, el servir de **medio de tradición** del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos, y el **dar publicidad** a los actos y contratos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones, poniendo al alcance de todos el estado jurídico de la propiedad inmueble, única manera de que surtan efectos respecto de terceros.

La función que ejercen las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, es servir de medio de tradición y dar publicidad a los actos, y se encuentra debidamente regulada en la Ley 1579 de 2012, disposición que establece el procedimiento para los documentos que son sujetos de solicitud de inscripción, el cual se compone de la radicación, la calificación, la inscripción y la constancia de haberse ejecutado esta.

Frente al caso particular y concreto, es preciso aclarar que al texto de consulta allegado a esta Superintendencia no se adjuntan documentos soportes necesarios para el análisis, de esta manera es difícil emitir un concepto puntual del asunto en referencia. No obstante, y para efecto de resolver de la mejor manera sus inquietudes, esta Oficina Asesora Jurídica emitirá un concepto general respecto al tema objeto de consulta.

Conforme la **LEY 1579 DE 2012 -Actual Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos**, deja sin efectos el Decreto 1250 de 1970-, 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.

La Ley en comento, estipula en su Artículo 4° los títulos, actos y documentos sujetos a registro:

CAPÍTULO II

Actos, títulos y documentos sujetos a registro

ARTÍCULO 4°. Actos, títulos y documentos sujetos al registro. Están sujetos a registro:

- a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, 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 inmuebles;
- b) *Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;*
- c) *Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley.*

En cuanto las medidas cautelares y su proceso de inscripción o registro, vale la pena partir de un concepto básico desde el punto de vista registral, definiéndose como actos jurisdiccionales provisionales a través de los cuales se asegura el cumplimiento de las determinaciones que adopte el Juez, es decir, que garantizan la eficacia de los procesos.

En el ordenamiento jurídico colombiano, las medidas cautelares relacionadas con bienes inmuebles son objeto de registro por disposición del Literal a) del Artículo 4° de la Ley 1579 de 2012 (Anteriormente Artículo 2 del Decreto 1250 de 1970), y deben ser inscritas en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por mandato del Inciso Cuarto del Artículo 8° de la Ley (*ibidem*), el cual reza:

ARTÍCULO 8° - MATRÍCULA INMOBILIARIA. *Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el Artículo 4°, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando.*

Además, señalará, con cifras distintivas, la oficina de registro, el departamento y el municipio, corregimiento o vereda de la ubicación del bien inmueble y el número único de identificación predial en los municipios que lo tengan o la cédula catastral en aquellos municipios donde no se haya implementado ese identificador.

Indicará también, si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número, nombre o dirección, respectivamente y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida, datos del acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación y demás elementos de identificación que puedan obtenerse.

En la matrícula inmobiliaria constará la naturaleza jurídica de cada uno de los actos sometidos a registro, así: tradición, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, cancelaciones y otros.

PARÁGRAFO 1°. *Solo se podrá omitir la transcripción de los linderos en el folio de matrícula inmobiliaria, para las unidades privadas derivadas de la inscripción del régimen de propiedad horizontal.*

PARÁGRAFO 2°. *La inscripción de falsa tradición sólo procederá en los casos contemplados en el Código Civil y las leyes que así lo dispongan.*

PARÁGRAFO 3º. Para efectos de la calificación de los documentos, téngase en cuenta la siguiente descripción por naturaleza jurídica de los actos sujetos a registro:

01 Tradición: para inscribir los títulos que conlleven modos de adquisición, precisando el acto, contrato o providencia.

02 Gravámenes: para inscribir gravámenes: hipotecas, actos de movilización, decretos que concedan el beneficio de separación, valorizaciones, liquidación del efecto de plusvalía.

03 Limitaciones y Afectaciones: 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, afectación a vivienda familiar, declaratorias de inminencia de desplazamiento o desplazamiento forzado.

04 Medidas Cautelares: para la anotación de medidas cautelares: embargos, demandas civiles, prohibiciones, valorizaciones que afecten la enajenabilidad, prohibiciones judiciales y administrativas...”

