

CIRCULAR No. 08

14 ENE 2015

PARA: OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS**DE: SUPERINTENDENTE DELEGADO PARA EL REGISTRO****TEMA: CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS**

Señores Registradores de Instrumentos Públicos:

Como es sabido, el registro de la propiedad Inmueble, es un servicio público, que cumple con los objetivos básicos de servir como medio de tradición de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos sobre ellos, de dar publicidad a los actos que trasladen o mutan el dominio de los mismos o que imponen gravámenes o limitaciones.

Como responsables del servicio público registral, les corresponde la calificación de los documentos que se presentan para el registro, la cual consiste en el examen que se hace de los mismos, para comprobar si reúnen todos los requisitos exigidos por las leyes para su validez y registrabilidad así como también la revisión de la historia registral del inmueble para decidir finalmente si éstos son inscribibles o no.

Dentro de este proceso el funcionario calificador, debe leer con atención el documento que se presenta ante la oficina de registro, para establecer los actos que se otorgan y así proceder a su calificación, sin omitir ninguno de ellos. En igual sentido cuando los documentos son devueltos las notas devolutivas deben contener todas las causales que motivaron la devolución del documento.

Siguiendo al doctor Eduardo Caicedo Escobar en su libro "Derecho Inmobiliario Registral", el examen se cumple con la revisión de las formas extrínsecas del documento que consiste en constatar que se ha cumplido el conjunto de solemnidades o requisitos formales que deben observarse en la formación del documento; también se examina la capacidad de los otorgantes, desde el punto de vista de la titularidad del derecho que pretenden disponer, y se confronta la historia jurídica del inmueble para constatar su identidad y la inexistencia de causales legales que impidan su registro.

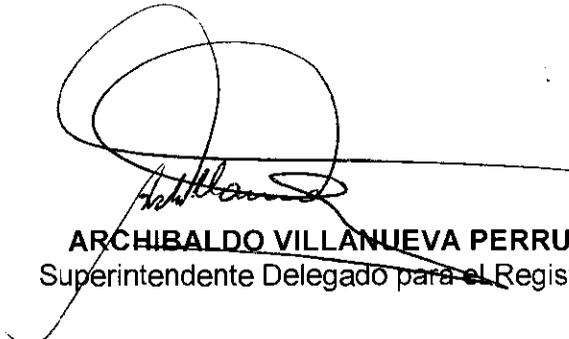
Esta función calificadora no lleva, a que el Registrador asuma funciones que no le corresponda como convertirse en el control de la actividad notarial, o en órganos

jurisdiccionales, por cuanto las prohibiciones de inscribir ciertos actos se encuentran consagradas en la ley, la ilegalidad de una inscripción se ordena cuando el registro de un documento no cumple con los requisitos legales, o existe prohibición o inhabilitación que impide la inscripción o pretermite las etapas del proceso o cuando se realiza una inscripción extemporánea.

Cabe observar, que se ha tenido conocimiento que algunos Registradores de instrumentos públicos, han devuelto documentos exigiendo requisitos propios de cumplimiento de los notarios públicos tales como registros de defunción en una sucesión.

Por lo anterior, me permito solicitar que la calificación de los documentos que se sometan a registro, cumplan con el examen debido haciendo efectivo el principio de legalidad y se concrete al examen de los documentos presentados y al cotejo de la historia jurídica que se encuentra en el folio real y en los antecedentes registrales.

Cordialmente



ARCHIBALDO VILLANUEVA PERRUERO
Superintendente Delegado para el Registro (e)

~~Mar 11/2014/12/19~~