

SNR2023IE004119

Bogotá D.C, 20 de abril de 2023  
O.A.J-629

**Consulta de 2023 ante la Oficina Asesora Jurídica  
de la Superintendencia de Notariado y Registro**

Doctor:

**Rodrigo German Alejandro Larreamendy Joerns**

Superintendente Delegado para el Registro

Rodrigo.larreamendy@supernotariado.gov.co

**Asunto:** linterés legítimo para solicitar la cancelación de la inscripción de medidas cautelares de qué trata el artículo 64 Ley 1579 de 2012

Radicado: **SNR2023IE001691**

Código: CR-05- Medidas Cautelares y Cancelaciones

Respetado doctor;

En atención a lo solicitado en escrito con el radicado interno descrito en el asunto, en el sentido que esta Oficina se pronuncie sobre el alcance de lo establecido en el párrafo segundo del artículo 64 de la ley 1579 de 2012, que señala: *"...siempre y cuando medie solicitud por escrito del respectivo titular(es) del derecho real de dominio o de quien demuestre un interés legítimo en el inmueble."*

Esta Oficina procederá a dar respuesta a la misma, teniendo en cuenta el siguiente:

**Marco Jurídico**

- Decreto 2723 de 2014
- Ley 1755 de 2015
- Ley 1579 de 2012
- Código Civil

**Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:**

Sobre el particular es importante destacar que los pronunciamientos proferidos por esta Superintendencia se emiten en virtud de lo dispuesto por el numeral 3<sup>1</sup> de artículo 14 del

---

<sup>1</sup> "3. Atender y resolver las consultas o solicitudes que formulen en materia jurídica de competencia de la Superintendencia de Notariado y Registro."

SNR2023IE004119

Decreto 2723<sup>2</sup> del 2014 y el 28<sup>3</sup> de la Ley 1755 de 2015, y se ajustan a lo ya decantado por la jurisprudencia y la doctrina sobre la naturaleza de los conceptos, **por lo que no son de naturaleza vinculante** y constituyen una mera opinión, apreciación o juicio de la entidad manifestado **en sentido general** y sobre asuntos relacionados con la actividad notarial y registral.

Aunado a lo anterior, los pronunciamientos vía concepto de esta Entidad, se emite con la única finalidad de brindar alguna orientación sobre el tema consultado, la cual en ningún momento está destinada a ocuparse del caso concreto y específico en que se encuentre inmerso el consultante, ni tampoco a producir algún efecto o influencia sobre la ejecutoriedad de la posición que asuma la autoridad correspondiente<sup>4</sup>. Por tanto, no es dable a la entidad, so pretexto de esta función, plasmar un pronunciamiento encaminado a intentar resolver o decidir un caso específico que sea objeto de posiciones jurídicas encontradas.

Una vez precisado el alcance de la presente consulta, se procederá a analizar los aspectos jurídicos que guardan relación con el tema planteado.

Teniendo en cuenta que el objeto de la solicitud o consulta es la de que, se fije un criterio jurídico por parte de esta Oficina sobre el alcance y aplicación del presupuesto jurídico incluido al final del inciso segundo del artículo 64 de la Ley 1579 de 2012, se hace necesario transcribir la parte pertinente y las normas de interpretación del Código Civil, a saber:

*“ARTÍCULO 64. CADUCIDAD DE INSCRIPCIONES DE LAS MEDIDAS CAUTELARAS Y CONTRIBUCIONES ESPECIALES. (...).*

*Vencido el término de vigencia o sus prórrogas, la inscripción será cancelada por el registrador mediante acto administrativo debidamente motivado de cúmplase, contra el cual no procederá recurso alguno; siempre y cuando medie solicitud por escrito del respectivo titular(es) del derecho real de dominio o de quien demuestre un interés legítimo en el inmueble. (...)* (Negrilla fuera de texto).

Por su parte, el Código Civil consagra lo siguiente:

<sup>2</sup> Decreto 2723 de 2014, “por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Notariado y Registro y se determinan las funciones de sus dependencias”: “Artículo 4. Objetivo. La Superintendencia de Notariado y Registro ejercerá la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos; atenderá la organización, administración y sostenimiento de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, asesorará al Gobierno Nacional en la construcción de las políticas y el establecimiento de los programas y planes referidos a los servicios públicos notarial y registral”.

<sup>3</sup> “Artículo 28. Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.”

<sup>4</sup>1. Corte Const. Sent. C- 542 de 2005. MP: Humberto Antonio Sierra Porto.

2. Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Secc. Primera Sentencia del 22 de abril de 2010. Rad. Núm. 11001 0324 000 2007 00050 01. CP. Rafael E. Ostau. De la Font Pianeta.

