

Resolución No. 130

01 JUN 2023

"Por medio de la cual se resuelve el recurso de reposición y en subsidio el de apelación interpuesto contra la nota devolutiva con turno de radicación 2023-350-6-2003 con matrícula inmobiliaria 350-35169, 350-45615, 350-129239 y 350-129527"

**LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS
PÚBLICOS DE IBAGUÉ**

EXPEDIENTE No. 2023-350-ND-14

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere el artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, del artículo 21 del Decreto 2723 del 29 de diciembre de 2014; 74 y s. s del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de enero 18 de 2011), y

Procede a resolver el recurso de reposición y en subsidio el de apelación, interpuesto por la señora MARÍA FANNY BARRAGÁN ÁVILA identificada con cédula de ciudadanía No. 28.813.605 contra la Nota Devolutiva del 22 de marzo de 2023 que corresponde al turno de radicación de documentos 2023-350-6-2003, teniendo en cuenta los siguientes:

A.) HECHOS

1

1. El 07/02/2023 fue sometido al proceso de registro con turno de radicación 2023-350-6-2003, la Escritura Publica No. 1523 del 16/07/2005 de la Notaria Cuarenta y Uno de Bogotá D.C., contentiva del acto de Disolución y Liquidación de Sociedad Conyugal sobre los bienes inmuebles identificados con la matrícula inmobiliaria 350-35169, 350-45615, 350-129239 y 350-129527.
2. En etapa de calificación se devuelve sin registrar el precitado documento, mediante Nota Devolutiva de fecha 22 de marzo de 2023 por la siguiente causal:

"1: QUIEN TRANSFIERE NO ES TITULAR DEL DERECHO REAL DE DOMINIO (ARTS. 669 Y 740 C.C., LITERAL F DEL ART. 3 Y ART. 29 DE LA LEY 1579 DE 2012).

RESPECTO DEL INMUEBLE CON MATRICULA INMOBILIARIA 350-129527.

ANOTACIÓN: N° 10 DEL FOLIO #350-129527

RADICACIÓN 2012-350-6-4680 DEL 14/3/2012

DOC ESCRITURA 00369 DEL 07/3/2012

OFICINA DE ORIGEN NOTARIA SEXTA DE IBAGUÉ

VALOR 95,000,000 ESTADO VALIDA

ESPECIFICACIÓN COMPRAVENTA NATURALEZA JURÍDICA 0125

MODALIDAD

COMENTARIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (LA X INDICA A LA PERSONA QUE FIGURA COMO TITULAR DE DERECHOS REALES DE DOMINIO, I-TITULAR DE DOMINIO INCOMPLETO)

DE BARRAGAN AVILA MARIA FANNY - CC 28813605 PARTICIPACIÓN
A PREPATEL LTDA. NIT. 8040081864 - SE 105544646 X PARTICIPACIÓN"

3. El acto de notificación de la anterior Nota Devolutiva se efectuó personalmente, el día 19 de abril de 2023, por lo que la señora MARÍA FANNY BARRAGÁN ÁVILA, actuando en calidad de cónyuge en la 1523 del 16/07/2005 de la Notaria Cuarenta y Uno de Bogotá D.C., interpuso el día 04 de mayo de 2023 recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra la Nota Devolutiva del 22 de marzo de 2023 que corresponde al turno de radicación de documentos 2023-350-6-2003.

B.) ARGUMENTOS DE LA RECURRENTE

Señores
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE-TOLIMA
E. S. D.

REFERENCIA: RECURSO DE REPOSICION EN SUBSIDIO DE APELACION

RADICADO: 2023-350-6-2003

Respetados Señores:

En mi calidad de interesada, estando dentro de la oportunidad legal que refiere el numeral 2 del artículo 21 del Decreto 2723 del 2014 conforme a los artículos 76 y 77 de la ley 1437 de 2011, me permito manifestar por medio del presente libelo que, Interpongo recurso de **REPOSICION** en subsidio de **APELACIÓN** en contra del acto administrativo - nota devolutiva del veintidós (22) de marzo de dos mil veintitrés (2023) en la cual negó la inscripción de la Escritura Pública No. 1523 del dieciséis (16) de julio de dos mil cinco (2005) de la Notaria cuarenta y uno del círculo de Bogotá D.C.

Acatando la liturgia procesal, procedo a sustentar la presente impugnación, la cual tiene como fundamento las siguientes:

CONSIDERACIONES:

El presente recurso de alzada se basa en la decisión tomada por la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE-TOLIMA**, en la cual a través de la nota devolutiva del veintidós (22) de marzo de dos mil veintitrés (2023) negó la inscripción de la Escritura Pública No. 1523 del dieciséis (16) de julio de dos mil cinco (2005) de la Notaria cuarenta y uno del círculo de Bogotá D.C., cuyo contenido versa sobre la disolución y liquidación de la sociedad conyugal de los señores **MARIA FANNY BARRAGAN Y MIGUEL DE JESUS CONTRERAS AMELL**.

La **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE-TOLIMA**, esgrima como basamento principal de su negativa, lo dispuesto en el artículo 3 literal f) y el artículo 29 de la Ley 1579 del 2012, los cuales rezan:

"Artículo 3 principios

f) Tracto sucesivo. Solo el titular inscrito tendrá la facultad de enajenar el dominio u otro derecho real sobre un inmueble salvo lo dispuesto para la llamada falsa tradición."

"Artículo 29. Título antecedente.

Para que pueda ser inscrito en registro cualquier título, se deberá indicar la procedencia inmediata del dominio o del derecho real respectivo, mediante la cita del título antecedente, la matrícula inmobiliaria o los datos de su registro, si al inmueble no se le ha asignado matrícula por encontrarse inscrito en los libros del antiguo sistema. Sin este requisito no procederá la inscripción, a menos que ante el Registrador se demuestre la procedencia con el respectivo título inscrito."

