

Bogotá D.C, 26 de agosto de 2013.

EE- 023333

Consulta 3097 ante la Oficina Asesora Jurídica
Superintendencia de Notariado y Registro

Para: Señor
AMADO GONZALEZ CHOGÓ
agocho212@hotmail.com

Asunto: Improcedente inscripción de adjudicación con paz y salvo de otro predio
Radicado SNR2013ER035925 el 30-07-2013
CR-05 Inscripciones.

En el escrito citado en la referencia consulta:

¿Si es posible que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos registre adjudicaciones de inmuebles con paz y salvo de otro predio de propiedad del mismo vendedor, sin importar la ubicación de los mismos, previo consentimiento del notario?

¿Quiénes serían los responsables de las anotaciones?

¿Cómo organizar y actualizar los desglobes o anotaciones realizadas?

¿Existe alguna legislación que permita establecer de qué manera se debe ejercer el control en las oficinas de registro respecto a los trámites de adjudicación?

¿La Oficina de Catastro puede realizar la inscripción o puede ignorar esta inscripción?

Marco jurídico

Decreto 960 de 1970 y Decreto 2148 de 1983

Ley 14 de Julio 6 de 1983

La ley 1579 de 2012 (Nuevo Estatuto de Registro) señala:

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica

1. La exigencia de los comprobantes fiscales la contempla el Decreto 960 de 1970 (Estatuto Notarial) en sus artículos 43 y 44 y su Decreto Reglamentario 2148 de 1983 en el artículo 26. A su turno preceptúan lo siguiente:

Artículo 43. Modificado, artículo 37, Decreto 2163 de 1970, señala: "Los comprobantes fiscales serán presentados por los interesados en el momento de solicitar el servicio



Q

notarial. Prohíbese a los notarios extender instrumentos sin que previamente se hayan presentado los certificados y comprobantes fiscales exigidos por la ley para la prestación de servicios notariales. Aunque dichos instrumentos no sean numerados, fechados ni autorizados inmediatamente con la firma del notario".

Artículo 44.: "Los comprobantes fiscales se agregarán a las escrituras a que correspondan en forma original o en fotocopia autenticada por el notario, siempre que el original de donde provengan se halle protocolizado y se indique en ella la escritura con la cual lo está. En el original de la escritura se anotarán las especificaciones de todos los comprobantes allegados, por su numeración, lugar, fecha y oficina de expedición, personas a cuyo favor se hayan expedido, con su identificación, cuantía si la tuvieran y fecha límite de su vigencia".

Artículo 26 Ibídem: "Todo otorgante debe presentar al notario los comprobantes fiscales. El Notario no permitirá la firma por ninguno de los comparecientes mientras el instrumento no esté completo, anexos la totalidad de los certificados y documentos requeridos"

La ley 14 de Julio 6 de 1983, por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones, establece en el artículo 27: "Para protocolizar actos de transferencias, constitución o limitación de dominio de inmuebles, el Notario, o quien haga sus veces, exigirá e insertará en el instrumento el certificado catastral y el paz y salvo municipal expedidos por la Oficina de Catastro o el Tesorero Municipal.

La exigencia de los comprobantes fiscales busca que la persona que realice actos de transferencia, constitución o limitación de dominio de inmuebles, cancele al fisco los impuestos que pesen sobre el inmueble objeto del negocio jurídico.

El artículo 8 del Decreto 960 de 1970 señala: "Los notarios son autónomos en el ejercicio de sus funciones, y responsables conforme a la ley".

La ley 1579 de 2012 señala:

"Artículo 50. Matrícula inmobiliaria y la cédula catastral. Cada folio de matrícula inmobiliaria corresponderá a una unidad catastral y a ella se referirán las inscripciones a que haya lugar. En consecuencia, cuando se divida materialmente un inmueble o se segregue de él una porción, o se realice en él una parcelación o urbanización, o se constituya en propiedad por pisos o departamentos, o se proceda al englobe de varios predios el Registrador dará aviso a la respectiva oficina catastral para que esta proceda a la formación de la ficha o cédula correspondiente a cada unidad. El incumplimiento de este deber constituye falta disciplinaria del Registrador.