SNR2023IE004119

*“ARTICULO 26. INTERPRETACION DOCTRINAL. Los jueces y los funcionarios públicos, en la aplicación de las leyes a los casos particulares y en los negocios administrativos, las interpretan por vía de doctrina, en busca de su verdadero sentido, (...).*

*Las reglas que se fijan en los artículos siguientes deben servir para la interpretación por vía de doctrina.”*

*“ARTICULO 27. INTERPRETACION GRAMATICAL. Cuando el sentido de la ley sea claro, no se desatenderá su tenor literal a pretexto de consultar su espíritu.”*

*Pero bien se puede, para interpretar una expresión oscura de la ley, recurrir a su intención o espíritu, claramente manifestados en ella misma o en la historia fidedigna de su establecimiento.” (Negrilla fuera de texto)*

*“ARTICULO 30. <INTERPRETACION POR CONTEXTO>. El contexto de la ley servirá para ilustrar el sentido de cada una de sus partes, de manera que haya entre todas ellas la debida correspondencia y armonía.*

*Los pasajes oscuros de una ley pueden ser ilustrados por medio de otras leyes, particularmente si versan sobre el mismo asunto.”*

*“ARTICULO 32. <CRITERIOS SUBSIDIARIOS DE INTERPRETACION>. En los casos a que no pudieren aplicarse las reglas de interpretación anteriores, se interpretarán los pasajes oscuros o contradictorios del modo que más conforme parezca al espíritu general de la legislación y a la equidad natural.”*

Las normas precitadas facultan a los jueces y funcionarios públicos para hacer una interpretación doctrinal de las leyes, y fija las reglas para efectuar esta clase de interpretación, dentro de las cuales se encuentra las siguientes:

### 1- Interpretación Gramatical

- a. Cuando el sentido de la ley sea claro, **no se desatenderá su tenor literal** a pretexto de consultar su espíritu
- b. Se puede para interpretar una expresión oscura de la ley, recurrir a su intención o espíritu, claramente manifestados en ella misma.

### 2- Interpretación Sistemática.

- a. El contexto de la ley servirá para ilustrar el sentido de cada una de sus partes, de manera que haya entre todas ellas la **debida correspondencia y armonía.**
- b. Los pasajes oscuros de una ley pueden ser ilustrados por medio de otras leyes, particularmente si versan sobre el mismo asunto.

SNR2023IE004119

Dadas las anteriores reglas de interpretación se precisa que, cuando el sentido de la ley es **claro preciso y puntual**, no hay lugar a consultar su espíritu para su aplicación, pero si existe una expresión oscura, compleja o ambigua, es necesario recurrir a éste o a su intención manifestado en ella misma. De igual manera, cuando la ley da lugar a varias interpretaciones para su aplicación, se hace necesario hacer una interpretación sistemática, es decir, en todo su contexto de manera que haya una verdadera correspondencia y armonía con cada una de las partes que la conforman cumpliendo con el fin y el propósito para la cual fue promulgada.

Efectuado el anterior razonamiento, en lo que concierne a la aplicación del artículo 64 de la Ley 1579 de 2012, es menester indicar que **no se puede desatender su tenor literal o gramatical**; no obstante, para una mayor precisión se hace necesario recurrir a su espíritu o intención para lo cual fue creada, sin que haya lugar a realizar una interpretación sistemática de la misma para determinar su verdadero sentido y el querer del legislador.

Al analizar la norma, se puede colegir que la intención del legislador fue la de establecer un mecanismo legal para que el registrador de instrumentos públicos procediera a cancelar las anotaciones donde se halle inscrita una medida cautelar y las contribuciones especiales con diez (10) o más años de haber sido publicitadas en el folio de matrícula inmobiliaria, a solicitud del propietario del inmueble **o de quien demuestre un interés legítimo en el inmueble**. Esta decisión del legislador guarda relación con algunos pronunciamientos de la Corte Constitucional entre otros, el que se sostuvo en Sentencia C-574 de 1998, y sobre el cual se sustrae lo siguiente:

Que el titular de un derecho se ve expuesto a perderlo si dentro de la oportunidad procesal fijada por la ley para solicitarlo o ejercerlo no lo hace. Así mismo dicha providencia advierte que la "*actitud negligente*" de quien pudiere haber estado legitimado en la causa dentro de un proceso judicial **no puede ser objeto de protección**, toda vez que la **omisión** en el cumplimiento de **obligaciones** constitucionales conlleva a que el Estado no admita más recursos u oportunidades dada la inactividad del titular de derecho para reclamar lo que le corresponda, así que, el legislador está legitimado para ejercer las competencias que le confiere la Constitución Política, sin desconocer en ningún momento el derecho al acceso de la justicia y las excepciones a la norma en concreto.