Según el razonamiento anterior, se expone por parte de la **ORIP** de **IBAGUE**, que quien transfiere el dominio del bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. **350-129527** no ostenta la titularidad del derecho real, por lo que finalmente por tal circunstancia y por prohibición legal se abstiene de realizar el registro objeto de discusión.

Sin embargo, la suscrita no se encuentra de acuerdo con tal decisión, debido a que si bien es cierto el bien inmueble identificado con la matricular Inmobiliaria número **350-129527**, aparece en la partida decima segunda en cabeza de la suscrita este inmueble no es objeto de registro por cuanto fue vendido en el año 2012, empero, no se tiene de presente los otros bienes inmuebles contentivos en la Escritura Pública No. 1523 del dieciséis (16) de julio de dos mil cinco (2005) de la Notaria cuarenta y uno del círculo de Bogotá D.C., los cuales no adolecen de tal vicisitud, que en consecuencia si deben ser registrados, bajo la figura del **REGISTRO PARCIAL**.

La anterior afirmación se efectúa en concordancia con el artículo 17 de la Ley 1579 del 2012:

"Artículo 17. Registro parcial.

El registro parcial consiste en inscribir uno o algunos de los actos de un título que contiene varios actos o contratos, así mismo cuando el objeto del acto o del contrato es una pluralidad de inmuebles y alguno de ellos está fuera del comercio, o existe algún impedimento de orden legal por el cual deba rechazarse la inscripción, procederá previa solicitud motivada por escrito de todos los intervinientes.

Para el registro parcial de las medidas cautelares el Registrador de Instrumentos Públicos procederá de conformidad con lo ordenado por el juez competente."

Según Consulta 93 de 2015 ante la Oficina Asesora Jurídica De la Superintendencia de Notariado y Registro del enunciado normativo extractado se puede inferir que la solicitud de registro parcial de una escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral, puede proceder en el siguiente caso:

"1. Cuando el documento sujeto a registro contiene varios actos y alguno de ellos no puede registrarse por existencia de algún impedimento legal, caso en el cual la inscripción se hará sobre los otros, para lo cual el Registrador dejará nota de ello en la constancia de inscripción que coloque en el ejemplar del interesado. A manera de ejemplo tenemos cuando en una escritura se otorga venta e hipoteca, donde este último acto no puede ser inscrito por encontrarse superado el termino de los noventa (90) días hábiles establecido por la Ley 1579 de 2012', para cual procede el registro de la sola venta, previo consentimiento del acreedor hipotecario. 2. cuando el acto se refiera a varios inmuebles, donde uno de ellos se encuentra fuera del comercio. Ej. Compraventa sobre cinco (5) locales, y sobre uno de ellos se encuentra inscrita medida cautelar de embargo, caso en el cual se puede solicitar el registro parcial sobre los otros cuatro inmuebles."

Esta institución jurídica fue creada con el fin de no afectar una pluralidad de derechos reales contentivos en una sola escritura pública, por lo tanto, el legislador prevé tal remedio a casos específicos en los que puedan presentarse anomalías.

Descendiendo al caso en concreto, la suscrita es concedora del requisito de la solicitud motiva por todos los intervinientes del acto para realizar el registro parcial, sin embargo, pongo de presente la naturaleza de la escritura pública objeto de discusión, pues atañe recalcar que versa sobre una disolución y liquidación de sociedad conyugal, nacida del matrimonio de la señora **MARIA FANNY BARRAGAN Y MIGUEL DE JESUS CONTRERAS AMELL**, relación que se finiquita, entre otras razones, por la causal consagrada en el No 3 del artículo 154 del C.C. la cual reza "*los ultrajes, el trato cruel y los maltratamientos de obra*", edificado en los presuntos delitos de violencia intrafamiliar ejercida por parte del señor **MIGUEL DE JESUS CONTRERAS AMELL** en contra de su cónyuge, quien por tales razones no guardan comunicación ni relación alguna, por motivos de seguridad de la víctima, incluso, el día ocho (08) de marzo de hogafío (2023) la **COMISARIA PRIMERA PERMANENTE DE FAMILIA DE IBAGUÉ - TURNO 1** dictó, entre otras medidas, protección especial reforzada de desalojo del hogar del del señor **MIGUEL DE JESUS CONTRERAS AMELL** con el fin de preservar los bienes jurídicos objeto de tutela de la señora **FANNY BARRAGAN AVILA** ante el grave e inminente riesgo en que se encontraba, corroborada con la valoración del riesgo realizada por medicina legal, por lo que desconozco su paradero y desde luego no estaría dispuesto a acompañar dicha petición.

Ante lo expuesto, se hace una crítica al apartado del artículo 17 de la Ley 1579 del 2012, pues la exigencia de la motivación de todos los intervinientes se convierte en una talanquera teñida de vendetta, pues sin la coadyuvancia de alguno de los mencionados, no será posible el registro parcial, en razón a que no existe normativa alguna que obligue a uno de los conyugues a tal situación, frustrando el registro de los otros bienes inmuebles que sí podrían ser inscritos de manera parcial, colocando en riesgo el patrimonio del interesado ante la renuencia de otro titular, máxime cuando los demás bienes incluido el inmueble vendido, quedaron en la liquidación de la sociedad conyugal en cabeza de la suscrita, tal como aparece en la escritura objeto de registro.

En efecto, desde épocas inmemorables la mujer ha sido objeto de múltiples vejámenes por la sociedad, encasillando la convivencia marital e intrafamiliar como índole de la esfera privado, en la cual la incumbencia no era de conocimiento general, por ende, dicha estigmatización daba paso a un silencio, que conllevan un sufrimiento perpetuo por parte de la víctima, con el devenir del tiempo este tipo de casos se han visibilizado.

