

SNR2014EE025983

Bogotá D.C., 10 de Septiembre de 2014
OAJ -1777

Doctor

JOSE LUIS OCHOA ESCOBAR

Registrador Principal de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte
Carrera 47 No.52-122 Int.201

E-Mail: ofiregismedellinnorte@supernotariado.gov.co

Asunto: Respuesta a su Solicitud de Información
Radicación SNR2014ER043272 del 05 de Septiembre de 2014

Respetado Registrador JOSE LUIS OCHOA:

En la consulta elevada ante la Superintendencia de Notariado y Registro,
mediante el cual solicita se informe:

*Qué mecanismos dispone la autoridad registral para ayudar a quien
supuestamente fue timado, suplantado, víctima de una estafa o una falsedad
documental, que ha puesto en conocimiento de la ORIP la situación con la
respectiva denuncia en Fiscalía o en proceso de ello.*

Marco Jurídico

- Ley 1437 de 2011
- Decreto 2163 de 2011
- Ley 1579 de 2012

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica

Sobre el particular, es necesario precisar que los conceptos emitidos por la
Oficina Asesora Jurídica, se ciñen a los parámetros establecidos por el
inciso tercero, artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, Código Contencioso

9

SNR2014EE025983

Administrativo, esto es, no comprometen la responsabilidad de esta Superintendencia, ni son de obligatorio cumplimiento o ejecución por parte de quien realiza la consulta. 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.

Realizadas las anteriores salvedades, a efecto de dar una debida contestación a la presente consulta se hace necesario recalcar lo enunciado por la Ley 1579 del primero de Octubre de 2012, Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones.

Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos son dependencias de la Superintendencia de Notariado y Registro; pero autónomas en su función registral, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2163 de 2011, que en su artículo 30 dispone:

"(...) Artículo 30. Registradores de Instrumentos Públicos. Los registradores de instrumentos públicos son los responsables del funcionamiento técnico y administrativo de las respectivas oficinas.

Además de las funciones que les señale la ley, cumplirán las que establezca el Gobierno Nacional, con arreglo a lo dispuesto en este decreto. Los registradores principales ejercerán la coordinación técnica y administrativa de las oficinas seccionales que de él dependan, de conformidad con los reglamentos que se expidan". (Subrayado fuera de texto)

Fundamenta la competencia de las Oficinas de Registro de instrumentos, el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos (Ley 1579 de 2012) que consagra:

"Artículo 1º. Naturaleza del registro. El registro de la propiedad inmueble es un servicio público prestado por el Estado por funcionarios denominados Registradores de Instrumentos Públicos, en la forma aquí

SNR2014EE025983

establecida y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes.”.
Negrilla fuera de texto.

La función que ejercen las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos es servir de medio de tradición y dar publicidad a los actos, se encuentra debidamente regulada por la Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, disposición que ejerce autonomía en el ejercicio de sus funciones a los Registradores, y se ejerce sobre el círculo registral asignado por la ley.

De conformidad con la Ley 1579 de 2012 cada Oficina de Registro de Instrumentos Públicos cuenta con un archivo y una base de datos que recae únicamente sobre los bienes inmuebles que conformen su círculo registral, y en virtud de ello ejercen la función pública registral.

Para el caso concreto, y en atención el artículo 19 de la Ley 1579 de 2012, bajo los postulados a que Usted hace referencia en su escrito cuando manifiesta que el usuario del sistema registral *“ha puesto en conocimiento de la ORIP la situación con la respectiva denuncia en la Fiscalía o en proceso de ello”*, la referente norma establece que se procederá a suspender por 30 días a prevención, pero vencido el término sin que el usuario hubiese radicado la correspondiente prohibición judicial de parte del Juez de Control de garantías si fueron hechos acaecidos después de Enero de 2005 (Ley 906 de 2004) o en su defecto del Fiscal si fueron hechos acaecidos antes de Diciembre 2004 (Ley 600 de 2000), el trámite de registro continuará en debida forma como lo estipula la Ley 1579 de 2012.

Artículo 19. Suspensión temporal del trámite de registro. *Si en escrito presentado por el titular de un derecho real o por su apoderado se advierte al Registrador sobre la existencia de una posible falsedad de un título o documento que se encuentre en proceso de registro, de tal forma que genera serios motivos de duda sobre su idoneidad, se procederá a suspender el trámite hasta por treinta (30) días y se le informará al interesado sobre la prohibición judicial contemplada en la presente ley. La suspensión se ordenará mediante acto administrativo motivado de cumplase, contra lo cual no procederá recurso alguno, vencido el término sin que se hubiere radicado la prohibición judicial se reanudará el trámite del registro. Cualquier perjuicio*

SNR2014EE025983

que se causare con esta suspensión, será a cargo de quien la solicitó.
(Subrayado fuera de Texto)

Ahora bien, para las situaciones que usted menciona en su escrito en donde hace referencia a distintos supuestos de hecho, debemos informarle lo siguiente:

