



CIRCULAR No. 139

De: Superintendente de Notariado y Registro

Para: Registradores de Instrumentos Públicos del País.

Fecha: Julio 09 de 2010

Asunto: Actuaciones administrativas y recursos en la vía gubernativa.

La naturaleza jurídica del registro de instrumentos públicos, como dador de fe y de legítima confianza, está llamada a la protección del tráfico jurídico y por ende a salvaguardar los derechos de terceros. En consecuencia el Registrador de Instrumentos Públicos como responsable del manejo jurídico y administrativo de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos está llamado a garantizar que el proceso de registro se ajuste a los presupuestos legales, de no ser así la inscripción se torna legalmente inadmisibles, decisión contra la que proceden los recursos de ley. Etapa en la que el Registrador de Instrumentos Públicos debe adoptar el mayor cuidado, tendiente a la garantía del debido proceso y a los efectos del recurso de apelación, que suspende la inscripción de actos en tanto no se desate la alzada.

He tenido conocimiento que en el trámite de los recursos de apelación y queja que resuelve la Dirección de Registro se evidencia que algunos Registradores de Instrumentos Públicos no dan cumplimiento al procedimiento señalado en el Código Contencioso Administrativo y en las circulares 33 del 15 de abril de 2004, 60 del 14 de julio de 2004 y 222 del 30 de octubre de 2007, y hacen caso omiso de lo expuesto en distintos talleres registrales sobre el tratamiento que se le debe dar en la práctica al tema de actuaciones administrativas y recursos en la vía gubernativa.

Dicha situación puede ocasionar perjuicios a la entidad por las eventuales demandas de los terceros afectados con la falla del servicio, derivada de las inconsistencias ocasionadas por la falta de diligencia y cuidado en el cumplimiento de los procedimientos y normas pertinentes que rigen la materia y que a la postre conllevan la acción de repetición o el llamamiento en garantía, según el caso, del funcionario responsable de la falla.

Por lo anterior y teniendo en cuenta los deberes que como servidores públicos establece el artículo 34 de la ley 734 de 2002, con el fin garantizar los principios que rigen la función administrativa registral, en especial el principio de prioridad o rango registral, les reitero su estricto cumplimiento, especialmente en lo relacionado con los siguientes aspectos:

1.- *Notificación de los actos administrativos.*-Es requisito para la eficacia y obligatoriedad de los actos administrativos la notificación de los mismos a sus



destinatarios, de conformidad con lo previsto en los artículos 44 y 45 del Código Contencioso Administrativo.

Así mismo el artículo 48 del C.C.A., establece: “Sin el lleno de los anteriores requisitos no se tendrá por hecha la notificación ni producirá efectos legales la decisión, a menos que la parte interesada, dándose por suficientemente enterada, convenga en ella o utilice en tiempo los recursos legales...”

El inciso segundo del artículo 1º del Código Contencioso Administrativo, dispone que *“Los procedimientos administrativos regulados por leyes especiales se regirán por éstas; en lo no previsto en ellas se aplicarán las normas de esta parte primera que sean compatibles.”* En este sentido, teniendo en cuenta que la actuación registral goza de cierta especialidad en el contexto normativo en la medida en que está regulada por el Decreto 1250 de 1970, pero que la inadmisión o rechazo del registro es de naturaleza administrativa, no existiendo en el estatuto registral disposición que regule el trámite de los recursos en la vía gubernativa, se concluye que los procedimientos relativos a ésta se rigen por lo establecido en la parte primera del Código Contencioso Administrativo.

Por lo anterior, los recursos contra los actos registrales de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, se conceden en el efecto suspensivo, razón por la cual, únicamente cuando éstos se resuelvan y la decisión recurrida quede en firme, se surten los efectos jurídicos respectivos.

En tal virtud, es claro que la interposición de los recursos de la vía gubernativa contra los actos registrales, supone que hasta tanto dichos actos no se encuentren en firme no pueden generar efectos jurídicos y por lo tanto, estarán vigentes las inscripciones que los anteceden.