El ordenamiento jurídico colombiano ha establecido una serie de criterios que otorgan una relevancia especial a ciertas garantías inherentes al Estado Social de Derecho en el intento de salvaguardar la integridad de todas las personas y los derechos de las mismas para así alcanzar un bienestar efectivo para la población más especialmente en pro del amparo de la vida de la mujer como sujeto de protección especial ante sucesos como el caso en concreto, es entonces que la administración a través de sus entidades estatales, deberá por encima de todo dar prelación a casos como el *sub examine* y procurar que no reine la injusticia y desigualdad, sino que por el contrario se dé un tratamiento con enfoque y perspectiva en el género.

Así, la ciencia jurídica ha avanzado en la consagración normativa del principio de igualdad y no discriminación en el tema de género. Aquel ha sido desarrollado a partir de herramientas presentes tanto en el plano internacional como en el ordenamiento jurídico interno.

*Ahora bien, de lo anterior se deduce que el Estado tiene obligaciones ineludibles en torno a la eliminación de cualquier tipo de discriminación o violencia ejercida contra una persona por razón de su sexo. Así, por ejemplo, se extrae que el Estado debe: a) garantizar a todos y todas, una vida libre de violencia y discriminación por razón del sexo; b) prevenir y proteger a las mujeres y las niñas de cualquier tipo de discriminación o violencia ejercida en su contra y, además, c) investigar, sancionar y reparar la violencia estructural contra la mujer, entre muchas otras.** (Negrilla fuera margen)

Corolario a la anterior, se evidencia que el caso *sub-lite* es un escenario idóneo para la aplicación de la perspectiva y enfoque de género, haciendo hincapié a la necesaria protección de los bienes en cabeza de la suscrita, pues de lo contrario se estaría perpetuando una revictimización por la violencia económica que ejercer el señor **MIGUEL DE JESUS CONTRERAS AMELL**, coadyuvado en todo caso por todas aquellas instituciones que den negativa al registro parcial ante el exceso de ritual manifiesto del artículo 17 de la Ley 1579 del 2012, perpetuándose la manipulación de la disposición de los bienes inmuebles en cabeza de la suscrita que por Ley le corresponde.

Por ende, se solicita a la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE-TOLIMA** proceda al registro parcial e inscriba los bienes inmuebles contentivos en la Escritura Pública N.01523 de la Notaria Cuarenta y Uno del círculo de Bogotá D.C, de disolución y liquidación de la sociedad conyugal, exceptuando el Inmueble con matrícula inmobiliaria No. **350-129527** al no ser la suscrita la propietaria actual del mismo, lo anterior por las razones anteriormente expuestas.

C.) PRUEBAS.

Se tiene como pruebas los siguientes documentos:

- ❖ Radicado 2023-350-3-1344 del recurso de reposición y en subsidio el de apelación. (folio 1)
- ❖ Memorial recurso de reposición y en subsidio el de apelación. (folio 2-5)
- ❖ Copia simple de la Nota Devolutiva del 22 de marzo de 2023 correspondiente al turno 2023-350-6-2003 y su notificación. (folio 7)
- ❖ Copia Escritura Publica No. 1523 del 16/07/2005 de la Notaria Cuarenta y Uno de Bogotá D.C. (9-45)

D.) CONSIDERACIONES DEL DESPACHO:

1. Legitimación y oportunidad para interponer el recurso

Examinado el expediente, verificadas las formalidades y requisitos de oportunidad contemplados en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011, y teniendo en cuenta la constancia secretarial que reposa en el expediente, se establece que la señora MARÍA FANNY BARRAGÁN ÁVILA identificada con cédula de ciudadanía No. 28.813.605, interpuso el recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra la Nota Devolutiva del 22 de marzo de 2023, dentro del término legal, esto es, el 04 de mayo de 2023, dentro de los diez (10) días hábiles a la notificación del acto administrativo.

2. Del Registro Inmobiliario

Luego de realizar un análisis de los antecedentes relacionados para el asunto de estudio, este Despacho observa que el caso planteado está orientado a determinar si se ajusta o no a derecho la decisión adoptada por esta Oficina al negar el registro de la Escritura Publica No. 1523 del 16/07/2005 de la Notaria Cuarenta y Uno de Bogotá D.C., mediante Nota Devolutiva del 22 de marzo de 2023 correspondiente al turno 2023-350-6-2003 y notificada el 19 de abril de 2023.

Sobre el tema es importante señalar que la función registral es reglada y como servicio público que es, se orienta por unos principios que a la vez constituyen el soporte jurídico que facilita su conocimiento y aplicación, tales como el de legalidad, legitimación, especialidad, rogación, prioridad o rango, publicidad y tracto sucesivo, consagrados en el Estatuto de Registro – Ley 1579 de 2012.

De conformidad con el principio de legalidad, el registrador de instrumentos públicos está facultado para hacer la evaluación del documento sometido al proceso de registro, el cual debe estar congruente con la normatividad que lo regula, así como confrontar la historia registral del inmueble, para determinar si es viable o no la inscripción del documento, con fundamento en las normas aplicables al caso concreto.

3. Del documento a registrar

Una vez verificado y confrontado el Sistema de Información Registral – SIR, la Escritura Publica No. 1523 del 16/07/2005 de la Notaria Cuarenta y Uno de Bogotá D.C., y las carpetas de antecedentes registrales, donde se encuentran los instrumentos públicos soporte de las anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria 350-129527, este Despacho logro determinar que para la fecha de radicación del turno 2023-350-6-2003, el bien inmueble ya no se encontraba dentro del haber de la sociedad conyugal por cuanto había sido enajenado mediante la Escritura Publica No. 369 del 07/03/2012 de la Notaria Sexta de Ibagué.

