

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIDO Y REGISTRO

CIRCULAR No. 2033

PARA: Señores Registradores de Instrumentos Públicos y Notarios del país

DE: Superintendente Delegado para el Registro y Superintendente Delegada para el Notariado

FECHA: 09 DIC 2013

TEMA: Reiteración de la Instrucción Administrativa No. 06 del 19 de julio de 2007, proferida por esta superintendencia.

Mediante la presente, me permito comunicarles que la doctora MARIA MERCEDES PERRY FERREIRA, Representante Legal de la Dirección Nacional de Estupeficientes en Liquidación, con oficio radicado el 04 de octubre de 2013, manifiesta que algunas Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos están omitiendo y desconociendo el carácter imperativo y vinculante de la Instrucción Administrativa citada en el tema, respecto a la Inscripción de Sentencias de Extinción de Dominio, Ley 793 de 2002.

Por lo anterior, de manera atenta les solicito dar estricto cumplimiento a los parámetros indicados en la misma, respecto al tema aludido y en virtud de la cual se dispuso lo siguiente:

“La Superintendencia de Notariado y Registro, ha tenido conocimiento de las diferentes posiciones que se han venido adoptando en algunas oficinas de registro de instrumentos públicos en lo relacionado con la inscripción de las sentencias de extinción de dominio que se profieren en virtud de la Ley 793 de 2002.

Con el fin de adoptar una posición institucional, se hace necesario aclarar el alcance de las sentencias que declaran la extinción del derecho de dominio y ordenan la tradición a favor de la Nación, a través del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha Contra el Crimen Organizado -FRISCO-, administrado por la Dirección Nacional de Estupeficientes, teniendo en cuenta para ello las normas constitucionales y legales que regulan la materia.

El derecho de propiedad y la acción de extinción de dominio han sido objeto de una regulación progresiva en el constitucionalismo colombiano. En razón de ello, de manera paulatina, desde 1886 hasta 1991, se fueron delineando tres aspectos fundamentales: La exigencia de licitud para el título que origina el derecho de propiedad, la atribución de una función social y ecológica a ese derecho y su sometimiento a razones de utilidad pública o interés social. Cuando el primer presupuesto no concurre, procede la declaratoria de extinción de dominio por previsión expresa y directa del constituyente. Cuando el segundo presupuesto no concurre, procede la extinción de dominio por norma legal. Y cuando concurren

razones de utilidad pública o interés social, hay lugar a la expropiación, también por previsión constitucional.

En relación con la declaratoria de extinción de dominio por no satisfacerse la exigencia relacionada con la licitud del título que lo origina, hay que indicar que ello es así en cuanto el ordenamiento jurídico sólo protege los derechos adquiridos de manera lícita, es decir, a través de una cualquiera de las formas de adquirir el dominio y reguladas por la ley civil: La ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción y siempre que en los actos jurídicos que los formalizan concurren los presupuestos exigidos. Ese reconocimiento y protección no se extienden a quien adquiere el dominio por medios ilícitos.

La Acción de Extinción de Dominio, tiene su origen en el artículo 34 de la Constitución Política, en donde pese a que el constituyente primario prohíbe la pena de confiscación, establece como una excepción, el que se declare a través de sentencia judicial extinguido el dominio sobre los bienes adquiridos mediante enriquecimiento ilícito, en perjuicio del Tesoro público o con grave deterioro de la moral social.

La Ley 793 de 2002, establece que la extinción de dominio es la pérdida de este derecho a favor del Estado, sin contraprestación ni compensación de naturaleza alguna para su titular, la cual recae sobre todos aquellos bienes que sean susceptibles de valoración económica, muebles o inmuebles o aquellos sobre los cuales pueda recaer derecho de propiedad.

Contempla igualmente que la acción de extinción de dominio es de naturaleza jurisdiccional, de carácter real y de contenido patrimonial, y procederá sobre cualquier derecho real, principal o accesorio, independientemente de quien los tenga en su poder, o los haya adquirido y sobre los bienes comprometidos.

La Ley 793 de 2002, se orientó a superar muchas de las dificultades advertidas en la aplicación de la Ley 333 de 1996. Esta finalidad condujo al legislador a introducir sustanciales modificaciones al régimen legal anterior las cuales tuvieron incidencia en todo el articulado del nuevo régimen.

En efecto, la naturaleza de la extinción de dominio como una acción constitucional pública, jurisdiccional, autónoma, directa y expresamente regulada por el constituyente y relacionada con el régimen constitucional del derecho de propiedad, no resulta contrariada por la determinación legislativa en el sentido de que la pérdida del dominio ilegítimamente adquirido proceda a favor del Estado y que haya lugar a ella sin contraprestación o compensación alguna. Por el contrario, se trata de determinaciones compatibles con el rango constitucional de la acción pues, carecería de sentido que los bienes no reviertan al titular de la acción, que es el Estado, sino a un tercero, y que haya lugar a ella sólo con reconocimiento de contraprestaciones correlativas.