Artículo 51. Apertura de matrícula en segregación o englobe. Siempre que el título implique fraccionamiento de un inmueble en varias secciones o englobamiento de varias de estas en una sola unidad, se procederá a la apertura de nuevos folios de matrícula, en los que se tomará nota de donde se devan, y a su vez se procederá al traslado de los

gravámenes, limitaciones y afectaciones vigentes de los folios de matrícula de mayor extensión.

Artículo 52. Apertura de matrícula en Registro de Propiedad Horizontal. Al constituirse una propiedad por pisos, departamentos, propiedad horizontal o condominio, se mantendrán el registro catastral y el folio de matrícula correspondiente al edificio en general, con las debidas anotaciones, para lo relativo a los bienes de uso común. Para las unidades privadas de dominio pleno resultantes de la constitución de propiedad por pisos u horizontal, se abrirán los correspondientes registros catastrales y folios de matrículas independientes, segregadas del registro y del folio general, tanto para señalar su procedencia, como para indicar la cuota que a cada propietario individual corresponde en los bienes comunes. En el registro catastral y en el folio de matrícula general, como en los registros y folios individuales, se sentarán recíprocas notas de referencia.

Artículo 92. De la responsabilidad de los registradores. Los Registradores de Instrumentos Públicos son los responsables del funcionamiento técnico y administrativo de las respectivas Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.

Artículo 93. Responsabilidad en el proceso de registro. Los Registradores de Instrumentos Públicos serán responsables del proceso de registro y de la no inscripción, sin justa causa, de los instrumentos públicos sujetos a registro, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda atribuirse a los funcionarios que intervienen en el proceso registral.

Artículo 94. Responsabilidad patrimonial. Los Registradores de Instrumentos Públicos responderán, en ejercicio de sus funciones, en materia patrimonial por los hechos, acciones y omisiones demandados ante la jurisdicción contenciosa administrativa cuando esta profiera condena en contra de la Entidad, mediante sentencia debidamente ejecutoriada y haya sido consecuencia de la conducta dolosa o gravemente culposa del referido Registrador.

Artículo 60. Recursos. Contra los actos de registro y los que niegan la inscripción proceden los recursos de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos y el de apelación, para ante el Director del Registro o del funcionario que haga sus veces.

Cuando una inscripción se efectúe con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error cometido en el registro no crea derecho, para proceder a su corrección previa actuación administrativa, no es necesario solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro".

El principio de Legalidad nos enseña que solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción.

Conclusión

No es posible inscribir adjudicaciones de inmuebles con paz y salvo de otro predio.



Los responsables de las anotaciones son el Registrador y funcionario que intervino en el proceso registral.

Los desenglobes y anotaciones se deben hacer de conformidad con lo dispuesto en la ley 1579 de 2012.

Los Registradores de instrumentos públicos son autónomos en su función registral. Contra los actos de registro y los que niegan la inscripción proceden los recursos de reposición y apelación.

La Superintendencia Delegada para el Notariado es la dependencia que se encarga de investigar la conducta de los notarios y la Oficina de Control disciplinario interno de la Superintendencia de Notariado y Registro es la encargada de investigar a los Registradores cuando infringen las disposiciones legales vigentes, por lo tanto si usted considera que hubo alguna irregularidad de parte del notario o registrador de instrumentos públicos puede presentar la respectiva queja.

Corresponde a la Oficina de Catastro tomar las decisiones que estime convenientes.

Es improcedente la inscripción de documentos con paz y salvo de otro predio

Los conceptos emitidos por la Oficina Jurídica, se ciñen a los parámetros establecidos en la ley 1437 de 2011 (Nuevo Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), esto es, no comprometen la responsabilidad de esta Superintendencia, ni son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país. Aquellos, simplemente reflejan el criterio que sobre una materia en particular pueda tener esta entidad y se profieren en desarrollo de las funciones asignadas por el decreto 2163 de 2011.

Cordialmente,



MARCOS JAHER/PARRA OVIEDO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: Luz Stella Bohórquez Botero.
Revisó: Carlina Gómez Duran.