Tratándose de actos que culminan con la inscripción del acto sometido a registro, se aplica la excepción contemplada en el inciso 4º del artículo 44 del Código Contencioso Administrativo, que establece que los actos de inscripción realizados por las entidades encargadas de llevar los registros públicos se entenderán notificados el día en que se realice la correspondiente anotación; pero tratándose de notas devolutivas que niegan el registro o de actos administrativos que pongan fin a una actuación administrativa, deben notificarse de conformidad con la regla general establecida en los artículos 44 y 45 del C.C.A.

Como quiera que contra los actos administrativos que niegan el registro o los que ponen fin a una actuación administrativa proceden los recursos de la vía gubernativa, es necesario que instruyan a los funcionarios encargados de la diligencia de notificación, en el sentido de dejar constancia expresa y clara del acto que se notifica, a quien se notifica, los recursos que contra ese acto proceden, la fecha de la notificación y las firmas del notificado y del funcionario que notifica.

Teniendo en cuenta que en virtud del principio de “rogación” la constancia de recibo del documento se le da “a quien lo presente para su registro”, en los



eventos en que quien reclame el documento devuelto al público no sea el directamente interesado en virtud del mismo documento, el funcionario que notifica debe dejar constancia expresa en la diligencia de notificación, además del nombre y cedula de la persona a quien notifica, del hecho que la persona a quien notifica fue quien presentó el recibo de caja.

2.- *Notas Devolutivas.*- Igualmente, se les recomienda una especial atención en la revisión de los documentos que se devuelven al público sin registrar, en cuanto a la seguridad de las causales invocadas para negar el registro y sus fundamentos jurídicos, dado que en la práctica se observa que el folio de matrícula inmobiliaria del turno devuelto al público queda desbloqueado una vez ha sido desanotado, sin que se haya surtido la notificación al interesado y por ende no produce efectos legales frente a éste.

Al quedar el folio inmobiliario del turno devuelto desbloqueado, puede ser objeto de modificaciones por efectos de nuevas anotaciones con turnos posteriores de registro al que fue objeto de devolución, o pueden afectarse derechos de terceros no determinados con la expedición de certificados del folio relacionado con la nota devolutiva, de tal suerte que si el interesado afectado con la negativa de registro interpone los recursos de la vía gubernativa al resolverlos surge la necesidad de reponer el acto y como consecuencia de ello restituir el turno devuelto, la entidad corre el riesgo de modificar derechos de terceros, que no pueden revocarse sin el consentimiento expreso y escrito del particular afectado, lo cual haría gravosa la situación para la entidad ante una eventual demanda de quien resulte perjudicado por la indebida devolución.

3.- *Bloqueo de folios de matrícula inmobiliaria.*- El bloqueo de folios de matrícula inmobiliaria como medida preventiva tiene su fundamento en el ejercicio del mandato legal que obliga a los registradores de instrumentos públicos a certificar de manera fiel y total las inscripciones efectuadas en la matrícula de los bienes sujetos a registro, para que los principios de fidelidad e identidad de la información registral puedan funcionar de manera adecuada.

“La medida del bloqueo del registro persigue un fin válido, como lo es la seguridad en el tráfico jurídico y la protección de los bienes de uso público; es una medida preventiva y necesaria para desarrollar la actuación y garantizar su normal y eficiente discurrir, así como la seguridad y estabilidad del tráfico económico...” (Sentencia de Tutela del 26 de Noviembre de 2008 Consejo de Estado Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera. Expediente 47001 23 31 000 2008 00043 01).

Es el primer paso previo a la iniciación de cualquier actuación administrativa o trámite de corrección, que se produce tan pronto se radica una petición o cuando el registrador decide iniciarlo de oficio.

Para poder aplicar la ley, es preciso primero interpretarla, para así saber con exactitud qué quiso decir o reglamentar, pero cuando su sentido sea claro, no es dable desatender su tenor literal a pretexto de consultar su espíritu.