Anotación: N° 10 del Folio #350-129527

<input type="radio"/> Radicación	2012-350-6-4680	Del	14/3/2012
<input type="radio"/> Dcc	ESCRITURA 00369	Del	07/3/2012
<input type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA SEXTA	De	IBAGUE
<input type="radio"/> Valor	95,000,000	Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	COMPRAVENTA	Naturaleza Jurídica	0125
<input type="radio"/> Modalidad			
<input type="radio"/> Comentario			
<input type="radio"/> Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto)			
DE	BARRAGAN AVILA MARIA FANNY - CC 28813605	<input type="checkbox"/>	Participación
A	PREPATEL LTDA - NIT 8040081864	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación

6

El Código Civil Colombiano define el dominio o la propiedad como el derecho real en una cosa corporal para gozar y disponer de ella:

“ARTÍCULO 669. <CONCEPTO DE DOMINIO>. El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.”

De igual manera, la Ley 1579 de 2012 en el art. 3 literal f, hace referencia al principio de tracto sucesivo el cual indica:

“Artículo 3° Principios.

Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

(...)

f) Tracto sucesivo. Solo el titular inscrito tendrá la facultad de enajenar el dominio u otro derecho real sobre un inmueble salvo lo dispuesto para la llamada falsa tradición.”

A su vez el art. 29 de la Ley 1579 de 2012 establece:

Artículo 29. Título antecedente. *Para que pueda ser inscrito en registro cualquier título, se deberá indicar la procedencia inmediata del dominio o del derecho real respectivo, mediante la cita del título antecedente, la matrícula inmobiliaria o los datos de su registro, si al inmueble no se le ha asignado matrícula por encontrarse inscrito en los libros del antiguo sistema. Sin este requisito no procederá la inscripción, a menos que ante el Registrador se demuestre la procedencia con el respectivo título inscrito.*

En ese orden de ideas, es claro que **SOLO EL TITULAR INSCRITO** puede disponer del bien inmueble, sin embargo, en el caso en concreto al momento de radicar la liquidación de la sociedad conyugal, la señora MARÍA FANNY BARRAGÁN ÁVILA no ostentaba la calidad de propietaria del derecho real de dominio del bien inmueble con folio 350-129527, situación está, que impedía jurídicamente el registro de la liquidación de la sociedad conyugal, tal como se advirtió en la Nota Devolutiva del 22 de marzo de 2023.

Así las cosas, es claro que el funcionario calificador, cumplió con el deber legal de hacer el análisis, verificación y estudio del documento que se presentó para su registro, esto es, la Escritura Publica No. 1523 del 16/07/2005 de la Notaria Cuarenta y Uno de Bogotá D.C., sometido al proceso de registro con turno 2023-350-6-2003, establecido éste en el capítulo V, artículo 13 y siguientes de la Ley 1579 de 2012 – Estatuto Registral.

7

4. Del registro parcial

El registro parcial fue creado por el art 17 de la Ley 1579 de 2012, y procede cuando se inscribe en el registro uno o algunos de los actos de un título o existiendo varios inmuebles, alguno de ellos no puede ser registrado por existir un impedimento legal que amerita que el registro deba ser rechazado, artículo en comento que reza:

“ARTÍCULO 17. REGISTRO PARCIAL. *El registro parcial consiste en inscribir uno o algunos de los actos de un título que contiene varios actos o contratos, así mismo cuando el objeto del acto o del contrato es una pluralidad de inmuebles y alguno de ellos está fuera del comercio, o existe algún impedimento de orden legal por el cual deba rechazarse la inscripción, procederá previa solicitud motivada por escrito de todos los intervinientes.*

Para el registro parcial de las medidas cautelares el Registrador de Instrumentos Públicos procederá de conformidad con lo ordenado por el juez competente.”

De conformidad con el artículo citado, se observa que la norma establece los siguientes requisitos para que sea procedente el registro parcial:

Cuando se deba inscribir uno o algunos de los actos de un título que contiene varios actos o contratos.

Que existiendo una pluralidad de inmuebles, alguno de ellos está fuera del comercio, o existe algún impedimento de orden legal por el cual deba rechazarse la inscripción.

Procede previa solicitud motivada.

Debe ser por escrito y

La solicitud debe hacerse por todos los intervinientes.

Así las cosas, es evidente que el registro parcial no procede de oficio por parte de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, por el contrario, cuenta con requisitos taxativos establecidos por el Legislador.

En ese orden de ideas, y en lo que concierne al caso en concreto, esta Oficina no evidencia en el turno 2023-350-6-2003 solicitud de registro parcial, máxime, cuando la parte recurrente había enajenado previamente uno de los bienes inmuebles objeto de la liquidación de la sociedad conyugal, y era consciente de que dicha liquidación no era procedente para el folio de matrícula inmobiliaria 350-129527, situación que no advirtió y ocasionó la devolución de la Escritura Pública No. 1523 del 16/07/2005 de la Notaria Cuarenta y Uno de Bogotá D.C.

No obstante lo anterior, la parte recurrente manifiesta no estar de acuerdo con la Nota Devolutiva del 22 de marzo de 2023, por cuanto a su criterio, esta Oficina debió proceder con el registro parcial de los demás folios de matrícula inmobiliaria objeto de la liquidación de la sociedad conyugal, sin embargo, y de conformidad con la norma citada, el registro parcial procede **previa solicitud motivada por escrito de todos los intervinientes**, solicitud que como se dijo, no fue realizada por la señora MARÍA FANNY BARRAGÁN ÁVILA.

8

De igual manera, se evidencia que la pretensión en la alzada es la solicitud de registro parcial de los demás inmuebles, sin embargo, este Despacho tampoco encuentra solicitud por parte del señor MIGUEL DE JESÚS CONTRERAS AMELL, quien también es parte interviniente en la Escritura Pública No. 1523 del 16/07/2005 de la Notaria Cuarenta y Uno de Bogotá D.C., situación que hace improcedente acceder a la pretensión mencionada.