El procedimiento que se adelanta en estos casos, establece que el fiscal competente puede decretar medidas cautelares, o solicitar al Juez la adopción de las mismas y que el proceso finaliza con la sentencia que declara la extinción de los derechos reales, principales o accesorios, desmembraciones, gravámenes o cualquiera otra limitación a la disponibilidad o el uso del bien y ordena su tradición a favor de la Nación a través del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado. EPISCO

Dos posiciones se manejan a nivel de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, frente al tema planteado:

La primera de ellas se orienta a la inscripción de la sentencia de extinción de dominio, pese a que en la providencia no se haga mención expresa de la cancelación de los gravámenes y limitaciones de dominio que se encuentran inscritos en el folio de matrícula sobre el que recae la medida, ésta se inscribe con el código registral "142 Extinción de Derecho de Dominio Privado", quedando a partir de ese momento como titular del dominio de ese predio la Nación; pero una vez se radica el documento por medio del cual la Nación transfiere la propiedad a un tercero, la oficina de registro de instrumentos públicos devuelve sin inscribir la compraventa, aduciendo que en el folio de matrícula se encuentra medida cautelar y/o limitación del dominio, vigentes.

En lo relacionado con este criterio registral, es preciso destacar que, si la finalidad de las medidas cautelares es poner el bien fuera del comercio, resulta por lo menos ambivalente, inscribir la transferencia de dominio a favor de la Nación, y posteriormente rechazar el registro de una compraventa que ésta efectúe en su calidad de propietaria, por la existencia de un embargo que se encontraba vigente al momento de efectuar el asiento registral de la Extinción de Dominio.

Efectuar la inscripción de la sentencia, y más adelante negar a la Nación el derecho que tiene de transmitir el dominio, contraviene el principio constitucional de que el interés público prima sobre el interés particular, a más de desconocer abiertamente lo señalado en el artículo 18 de la Ley 793 de 2002, el cual establece: "La sentencia declarará la extinción de todos los derechos reales, principales o accesorios, desmembraciones, gravámenes o cualquier otra limitación a la disponibilidad o el uso del bien y ordenará su tradición a favor de la Nación a través del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado", precepto legal que a consideración de esta entidad resulta suficiente para proceder a la cancelación de las medidas cautelares o de limitación del dominio que pesen sobre el inmueble objeto de la extinción, a la que se debe proceder como consecuencia de la inscripción de la sentencia.

La segunda posición, opta por devolver sin inscribir la sentencia, por cuanto existen inscritos en el folio de matrícula medidas cautelares, gravámenes o limitaciones de dominio, que el fallo judicial, textualmente no ordena cancelar.

Si bien es cierto que las reglas de derecho contenidas en el artículo 18 de la Ley 793 de 2002, regulan las decisiones que se deben tomar en la sentencia que declara la extinción de dominio sobre los bienes vinculados al proceso, no es menos cierto que esta disposición no exige su transcripción literal en el contenido de la sentencia, toda vez que la esencia de la ley es extinguir a favor de la nación el dominio de todos los derechos reales y las limitaciones de dominio que recaigan sobre el inmueble, lo que implica que con la sola extinción del dominio y el no reconocimiento en la sentencia de derechos de acreedores prendarios o hipotecarios, resulta suficiente para que el registrador proceda a la inscripción de la sentencia y con fundamento en ésta, subsidiariamente a la cancelación de los gravámenes, embargos y limitaciones de dominio que pesen sobre el inmueble, salvo en aquellos casos en los cuales la sentencia haya reconocido, de manera expresa, terceros de buena fe exenta de culpa.

Vistos los anteriores presupuestos y las características de la ley, su naturaleza ✓

registradores de instrumentos públicos, deben inscribir en los folios de matrícula inmobiliaria, la medida cautelar decretada por el fiscal que adelanta la acción de extinción de dominio y posteriormente la sentencia que extingue el dominio a favor de la Nación, la cual, por ser proferida en virtud a la Ley 793 de 2002, extingue no solo los derechos reales sino también los gravámenes o cualquier otra limitación a la disponibilidad o el uso del bien, lo que implica que la precitada providencia judicial no solo genera la inscripción del código registral 142 sino que también comporta el asiento registral de cancelación de los gravámenes y limitaciones de dominio, existentes en el folio de matrícula.

En igual sentido, a la inscripción en el respectivo folio de matrícula debe procederse con fundamento en la sentencia de extinción de dominio que constituye el título por el cual se configura la tradición, y no con el oficio mediante el cual se remite la sentencia de extinción, toda vez que el acto vinculante no es el oficio, sino, como quedó dicho, la sentencia acorde con la ley. De igual modo debe indicarse en la anotación el nuevo titular del derecho, la fecha y la autoridad judicial que profiere la sentencia, a fin de que la tradición sea acorde con la disposición judicial ordenada”.

Por lo anterior, requiero de los señores registradores de instrumentos públicos, su mayor disposición para dar estricta aplicación a esta directiva, con el objeto de lograr la finalidad de la ley, advirtiéndoles de las implicaciones de carácter disciplinario que su incumplimiento acarrearía.

Cordialmente,



ARCHIBALDO JOSE VILLANUEVA PERRUERO
Superintendente Delegado para el Registro (E)



LIGIA ISABEL GUTIEERZ ARAUJO
Superintendente Delegado para el Notariado

Proyectó: Ángela Díaz