Al margen de la anterior precisión, en lo que concierne al inciso segundo de la norma en comento en su parte final, en el cual se determinó quienes están legitimados para solicitar la cancelación de las medidas y contribuciones especiales, es pertinente resaltar que, se puede presentar **dos tipos de personas**; la primera en calidad de **propietario** y la segunda **quien demuestre un interés legítimo en el inmueble**.

En relación a la primera persona, no hay lugar a realizar interpretación alguna dado que, la norma gramaticalmente es clara; no así sucede con la segunda persona, toda vez que el legislador **no precisó con exactitud** quienes eran los que podían tener esta calidad,

SNR2023IE004119

dejando está valoración en cabeza de los Registradores de Instrumentos Públicos quienes son los que reciben la solicitud y los documento soportes de la misma; de tal suerte que, le compete al registrador verificar dichos documentos para poder determinar si al peticionario le asiste un interés legítimo.

Aunado a lo anterior, es pertinente indicar que estos dos tipos de personas fueron incluidas en el numeral IV de la Instrucción Administrativa No. 8 del 30 de septiembre de 2022 expedida por esta Entidad, la cual se profirió con el propósito de orientar a los Registradores de Instrumentos Públicos y en general a las personas que tengan interés en solicitar la cancelación de la inscripción de la medida cautelar por caducidad, sin que en ella se hubiera detallado de manera expresa que persona puede tener interés legítimo.

La falta de la anterior precisión tanto en la Ley como en la Instructiva precitada, ha generado según el objeto de esta consulta algunas interpretaciones erróneas y con ello una prestación del servicio registral no acorde a los postulados de estas normas, a pesar que se sostuvo en el literal b) del numeral V de la Instrucción, que el interés legítimo debe demostrarse con pruebas. Se indicó de esta manera, en tanto que el legislador le encargó al Registrador de Instrumentos Públicos realizar la valoración probatoria para determinar dicha calidad, la cual no puede ser ajena o desconocer aquellos derechos que le asiste a una persona natural o jurídica de derecho público o privado concedidos por la legislación colombiana en todo su ámbito jurídico y rangos normativos.

En sinergia con lo expuesto, se hace necesario precisar que se ha sostenido que el interés jurídico es distinto al interés legítimo. Sobre esto presupuestos jurídicos se dice que aquel, supone un derecho dentro del ámbito jurídico particular de una persona, en este caso se tiene un estatus jurídico de manera directa; en este, no se presume una relación directa al estatus jurídico.

En el interés jurídico la persona se encuentra en una situación frente al orden jurídico que le permite ejercer acciones para hacer valer su interés jurídicamente tutelado, aunque no tenga el derecho subjetivo. Este interés puede ser individual o colectivo según la ubicación del individuo.

En virtud de lo anterior, y en el marco de las competencias asignadas a esta Oficina no existe fundamento de hecho y de derecho para efectuar una interpretación a la parte final del inciso segundo del artículo 64 de la Ley 1579 de 2012, en tanto que, como se indicó, el interés legítimo se determina en cada caso en particular con los soportes probatorios, sin desconocer toda clase derechos que tiene o pueda llegar a tener sobre un inmueble una persona indistintamente de su naturaleza o condición social.

No obstante, a manera de ejemplo podemos citar entre otras persona con interés legítimo, los herederos, el (la) cónyuge, compañera (ro) permanente, el comunero, el albacea o curador, poseedor con antecedentes registrales, el mandatario general o especial, entidades públicas de todos los niveles y sectores por declaratoria de utilidad pública e

**SNR2023IE004119**

interés social, el que tiene interés en vender cosa ajena, el que estipula para un tercero, el acreedor, las autoridades judiciales y administrativas que ejerzan funciones jurisdiccionales, las sociedades y corporaciones en las diferentes clases, las juntas de acción comunal, los personeros, defensores de familia, la procuraduría, comunidades indígenas, comunidades afro descendientes, y las (los) demás que el registrador valore en cada caso en particular.

En los anteriores términos se da respuesta a su consulta quedando atentos a cualquier inquietud.

Cordialmente,



**Maria José Muñoz Guzmán**  
**Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)**

Proyecto: Juan Veintitrés Amado Chamorro/Profesional Especializado OAJ  
Reviso: María Esperanza Venegas Espitia/Coordinadora Grupo Jurídico Registral, Notarial y de Curadores urbanos.