El registro parcial, ciertamente supone un cambio en el acuerdo de voluntad de las partes en el texto escriturario, razón por la cual es menester que dicho cambio sea conocido y avalado por todos los intervinientes en el acto o contrato, situación que previo el Legislador en el art 17 de la Ley 1579 de 2012 al establecer como requisito la intervención de todos los intervinientes, de no ser así, se estaría ante una modificación de manera unilateral que contraviene el art 1602 del Código Civil el cual indica:

"ARTÍCULO 1602. LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales."

Así las cosas, el requerimiento de la solicitud del registro parcial de manera motivada, por escrito y por parte de todos los intervinientes, no es una exigencia que obedezca al arbitrio o



capricho de esta Oficina, por el contrario, son requisitos legales contenidos en la norma y establecidas por el Legislador, y bajo el principio de legalidad, son de obligatorio cumplimiento.

En cuanto al enfoque de género planteado, y que según manifiesta la parte recurrente vulnera sus derechos fundamentales, este Despacho considera pertinente no realizar pronunciamiento alguno, como quiera solo es del resorte del Juez Constitucional decidir cualquier vulneración de los derechos superiores de la señora MARÍA FANNY BARRAGÁN ÁVILA, en especial por cuanto en esta instancia administrativa ni se conoce ni se deciden aspectos de los asuntos particulares o privados de los peticionarios para incidir en la calificación jurídica de los documentos públicos sometidos a registro, estimándose tales argumentos como “apreciaciones subjetivas de la recurrente” razón por la cual, se estima pertinente ilustrar a la Dra. MARÍA FANNY BARRAGÁN ÁVILA acerca de lo que representa el ejercicio de la función registral y el ejercicio de la función calificadora de los instrumentos presentados al registro.

5. Del ejercicio de la Función Registral.

Es importante precisar algunos aspectos de lo que representa el ejercicio de la función registral a la luz de la Jurisprudencia y para el efecto, es del caso citar apartes de la sentencia del Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Sala Plena. Consejero Ponente: MAURICIO FAJARDO GOMEZ, calendada el trece (13) de mayo de dos mil catorce (2014) Radicación número: 76001-23-31-000-1996-05208-01(23128).

9

“(…)

De conformidad con el artículo 1° del Decreto-ley 1250 de 1970 y el artículo 1° de la Ley 1579 de 2012, el Registro de Instrumentos Públicos es un servicio del Estado, prestado por funcionarios públicos, clasificación que denota, sin duda alguna, consecuencias y efectos jurídicos trascendentales para determinar, a su vez, el alcance del ejercicio de la actividad registral.

Ciertamente, como servicio público, el Registro de Instrumentos Públicos es una actividad organizada, dirigida a satisfacer las necesidades de interés general de forma regular y continua por parte del Estado de manera directa, específicamente en cuanto corresponde a las necesidades encaminadas a garantizar la seguridad jurídica y la legalidad –en los términos de las competencias asignadas- en relación con los derechos reales que se constituyan, declaren, aclaren, adjudiquen, modifiquen, limiten, graven o extingan en relación con los bienes raíces.

Ahora bien, dado que este servicio es prestado por servidores públicos, puede concluirse que el cumplimiento de los fines del sistema de registro se cumple a través del ejercicio de la función pública –entendida como toda actividad ejercida por los órganos del Estado para la realización de sus fines- y de la función administrativa, la cual, también, está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, según los dictados del artículo 209 constitucional.

De ahí que los procedimientos que se efectúen en cumplimiento del referido servicio público de registro sean actuaciones administrativas que concluyen a través de típicos actos administrativos, como ejercicio legítimo de poder de la Administración Pública que se traduce, principalmente, en la presunción de legalidad de tales actos, la obligatoriedad intrínseca de los mismos y la capacidad para que la Administración ejecute por sí misma tales actuaciones.

En efecto, como consecuencia del principio de legalidad, con cuyo fundamento deben adelantarse las actuaciones administrativas, el cual supone que los actos de la Administración deben someterse a las normas superiores como garantía ciudadana y estabilidad estatal, la presunción de legalidad se desprende del supuesto de que la Administración ha cumplido íntegramente la legalidad preestablecida para la expedición del acto, lo cual, a su turno, determina como consecuencia, la obligatoriedad y ejecutoriedad del mismo, salvo pronunciamiento judicial en contrario.

Así las cosas, el acto administrativo por medio del cual se decide inscribir determinado título en el Registro de Instrumentos Públicos, se presume legal y, salvo declaración judicial en contrario, parte del supuesto de que para su expedición se han observado las normas superiores necesarias para darle vida a esa manifestación de voluntad de la Administración (...).

5. El principio de legalidad y publicidad en el Sistema Registral Inmobiliario en Colombia. Alcances del Registro de Instrumentos Públicos.

Como se ha expuesto, dentro del conjunto de competencias asignadas por la Constitución y la ley a las diferentes autoridades administrativas, a los Registradores de Instrumentos Públicos se les asignó la importantísima labor de ejecutar el servicio público del Registro de Instrumentos Públicos, con el fin de garantizar la seguridad jurídica en relación con las circunstancias que puedan alterar el derecho de dominio y los demás derechos reales que recaigan sobre los bienes inmuebles y, como lo ha dicho la jurisprudencia, para velar por la seguridad jurídica en la comercialización y disposición de esta clase de bienes.

Para el cumplimiento de estos fines se le han asignado unas competencias específicas que deben, por su puesto, cumplirse con estricto rigor, con fundamento en los principios que orientan el sistema registral y la función administrativa en la cual se enmarca.

10

Uno de los principios que debe guiar la actividad registral es, naturalmente, el de la legalidad, el cual, se reitera, consiste en la exigencia impuesta al registrador de examinar y calificar tanto el título que se le pone de presente como el mismo folio registral sobre el cual recae el respectivo inmueble, de manera que sólo cuando observe que la inscripción se ajuste a la ley, debe autorizarla, de lo contrario deberá negarla. (...)