Frente a si el documento que supuestamente adolece de falsedad no ha entrado para registro, es decir no nos encontramos dentro del postulado del artículo 19 cuando dice que la suspensión se genera cuando el documento se encuentre en proceso de registro, el procedimiento para bloquear un folio de matrícula se hará mediante un oficio emitido por la autoridad judicial competente, el cual podrá ordenar al Registrador que se abstenga de realizar inscripciones de actos que alteren o modifiquen la situación jurídica de un inmueble, y de igual forma se le responderá en debida forma el derecho de petición que radique el usuario, así lo dispone el artículo 32 de la Ley 1579 de 2012 cuando reza:

Artículo 32. Prohibición judicial La autoridad judicial o administrativa con funciones judiciales competente podrá ordenar al Registrador que se abstenga de realizar inscripciones de actos que alteren o modifiquen la situación jurídica de un inmueble, mientras se resuelve el proceso respectivo.

Dicha solicitud se radicará y se inscribirá con prioridad a otras solicitudes que se encuentren en trámite, sobre el mismo folio de matrícula inmobiliaria siempre que no hayan superado la etapa de inscripción.

Frente a si el documento ha entrado a registro y aún no tiene nota de calificación, se aplicaría el referido artículo 19 en razón a que el mismo artículo es imperativo cuando establece "que se encuentre en proceso de registro" y por tal razón al entrar el documento a registro y al no tener nota de calificación nos encontramos dentro del postulado de la norma.

Por último, frente a si el documento ha sido calificado, pero no ha sido entregado al público, pendiente en caja, debemos tener en cuenta lo enunciado en el artículo 23 cuando establece.

Artículo 23. Anotación culminación trámite. Luego de efectuada la inscripción y puesta la constancia de ella en el título o documento objeto de

SNR2014EE025983

registro, o inadmitida la inscripción, se procederá a dejar constancia en el libro radicador de la terminación del trámite de registro y se pondrá a disposición del usuario.

Parágrafo afo. Efectuadas las anotaciones en la forma indicada en el presente capítulo se considerará realizado para todos los efectos legales el registro de instrumentos públicos. (Subrayado fuera de texto)

En efecto, al encontrarse el documento pendiente en caja quiere decir que ya se culminó el respectivo trámite en razón a que se efectuó la inscripción con la debida constancia de ello en el libro radicador, lo que coloquialmente se llama "firma y sellos", es decir no se estaría dentro de los postulados del artículo 19 anteriormente enunciado y por lo tanto se aplicaría lo expuesto por el artículo 32 de la Ley 1579 de 2012.

En conclusión, si estamos dentro de un proceso de registro, de acuerdo a lo expuesto anteriormente, y si el titular de un derecho real advierte al Registrador sobre la existencia de una posible falsedad de un título o documento se suspenderá por 30 días. Este término se da para que el titular solicite al Juez de control de Garantías o el respectivo Fiscal la correspondiente prohibición judicial que podrá bloquear el folio de Matricula, es decir que, sin que se radique dicha prohibición judicial emitida por la autoridad competente, el proceso seguirá igual pasados los 30 días. Lo anterior en razón también a que solamente es la autoridad competente quien podrá afirmar si el documento adolece de dicha falsedad o suplantación y por ello es necesario que se presente al Registrador dicho documento.

En relación a cuándo se debe solicitar la correspondiente prohibición judicial ante el Juez de control de Garantías o ante el Fiscal de conocimiento, esta Oficina Asesora Jurídica ya se pronunció mediante oficio No.SNR2013EE032332 al tratar el tema de Competencia de los Fiscales frente a las Medidas Cautelares, publicado en nuestra página web www.supernotariado.gov.co bajo la consulta 3219 de 2013.

(...)

Por último, un tema importante en relación con el actuar de la Fiscalía, es que se debe tener en cuenta si la conducta constitutiva de delito fue cometida

SNR2014EE025983

antes de 31 de Diciembre de 2004 o después del 1 de Enero del 2005, toda vez que la normatividad procesal aplicable es diferente en ambos casos; para los hechos ocurridos antes del 2004 la ley aplicable es la Ley 600 del 2000, la cual le grima un procedimiento mixto, es decir inquisitivo - acusatorio en donde la fiscalía investigaba de oficio y se convertía al mismo tiempo en investigador y acusador; para los hechos ocurridos después del 1 de Enero del 2005 la ley aplicable es la Ley 906 de 2004 la cual establece un sistema acusatorio en donde la oralidad se impone en los juicios, y en donde todo actuar del Fiscal se controla antes o después por un Juez de Control de Garantías

Con lo anterior se tiene: si aplicamos la Ley 600 de 2000, el Fiscal de oficio podría solicitar la cualquier medida sin autorización del Juez, mientras que si aplicamos la Ley 906 de 2004, el Fiscal podría solicitar la medida cautelar pero es el Juez quien determinará la viabilidad de dicha diligencia, es decir, es quien decide en últimas si procede o no.

En los anteriores términos doy respuesta a su solicitud de información.

Atentamente,

MARCOS PAHER PARRA OVIEDO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Juan Carlos Torres Cortes
Abogado Oficina Asesora Jurídica SNR

ca