



ÁMBITO REGISTRAL

Información de las actividades que realiza la
Superintendencia Delegada para el Registro



ALCANCE DEL DECRETO 1102 DE 2021 FRENTE A RECURSOS DE REPOSICIÓN Y SOLICITUDES DE REVOCATORIA DIRECTA INTERPUESTOS EN CONTRA DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS RELATIVOS A LOS REGISTRADORES PRINCIPALES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

El Gobierno Nacional mediante el **Decreto 1102 de 2021** delegó unas funciones en el Ministro de Justicia y del Derecho, en lo que corresponde a **tramitar y decidir los recursos de reposición y las solicitudes de revocatoria directa interpuestos contra los actos administrativos relativos con los nombramientos de los Registradores Principales de Instrumentos Públicos**, en virtud de la disposición del **parágrafo 1º del artículo 75 de la Ley 1579 de 2012**.

Ahora bien, con el fin de dar claridad frente a la expedición del Decreto antes citado, la Superintendencia de Notariado y Registro a través de **la Oficina Asesora Jurídica, solicitó concepto** con oficio No. **SNR2021EE077293 OAJ-1230** del 16 de septiembre de 2021, radicado en el Ministerio de Justicia y del Derecho con el número **MJD-EXT21-0043236**.

En ese orden, el Ministerio con oficio **MJD-OFI21-0034969-DJU-1500** de fecha **17 de septiembre de 2021**, precisa el alcance del Decreto, del oficio se extrae lo siguiente “(...) *En este orden, nos permitimos indicar que, la literalidad del Decreto 1102 de 2021 es clara en precisar, tanto en su parte motiva como en el artículo 1º, que la delegación en el Ministro de Justicia y del Derecho corresponde a las funciones de tramitar y decidir los recursos de reposición y solicitudes de revocatoria directa interpuestos en contra de los actos administrativos relativos a los Registradores Principales de Instrumentos Públicos, es así que, ningún apartado del acto administrativo en cuestión señala que dicha delegación se extiende a los actos expedidos, tramitados u otorgados por los Registradores Principales de Instrumentos Públicos, en tanto hacerlo desconocería las disposiciones legales y del Consejo de Estado que regulan el trámite de los recursos de reposición y las solicitudes de revocatoria directa.*



En conclusión, el Decreto 1102 de 2021 se encuentra en armonía con las disposiciones normativas que regulan la figura de la delegación y de aquellas que desarrollan el trámite de los recursos de reposición y las solicitudes de revocatoria directa, así como también, respeta y se ciñe a lo establecido por el Consejo de Estado al respecto.”

En ese sentido, a través de dicho acto administrativo **NO se atribuye, modifica o subroga la competencia que por ley corresponde a los Registradores Principales de Instrumentos Públicos de conocer, tramitar y decidir sobre los recursos de reposición y las solicitudes de revocatoria directa presentados contra los actos por ellos expedidos**, así como tampoco se atribuye la condición de superior jerárquico o funcional de los Registradores Principales de Instrumentos Públicos con el fin de revocar los actos administrativos expedidos por estos.

Por último, resulta oportuno indicar que, la delegación efectuada por el **señor Presidente de la República al señor Ministro de Justicia y del Derecho**, mediante el **Decreto 1102 de 2021**, es la herramienta jurídica que le permite al titular de esta entidad de resolver una solicitud de revocatoria directa presentada contra el **Decreto No. 283 del 24 de marzo de 2021**, “*Por el cual se efectúa el traslado de unas Registradoras Principales de Instrumentos Públicos*” y demás recursos de reposición y revocatoria directas que se presenten contra los actos del Gobierno Nacional expedidos con fundamento en la facultad nominadora establecida en el artículo 75 de la Ley 1579 de 2012 (...).”

Con lo anterior pretendemos que exista claridad entre los operadores Registrales y Registradores respecto a la delegación del **Decreto 1102 de 2021**, la cual no afecta las competencias de los registradores respecto a la expedición de actos administrativos que resuelven recursos en materia registral.





LINEAMIENTOS PARA LA INSCRIPCIÓN Y REGISTRO “DE CONTRATOS EN CUENTAS DE PARTICIPACIÓN”.

Dentro de las peticiones que recibe la Superintendencia, se han recibido algunas sobre este tipo de contratos en los cuales los usuarios requieren que se realice dicha anotación y al respecto se observa que no existe un consenso entre las **Oficinas de Registro**, al respecto, la **Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro**, ha señalado que para publicitar la tenencia de un bien inmueble en el marco de los contratos de cuentas en participación, no resulta procedente la creación de un código de especificación registral de **“CONTRATOS DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN”**, en atención a que esta clase de negocios jurídicos per se no conllevan a una alteración al derecho real de dominio, debido a que los supuestos llamados a registrar son los distintos actos adelantados en virtud del acuerdo de voluntades suscrito.

En tal sentido, la creación de los códigos no obedece a criterios de necesidad y eficacia, por lo tanto, el código existente de **“DESTINACIÓN PROVISIONAL”** perteneciente a la **Columna 05 – Tenencia**, incluye este tipo de contratos de tenencia que tienen injerencia sobre bienes inmuebles.

Es así, que deben ser inscritos en la **Columna 05 de TENENCIA**, bajo el **Código de Especificación Registral 0506 Título de Tenencia**, del desarrollo urbanístico del país.

ARTICULO 39 DE LA LEY 2079 DE 2021, INCORPORACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS

En el anterior **Ámbito Registral** se trataron de manera general las nuevas disposiciones y cambios normativos que ha traído la **Ley 2079 de 2021**, en esta oportunidad queremos llamar la atención de los funcionarios y usuarios en lo que respecta al **cambio que introdujo la mencionada Ley en la incorporación de áreas públicas**, lo anterior obedeciendo a algunas peticiones allegadas por usuarios.

En ese sentido, el artículo 39 de la Ley 2079, eliminó el requisito que venía en el **artículo 117 de la Ley 388 de 1997**, el cual establecía que la escritura con la que se incorpora el espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción debía **otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo, requisito que ya no existe en la nueva norma**.

Teniendo en cuenta lo anterior, se entendería con que dicha eliminación de requisitos se busca más flexibilidad y por ende la eliminación de obstáculos al momento de la incorporación de áreas públicas, con lo que se **evita que se tengan que devolver cesiones ya incorporadas en los casos en que los proyectos no se ejecutan**.

Con la eliminación de estos reprocesos se procura la **agilización del desarrollo de los proyectos constructivos** en tanto la incorporación procede solo con el procedimiento de registro de la escritura de constitución en la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos**, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, con base en lo aprobado en la licencia urbanística, situación que los operadores registrales deberán tener en cuenta al momento de su revisión y evitar devoluciones innecesarias.