En cuanto al alcance de este principio en la Ley 1579 de 2012, se encuentra que se le otorgaron facultades amplias al Registrador al momento de efectuar la calificación del título o instrumento, llegando incluso a la posibilidad de que dicho servidor público pueda inadmitir o suspender el trámite correspondiente en el evento en que advierta que no se reúnen los requisitos previstos en el ordenamiento para efectuar el registro o cuando advierta la existencia de una posible falsedad en el documento respectivo. En este sentido, los artículos 16 y siguientes disponen:

"Artículo 16. Calificación. Efectuado el reparto de los documentos se procederá a su análisis jurídico, examen y comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro. (...)

Respecto del alcance de la función de examen y calificación del Registrador de conformidad con las facultades que le fueron otorgadas según el Decreto-ley 1250 de 1970, el Consejo de Estado se ha pronunciado en los siguientes términos:

Ahora bien, esta Corporación ha indicado que la etapa de calificación y examen de los actos jurídicos sujetos a registro y protocolizados a través de escritura pública, no se extiende al estudio de legalidad y validez del acto mismo, por cuanto, tratándose de documentos privados, dicho estudio es competencia del juez ordinario, salvo que el acto protocolizado consista en (i) un acto administrativo o (ii) contrato estatal. (...)

Al respecto, en Sentencia de 31 de marzo de 2005 (M.P. Rafael E. Ostau de Lafont Pianeta, Expediente N° 1999 - 2477) se dijo: “ (...)”

La Sala ha dicho, igualmente, que el examen y calificación que efectúa la sección jurídica de las Oficinas de Instrumentos Públicos, “(...) no puede ir más allá de verificar la naturaleza del acto y su registrabilidad y proceder de conformidad (...)”, lo que no significa que la calificación a la que hacen referencia los artículos 24, 25 y 26 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos sea una función mecánica, puesto que a los Registradores se les habilita para realizar una valoración jurídica que les permita determinar “(...) Si la inscripción del título es legalmente admisible, según preceptúa el artículo 37 del decreto ley 1250 de 1.970, así como determinar la naturaleza jurídica del acto con miras a su ubicación en la clasificación y columnas pertinentes (artículo 25 ibídem) y, si procede su registro, según los términos del artículo 52 ibídem”.

De conformidad con lo anterior, los presupuestos previstos en el Decreto-ley vigente para el momento en que se expidió el certificado de libertad y tradición que obra en el expediente –con el alcance precisado por la jurisprudencia- que deben ser verificados por el Registrador en ejercicio de la función calificadora para que proceda la inscripción de un título en el registro de instrumentos públicos, son, al menos, los siguientes:

- a) La presentación ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de un título –instrumento público, escritura pública, providencia judicial, etc- 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 (artículo 2 del Decreto 1250 de 1970).
- b) Que el Registrador sea el competente para efectuar la inscripción (artículo 3 del Decreto 1250 de 197087).
- c) Que se solicite la inscripción en cumplimiento del principio de rogación. Consejo de Estado – Sección Primera. Sentencia de 5 de marzo de 5 de noviembre de 1998, M.P. Juan Alberto Polo Figueroa. Expediente N° 5134. Íbidem Consejo de Estado. Sección Primera. Sentencia del 17 de marzo de 2011. Expediente 25000-23- 24-000-2001-00705-01. M.P: María Claudia Rojas Lasso. Ver también: Sección Tercera. Sentencia del 7 de marzo de 2012. Expediente. 20042. MP: Hernán Andrade Rincón. (...)
- d) Que la solicitud se presente dentro del término previsto para ello (artículo 32 del Decreto 1250 de 197088).
- e) Que se indique la procedencia inmediata del derecho afectado con la inscripción. Principio de tracto sucesivo (artículo 52 del Decreto 1250 de 197089).
- f) Que la inscripción en el folio de matrícula corresponda al inmueble objeto del título respectivo. (...)

11

Una vez el registrador competente realiza el examen y calificación del título y verifica que la inscripción resulta legalmente admisible y procede a efectuarla, se generan los siguientes efectos:

- i) Transmisión de derechos sobre inmuebles.
 - ii) Opera el principio de publicidad.
- De conformidad con el artículo 44 del Decreto-ley 1250 de 1970 y el artículo 46 de la Ley 1579 de 2012, “por regla general ningún título o instrumento sujeto a registro o inscripción surtirá efectos respecto de terceros, sino desde la fecha de aquél”.

Tanto para la jurisprudencia como para la doctrina, uno de los principales efectos de la inscripción es el de la publicidad de la propiedad y demás derechos reales en inmuebles, lo cual indica que es de público conocimiento que la situación jurídica de los inmuebles se exterioriza por el registro, de igual forma que cada persona puede tener acceso al registro para informarse de la situación jurídica de un inmueble y, por último, que el derecho inscrito en favor de una persona realmente

le pertenece puesto que así lo dice el registro (publicidad material), situación que se logra, a su vez, con la aplicación de tres principios: la legitimación registral, la presunción de legalidad y la fe pública del registro.

A: respecto la doctrina se ha referido de la siguiente manera:

“La inscripción de la propiedad inmueble, sus gravámenes y limitaciones, engendra una presunción de legitimidad registral, que consiste esencialmente: a) en presumir que el derecho inscrito existe en favor de la persona que aparece adquiriéndole; b) en presumir que el derecho cancelado no existe.

1°. La existencia de la primera presunción se deduce del artículo 756 del Código Civil, que prescribe que la transmisión de la propiedad inmueble y demás derechos reales sólo se realiza por el registro del respectivo título traslativo de dominio y también de las reglas de los artículos 43 y 44 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, según los cuales, los instrumentos públicos sujetos a registro sólo podrán probarse mediante su inscripción o registro y no producirán efecto respecto de terceros sino desde la fecha de su registro.