Libertad y Orden

Superintendencia de Notariado y Registro
Ministerio del Interior y de Justicia
República de Colombia

BICENTENARIO
de la Independencia de Colombia
1810-2010



El artículo 55 del Código Contencioso administrativo establece claramente que los recursos de la vía gubernativa se concederán en el efecto suspensivo.

El trámite registral involucra la expedición de certificados de tradición y la inscripción de documentos; cada una de estas funciones se surte dentro de un término legal; sin embargo, para garantizar el principio de prioridad o rango y el desarrollo eficiente de las actuaciones administrativas con el fin de que los folios reflejen su realidad jurídica, se precisa para las Oficinas sistematizadas, la necesidad de bloquear el (los) folio (s) de matrícula inmobiliaria, cuando estén relacionados con actuaciones administrativas o trámite de recursos en la vía gubernativa.

Ordenado el bloqueo de la(s) matrícula(s), se paraliza la actividad registral en relación con ésta (s), lo cual implica que sobre las mismas no será posible operación registral alguna, es decir no se expedirán certificados de tradición ni se inscribirán documentos hasta tanto quede en firme la decisión que los resuelva.

El Procedimiento para el bloqueo de la matrícula inmobiliaria en las Oficinas de Registro *Sistematizadas* se efectuará por el sistema con el número correspondiente del turno de la Corrección o del expediente (actuación o Recurso); para las Oficinas de Registro *Manuales* el bloqueo se hará dejando bajo custodia en el despacho del Registrador la respectiva cartulina.

En el evento de que una autoridad judicial o administrativa, o un particular insista en la expedición de certificado(s) cuya(s) matrícula(s) se encuentre(n) bloqueada(s) por el trámite de recursos en la vía gubernativa, se le expedirá (n) dejando la constancia de ese hecho en el respectivo certificado.

4.- Requisitos de los recursos en la vía gubernativa.- Los recursos en la vía gubernativa deben cumplir con los requisitos esenciales que para su viabilidad estableció el artículo 52 del Código Contencioso Administrativo: oportunidad; presentación personal por escrito por el interesado o su apoderado debidamente constituido; sustentación; nombre y dirección del recurrente; relación de pruebas que pretende.

Los recursos podrán ser interpuestos directamente por el interesado (tratándose de personas naturales), por intermedio de sus representantes legales (tratándose de personas jurídicas o incapaces) o mediante apoderado.

Cuando los recursos se interpongan por intermedio de apoderado, éstos deberán ser abogados inscritos (artículo 35 del Decreto 196 de 1971). El poder deberá ser conferido en legal forma, es decir, con los requisitos establecidos en el artículo 65 del Código de Procedimiento Civil; si el recurrente obra como agente oficioso, deberá acreditar esa misma calidad de abogado en ejercicio, y ofrecer prestar la caución que se le señale para garantizar que la persona por quien obra ratificará su actuación dentro del término de tres (3) meses.



Libertad y Orden

Superintendencia de Notariado y Registro
Ministerio del Interior y de Justicia
República de Colombia

BICENTENARIO
de la Independencia de Colombia
1810-2010



Es su deber verificar que los recursos interpuestos cumplan los requisitos para su admisión; procurar resolver los recursos de reposición a la mayor brevedad y en todo caso dentro de los términos establecidos en el Código Contencioso Administrativo; acopiar y valorar todas las pruebas pertinentes en cada caso y formar el expediente correspondiente con toda la documentación necesaria para que la segunda instancia pueda resolver con igual prontitud los recursos de apelación.

Espero el mayor compromiso en el cumplimiento de estas orientaciones.

Atentamente,

ORLANDO GARCÍA HERREROS

Superintendente de Notariado y Registro

Revisó: Dra. Zayda Barrero de Noguera-Superintendente Delegada para el Registro
Dr. Orlando Gallo Suárez- Director de Registro
Proyectó: Martha C. Sanabria. Profesional Dirección de Registro