

EE15806

P

Consulta No.1039 ante la Oficina Asesora Jurídica
Superintendencia de Notariado y Registro

Para: Doctor
HUMBERTO BUENO CARDONA
Notario Veintidós (22) del Círculo
Calle 13 # 82-60 Local 201
Cali, Valle

Asunto: Escrito radicado con el número SNR2015ER019620

Señor Notario:

Con toda atención me refiero al escrito citado en el asunto, con el cual la señora Eleonora Pamela Vásquez Villegas, Asesora Jurídica de esa Notaría, formula consulta respecto de la situación que se menciona a continuación:

“ Señala el artículo 745 de nuestro Código Civil: TITULO TRASLATICIO DE DOMINIO. Para que valga la tradición se requiere un título traslaticio de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc. Se requiere, además, que el título sea válido respecto de la persona a quien se confiere. Así el título de donación irrevocable no transfiere el dominio entre cónyuges. ”

De otra parte y conforme la Ley 1579 de 2012, art. 4 están sujetos a registro todos los actos, contratos, decisiones contenidas en escritura pública que impliquen entre otros la traslación o extinción del dominio u otro derecho real o accesorio sobre bienes inmuebles.

Teniendo en cuenta que en Colombia son válidas previo el cumplimiento de los requisitos legales ante la autoridad competente, las rifas de inmuebles, dado que estos serían el objeto del sorteo, es claro que el premio en especie (inmueble) debe ser transferido al ganador de la rifa, mediante escritura pública, según lo previamente expuesto en los párrafos anteriores.”

Por lo expuesto consulta:

“Será ajustado a la ley, que el acto mediante el cual se realice la transferencia al ganador de la rifa, sea el denominado ” **0165-TRANSFERENCIA DE DOMINIO**

POR SOLUCION O PAGO EFECTIVO” en la medida que el realizador de la rifa se obliga a la entrega del inmueble al sujeto ganador.

De ser así la escritura pública contentiva de una transferencia con base en qué valor habrá de liquidarse, habida cuenta de que no resulta oneroso para el ganador del a rifa.”

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 artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, 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 2723 de 2014.

DE LA COMPETENCIA ASIGNADA A LAS OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos son dependencias de la Superintendencia de Notariado y Registro; pero autónomas en el ejercicio de la función registral.

Fundamenta la competencia de las Oficinas de Registro de Instrumentos, el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos (Ley 1579 de 2012) que consagra:

“Artículo 1º.- El registro de instrumentos públicos es un servicio público prestado por el Estado, por funcionarios denominados Registradores de Instrumentos Públicos, en la forma aquí establecida y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes.”.

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 ejerce la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos es la servir de medio de tradición y dar publicidad a los actos y se encuentra debidamente regulada en La Ley 1579 de 2012, disposición que otorga autonomía en el ejercicio de sus funciones a los Registradores y se ejerce sobre el círculo registral asignado por la ley. Ello sin dejar de lado que las decisiones en materia registral pueden ser impugnadas a través del recurso de reposición ante el Registrador y de apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de esta Superintendencia.

. El deber de realidad jurídica y la autonomía registral.-

La Ley 1579 de 2012 “ Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos “ contempla de manera expresa los fines u objetivos del registro inmobiliario.

Es evidente que la función registral se inspira en tres grandes objetivos, a saber: i) servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos, ii) dar publicidad a los actos y contratos que trasladan o mutan el dominio de los bienes raíces así como a la imposición de gravámenes o limitaciones al dominio de éstos y, iii) brindar mayores garantías de autenticidad y seguridad a los títulos, actos o documentos que deben registrarse.

La Ley 1579 de 2012, establece qué actos, títulos y documentos son objeto de inscripción por parte de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, para lo cual cito lo dispuesto en el artículo 4º, así:

“Artículo 4º. 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

Ahora bien, frente a su interrogante respecto a que si “ será ajustado a la ley, que el acto mediante el cual se realice la transferencia al ganador de la rifa, sea el denominado ” **0165-TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR SOLUCION O PAGO EFECTIVO**” en la medida que el realizador de la rifa se obliga a la entrega del inmueble al sujeto ganador.”, debo manifestarle que dicho código fue adoptado mediante Resolución 1695 de 2001 proferida por esta Superintendencia, donde se dispuso la adopción de los códigos para cada uno de los actos o negocios

jurídicos objeto de inscripción en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país; tal acto administrativo ha sido objeto de permanente modificación a medida que se van profiriendo normas que imponen la inscripción de determinados actos en el competente registro de instrumentos públicos. Consecuencia de ello es que tal código se encuentra ajustado a derecho y por lo tanto debe ser utilizado por las Oficinas de Registro para la inscripción de actos como el que cita la consultante.

Del servicio público notarial:

NOTARIO - Naturaleza

En principio es necesario precisar, que el Artículo 131 de la Norma Superior instituye la función notarial como un servicio público en el que se advierte una de las modalidades de la aludida descentralización por colaboración, ya que la prestación de ese servicio y de las funciones inherentes a él ha sido encomendada, de manera permanente, a particulares, en lo cual la Corte no ha hallado motivos de inconstitucionalidad.

En tal sentido, 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."*

En lo referente a la responsabilidad civil de los notarios, el artículo 195 del Estatuto del Notariado, establece:

"Los Notarios son civilmente responsables de los daños y perjuicios que causen a los usuarios del servicio por culpa o dolo de la prestación del mismo."

Al respecto, el Consejo de Estado ha puntualizado:

"No puede entenderse que cuando la Ley habla de la responsabilidad civil que corresponde a los agentes del Estado, está remitiendo por esta simple expresión al régimen jurídico que se contiene en el derecho privado y más exactamente en el Código Civil, como tampoco que esté remitiendo para efectos procesales, el conocimiento de las respectivas controversias a la jurisdicción ordinaria como lo pretende el recurrente.

Se trata simplemente de una expresión indicativa de que la responsabilidad es de tipo patrimonial, para diferenciarla de la responsabilidad disciplinaria o administrativa que pueda derivarse para el agente de su conducta activa u omisiva" (Cfr. Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Primera. Providencia No. 1245 de octubre 26 de 1990).

Así las cosas, el régimen jurídico fijado por el Legislador para los Notarios, así como el control y vigilancia que ejerce el Estado sobre los mismos, no deja asomo de duda en que la responsabilidad de la función pública notarial recae en cabeza del Notario.

Ahora bien, frente al asunto en estudio se evidencia que para liquidar tanto los derechos notariales como de registro así como el correspondiente impuesto de registro se debe tomar como base el avalúo o autoavaluo del predio de que se trate, ello sin desconocer que eventualmente en cumplimiento a lo normado en la Ley 643 de 2001 reglamentada por el Decreto 1968 del mismo año, el responsable de la rifa hubiere fijado el precio del inmueble por encima de dicho avaluo.

Espero de esta manera haber atendido a sus inquietudes, en lo de nuestra competencia.

Atentamente,


EDILBERTO MANUEL PÉREZ ALMANZA
Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)

Proyección: Carina Gómez Durán
Grupo de Apoyo Jurídico Registral