La segunda presunción se encuentra recogida en el artículo 42 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, el cual establece que el registro o inscripción “que haya sido cancelado carece de fuerza legal y no recuperará su eficacia sino en virtud de sentencia en firme”.

2. El principio de la legitimidad registral tiene su fundamento en el principio de la legalidad del instrumento presentado al registro y de la existencia de una inscripción del derecho del cual se dispone. El denominado principio de legalidad indica que la inscripción ha sido correcta y, según advertimos ya, fue instituido por el artículo 37 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos en los siguientes términos: “Si la inscripción del título no fuere legalmente admisible, así se indicará en la columna sexta del libro radicador ... y el ejemplar correspondiente se devolverá al interesado”.

12

Antes de la expedición del actual estatuto de registro inmobiliario, los registradores debían realizar todas las inscripciones que les fueran solicitadas, pero esta situación ha cambiado, pues a partir de la vigencia del nuevo ordenamiento inmobiliario, deben examinar si la inscripción es legalmente admisible, vale decir, si el instrumento es correcto y si el transmitente o constituyente de la propiedad u otro derecho real está legitimado para transmitirlo o constituirlo, lo cual dependerá de su titularidad registral anterior (...).

Cumplido, pues, el principio de la legalidad de la inscripción, se realiza el principio de la legitimidad registral, lo cual se traduce en presumir que la titularidad registral existe realmente” (VALENCIA ZEA, Arturo. Ob. Cit. Pág. 615.)

Por su parte, VELASQUEZ JARAMILLO, se refiere al principio de legitimación registral en los siguientes términos: “Se presume legalmente que toda anotación realizada en el folio real es auténtica mientras no se demuestre lo contrario (decr. 1250 de 1970, arts. 43 y 44). El título inscrito no es necesariamente legítimo, puesto que existe la posibilidad de atacarlo o controvertirlo por un vicio causante de su inexistencia o nulidad, es decir, que afecte la constitución, modificación o extinción de derecho real. No puede deducirse de la inscripción registral inmobiliaria un efecto saneador o convalidante de títulos defectuosos o nulos”. Ob. Cit. Pág. 373. (...)

En cuanto al principio de la fe pública registral, como se expuso, consiste en una presunción según la cual el adquirente o tercero confía en la veracidad y legalidad del registro, de manera que éste se reputa siempre exacto y lo protege en su adquisición, siempre y cuando se cumplan los requisitos previstos en la ley.

Los anteriores principios, se reitera, fueron consagrados como criterios orientadores de la actividad registral en la Ley 1579 de 2012, de manera que con fundamento en esos presupuestos deben analizarse, interpretarse y aplicarse las normas que hacen parte del Estatuto de Instrumentos Públicos.

iii) Alcance probatorio del registro y del certificado que del mismo se expida.
(...)

El artículo 43 del Decreto-ley 1250 de 1970 –norma que fue reproducida en el artículo 46 de la Ley 1579 de 2012- confirma el anterior aserto, en la medida en que se indica que un título sujeto a registro sólo tiene mérito probatorio cuando efectivamente ha sido inscrito en la correspondiente oficina, disposición que necesariamente debe entenderse de manera sistemática con el conjunto de normas y principios que conforman el Sistema de Registro Inmobiliario en el ordenamiento nacional. El texto de la norma es el siguiente:

“ARTICULO 43. Ninguno de los títulos o instrumentos sujetos a inscripción o registro tendrá mérito probatorio, si no ha sido inscrito o registrado en la respectiva oficina, conforme a lo dispuesto en la presente ordenación, salvo en cuanto a los hechos para cuya demostración no se requiera legalmente la formalidad del registro”.
(...)

Como se observa, la conclusión del procedimiento administrativo de registro de un título se produce a través de la “puesta” en dicho documento de la constancia de inscripción, la cual debe devolverse al interesado.

De manera que a ese interesado, como prueba de la inscripción, se le entrega el respectivo título con una constancia de que se efectuó ese trámite, documento que, por su puesto, le sirve como medio de prueba para acreditar el derecho real correspondiente.
(...)”

13

6. De la Función Calificadora

Inicialmente es importante precisar en qué consiste la función calificadora dentro del proceso de registro de todo documento público referido a inmuebles. Para el efecto se reproducen apartes del trabajo efectuado por la Doctora Martha Cecilia Sanabria Ochoa, funcionaria de la Superintendencia de Notariado y Registro, expuesto en el año 2010 en vigencia del anterior Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, pero que igualmente se conservan con la nueva Ley 1579 de 2012. “TALLER CALI 2010 – LA CALIFICACIÓN REGISTRAL – Expositora: Martha Cecilia Sanabria Ochoa, profesional superintendencia delegada para el registro.

(...) La doctrina ha definido la calificación como “el examen que corresponde hacer al Funcionario de registro idóneo para tal finalidad, en virtud del cual queda determinado, en cada caso, si el título presentado reúne las condiciones exigidas por las leyes para ser inscrito y surtir todos los efectos o si, por el contrario, faltan en él algunos de los requisitos o elementos precisos para formalizar la inscripción. (Derecho Inmobiliario Registral, Eduardo Caicedo Escobar), - La calificación tiene su regulación en los artículos 24 y 25 del Decreto Ley 1250 de 1970. Una vez radicado el documento, pasa a la sección Jurídica para su examen y calificación, de cuyo estudio se concluye si procede o no su registro y los términos en que debe efectuarse la correspondiente anotación. -- La función calificadora es de naturaleza administrativa pero presenta las siguientes características: --- a.- Obligtoriedad: Es una actividad obligatoria para el funcionario calificador