A su vez, la **LEY 1579 DE 2012** en su Artículo 31, dispone:

CAPÍTULO VI **Registro de medidas judiciales y administrativas**

ARTÍCULO 31. Requisitos. Para la inscripción de autos de embargo, demandas civiles, prohibiciones, decretos de posesión efectiva, oferta de compra y, en general, de actos que versen sobre inmuebles determinados, la medida judicial o administrativa individualizará los bienes y las personas, citando con claridad y precisión el número de matrícula inmobiliaria o los datos del registro del predio. Al radicar una medida cautelar, el interesado simultáneamente solicitará con destino al juez el certificado sobre la situación jurídica del inmueble..”

La **INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA NO. 02- 09 DE 2002** de la Superintendencia de Notariado y Registro, señala:

“El Artículo 690 del C.P.C., ordena entre otros: ***“Medidas cautelares en procesos ordinarios.”***”

En el proceso ordinario se aplicarán las reglas que a continuación se indican.

- a) *La inscripción de la demanda en cuanto a los bienes sujetos a registro, para lo cual antes de notificar al demandado el auto admisorio, librará oficio al registrador haciéndole saber quiénes son las partes en el proceso, el objeto de éste, el nombre, nomenclatura, situación de dichos bienes y el folio de matrícula o datos del registro si aquella no existiere...*

El registro de la demanda no pone los bienes fuera del comercio, pero quien los adquiera con posterioridad estará sujeto a los efectos de la sentencia...”

EL REGISTRO DE LA DEMANDA.

Es una medida cautelar real prevista en los Artículos 690 y 692 del C. de P.C., que busca asegurar, respecto de bienes sometidos a registro sometidos a registro, su vinculación al proceso sin que salgan del comercio. Es importante advertir que el Artículo 690 del C de P.C., quedó expresamente derogado por el Literal b del Artículo 626 del Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012)¹.

La demanda debe inscribirse en aquellos casos en que el demandado es, o fue titular de derechos de dominio, excepto cuando se trate de demandas en procesos de pertenencia.

En efecto, es la esencia de esta medida que una vez decretada y anotada en el respectivo registro, si existe cambio de titularidad de los derechos reales sobre dichos bienes,

¹ Establece el Artículo 626 del Código General del Proceso: “Derogaciones. Deróguense las siguientes disposiciones: ... b) A partir del primero (1º) de octubre de dos mil doce (2012) quedan derogados: los artículos 19, 90, 91, 346, 449, y 690 del Código de Procedimiento Civil; y todas las que sean contrarias a las que entran en vigencia a partir del primero (1º) de octubre de dos mil doce (2012).”

especialmente el dominio, el adquirente queda vinculado al proceso así no haya estado la demanda inicialmente dirigida en su contra.

Lo anterior deja de presente, que el bien afectado por la medida no queda por fuera del comercio, pero pone alerta a quienes deseen realizar algún negocio jurídico respecto el mismo, acerca de la existencia de un proceso que vinculará, como si hubiera sido parte, a quien lo adquiriera, porque se presume de derecho que quienes realizaron negociaciones luego de la inscripción de la demanda conocían la situación jurídica y real de la unidad inmobiliaria.

Caso distinto, ocurre con la medida cautelar de embargo, en la hipótesis que el nombre de la persona contra quien se decretó la medida, el demandado, no coincida con el actual propietario inscrito del bien, el Registrador debe abstenerse de inscribir el embargo por cuanto es clara la disposición en resaltar que esto ocurrirá si los bienes no pertenecen al afectado, situación que el Registrador comunicara de inmediato al Juez.

Por último, es importante *-reiterar-* por parte de este Despacho que el presente concepto, simplemente refleja el criterio que sobre una materia en particular pueda tener esta Entidad, proferido en virtud de las funciones asignadas a esta Superintendencia por el Decreto 2163 de 2011.

Esperamos que sus interrogantes hayan sido absueltos de la mejor manera y seguiremos atentos a cualquier inquietud.

Atentamente,

MARCOS JAHER PARRA OVIEDO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: Andrea Carolina Alfaro Salas / Abogada Oficina Asesora Jurídica
Revisó: Carlina Gómez Duran
Coordinadora Grupo de Apoyo Jurídico Registral