quien no puede omitir o suspender la calificación, de manera que debe concluir si inscribe o inadmite el documento sometido a registro. -b.- Independencia y autonomía: La facultad de calificación no debe estar presionada por autoridad superior que oriente o impida su facultad de calificación; tampoco por calificaciones equivocadas realizadas anteriormente, respecto de asuntos similares, por el mismo calificador o los que le precedieron al cargo. --C.- Es esencialmente jurídica: Está regida por el principio de legalidad y exige en el funcionario calificador no solo el conocimiento del estatuto de registro sino también toda la normatividad relacionada con el asunto sometido a calificación. Por ello, toda inadmisión o rechazo debe estar sustentada por una norma. --- d. - Limitación: La función calificadora está limitada por la materia, el círculo registral y la amplitud y extensión de esa facultad. Ni en el estatuto registra (art. 37) ni en otra norma se precisan los límites de la función calificadora, pero se debe tener en cuenta que la negativa de registro de un acto o contrato debe estar sustentada legalmente para garantizar el derecho de defensa de los interesados en la inscripción,---e,- Legalidad: - Es el principio orientador de la función calificadora, según el cual solo son inscribibles los títulos que son válidos y que reúnen los requisitos exigidos por las leyes. El examen se cumple con la revisión integral del documento. ---f.- Integridad: - La calificación del documento debe adelantarse en forma completa, es decir, examinado todos los aspectos inherentes al mismo, de manera que se inscriban todos los actos en el folio y que si es objeto de rechazo, se le indiquen al interesado de manera precisa todos los defectos observados, para que pueda subsanarlos si es el caso. En las oficinas de Registro de Instrumentos Públicos que se han certificado en gestión de calidad se ha definido el procedimiento del registro de instrumentos públicos de proceso de gestión registral y dentro del él la calificación como la actividad de confrontar; revisar y estudiar la transacción jurídica contenida en el documento objeto de registro. Cada calificador recibe diariamente la relación de documentos para calificación: La actividad del calificador implica el despliegue de una serie de pasos que garantizan que el proceso se adelante de manera eficiente: -- 1.- Revisión de Derechos e impuesto de registro: -- 1.1.- Verificar que se hayan pagado los Derechos de Registro establecidos en el Decreto 2280 de 2008 y su resolución de actualización tarifaria. y si es el caso seguir el procedimiento para recaudo de mayor valor o cobro en exceso establecido en la resolución 4907 de 2009 de la Superintendencia de Notariado y Registro.-1.2. Verificar que el documento presente el pago del Impuesto de Registro, regulado en la Ley 223 de 199 y su decreto reglamentario 650 de 1996,---1.3. - igualmente, otros impuestos establecidos en cada departamento por la respectiva autoridad local, como por ejemplo las "pro-estampilla",---1.4.- Revisión de los datos de radicación del documento tales como: matriculas asociadas, actos, tipo de documento, ciudad y oficina de origen. --1.5.- Revisión de los requisitos de fondo y de forma del documento sometido a registro: requisitos del acto y del documento, ---1.6- Examen del folio de matrícula inmobiliaria en la que luego de estudiar la situación jurídica del inmueble establezca la viabilidad de inscripción del documento o su rechazo. ---2.- Inscripción del documento en el folio de matrícula Inmobiliaria: Si es viable la inscripción debe tener en cuenta si es parcial (actos, matriculas) o total; incluir todas las personas y la(s) anotaciones con sus correspondientes códigos de naturaleza jurídica adoptados mediante la resolución 1695 de 2001 y sus complementarias.---3.- Nota Devolutiva: Si no es viable la inscripción del documento, es de la mayor importancia citar todas las causas de devolución y su fundamento Jurídico, pues por constituir la negativa de registro un acto administrativo, debe estar debidamente motivado, por cuanto es susceptible de recursos en la vía gubernativa y del mecanismo de la revocatoria directa (...)."

14

De acuerdo a lo anterior, esta Oficina evidencia que la decisión contenida en la Nota Devolutiva de fecha 22 de marzo de 2023, se encuentra ajustada a derecho, y por consiguiente considera

pertinente no reponer el acto administrativo mencionado y por medio del cual se negó el registro de la Escritura Pública No. 1523 del 16/07/2005 de la Notaria Cuarenta y Uno de Bogotá D.C., con radicado 2023-350-6-2003.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER el acto administrativo correspondiente a la Nota Devolutiva del 22 de marzo de 2023 que negó el registro de la Escritura Pública No. 1523 del 16/07/2005 de la Notaria Cuarenta y Uno de Bogotá D.C., con radicado 2023-350-6-2003, por las consideraciones expuestas en la presente Resolución.

SEGUNDO: CONCEDER en efecto suspensivo el recurso de apelación contra el acto administrativo correspondiente a la Nota Devolutiva del 22 de marzo de 2023 que negó el registro de la Escritura Pública No. 1523 del 16/07/2005 de la Notaria Cuarenta y Uno de Bogotá D.C., con radicado 2023-350-6-2003, ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, conforme a lo considerado.

TERCERO: NOTIFICAR la presente decisión a la recurrente, MARÍA FANNY BARRAGÁN ÁVILA identificada con cédula de ciudadanía No. 28.813.605, de conformidad con los motivos enunciados y en los términos de la Ley 1437/2011.

15

CUARTO: REMITIR copia del expediente No. 2023-350-ND-14, a la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, por conducto del Grupo "Correspondencia de la SNR", informándole de su direccionamiento a la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral, según lo motivado.

QUINTO: REMITIR copia de este acto administrativo al Grupo de Gestión Documental para que se digitalice y glose al turno de radicación de documentos 2023-350-6-2003 y al turno de corrección 2023-350-3-1344.

SEXTO: VIGENCIA Y PUBLICACIÓN. La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición y se publicara en la página web Institucional.

COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.

Dado en Ibagué a los

01 JUN 2023


BERTHA FANNY HURTADO ARANGO
Registradora Principal de II.PP.

Proyectó: Michael Andrés Ramírez Villegas