

**Consulta 2449 de 2014 ante la Oficina Asesora Jurídica
De la Superintendencia de Notariado y Registro**

Para: Doctora
Elina Edna Marisol Rúgeles Niño
Registradora de Instrumentos públicos
Montería – Córdoba
ofiregismonteria@supernotariado.gov.co
elina.rogeles@supernotariado.gov.co

Asunto: Inclusión de los números de documentos de Identidad de las
personas en los folios de matrícula
Escrito con radicado **SNR2014ER031014**
CR-004 Folio de Matrícula Inmobiliaria

Doctora Elina Edna Marisol:

Atendiendo el correo electrónico radicado con el número de la referencia, por medio del cual eleva consulta a esta Oficina sobre el cumplimiento a lo establecido en la Instrucción Administrativa 08 del 30 de mayo de 2014, mediante la cual se da alcance a la instrucción administrativa 05 de 2013, donde se indica que a partir de la fecha no se permite el uso de número secuencial en el registro inmobiliario en las inscripciones de los actos o documentos objeto de publicitación, sin excepción alguna, para lo cual se solicita indicar el procedimiento a seguir en los siguientes casos:

1. Entidades financieras que cambian su razón social pero se identifican con el mismo NIT, como el caso del Banco Caja Social hoy BCSC.
2. Entidades como FONVIVIENDA que no intervienen directamente dentro del contrato, pero se hace necesario realizar la anotación de prohibición de enajenar y derecho de preferencia a favor de la entidad que otorga el subsidio, conforme lo establece la Ley 1537 de 2012.
3. En los actos de constitución de patrimonio de familia que debe realizarse a favor de los hijos menores actuales o lo que llegare a tener donde el ingreso de dicha anotación se hace por secuencial.
4. Entidades judiciales y administrativas como la Fiscalía, Juzgados, Procuraduría, Contraloría, DIAN, INCODER, etc.

C

Se deben devolver los documentos sin registrar o hay excepciones o un tiempo prudencial para la aplicación de la medida.

Marco Jurídico

- Ley 1579 de 2012

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, es necesario precisar que los conceptos emitidos por esta Oficina Jurídica, se ciñen a los parámetros establecidos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 18 de enero de 2011 (Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), esto es, no 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.

Mediante artículos 2645 y siguientes de la Ley 57 de 1887 (Código Civil) se dispuso la creación de los libros de índices, asunto que fue acogido por el Decreto Ley 1250 de 1970, donde en sus artículos 14, 15 y 16 establecía:

ARTICULO 14. <Decreto derogado por el artículo 104 de la Ley 1579 de 2012> Los índices se llevarán por el sistema de tarjeta, y se conservarán en muebles adecuados para su fácil consulta.

ARTICULO 15. <Decreto derogado por el artículo 104 de la Ley 1579 de 2012> El índice de inmuebles se llevará por separado para cada uno de los municipios que compongan el círculo registral, con anotación del número de la ficha o cédula catastral, distinción entre bienes urbanos y bienes rurales. El de los primeros, se llevará por carreras, calles, avenidas, diagonales y transversales, en el orden de la nomenclatura de cada una de tales vías, consignado el folio de la matrícula correspondiente.

*ARTICULO 16. <Decreto derogado por el artículo 104 de la Ley 1579 de 2012> **El índice de los titulares** de derechos sobre bienes raíces inscritos en el registro se llevará en conjunto para todo el círculo registral, en estricto orden alfabético del primer apellido de aquellos, **con indicación de los documentos de identidad que los individualicen.** En él se anotarán, además, la naturaleza del derecho respectivo;*

0

propiedad, hipoteca, usufructo, etc., el número completo del folio de matrícula donde se halla inscrito el derecho, y las modificaciones que se hayan producido en la titularidad."

Con la implementación del folio de matrícula inmobiliaria a cambio del folio cartulina, la inspección o examen de las tarjetas de índices se comenzó a realizar de forma magnética, conllevando a la prestación del servicio público en este aspecto de manera inmediata, para lo cual se estableció que la información se podría brindar con fundamento en el nombre del propietario o titular de derechos, número del documento de identidad del propietario o titular de derechos o la dirección del inmueble.

Al momento de la prestación del servicio público registral en materia de consulta de índices, se logra establecer que en algunas Oficinas de Registro de Instrumentos públicos, en la etapa de calificación de los documentos objeto de registro, se estaba omitiendo la transcripción del número de documento de identidad de los otorgantes y/o intervinientes, a pesar de que estos se encontraban señalados en la escritura pública o documento objeto de publicitación, circunstancia que conllevó a que ésta Superintendencia mediante Instrucción Administrativa No. 04 de 16 de mayo de 2007 requiriera a los señores Registradores de Instrumentos Públicos de todo el país, para que al momento de realizar la inscripción del acto, se transcribiera el número de identificación de los intervinientes en el campo correspondiente en el folio de matrícula, ya éste fuera manual o sistematizado.

No obstante lo anterior, algunas Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos siguieron omitiendo el cumplimiento del deber legal, y continuaron inscribiendo los documentos recurriendo a cargar el campo correspondiente a la identificación de los otorgantes y/o intervinientes con la opción de consecutivos que arroja el aplicativo como "secuencial", en lugar de digitar los números de documentos de identidad expresamente señalados en el documento objeto de registro.

Con la expedición del nuevo Estatuto Registral, además de establecer la obligatoriedad de continuar llevando el registro por índices, ya de manera sistematizada, se hizo expresa la obligación de realizar la inscripción del documento, en el campo de personas intervinientes con el número de identificación de cada uno de los comparecientes, y por ende señalando la prohibición de utilizar números diferentes a los documentos de identidad de las personas naturales o jurídicas; para lo cual me permito citar textualmente la norma:

"Artículo 10. Índices. Los índices se conformarán con la información sobre los inmuebles matriculados y los titulares del derecho inscrito, el cual se llevará en forma sistematizada.

Los índices de consulta de inmuebles rurales y urbanos deberán permitir la búsqueda por cada uno de los municipios, veredas o corregimientos que compongan el círculo registral, por cédula catastral, nombre, carrera, calle, avenida, diagonales y transversales, en el orden de la nomenclatura de cada una de tales vías, cuando se trate de bienes inmuebles.

Los índices de los titulares de derecho sobre bienes raíces inscritos en el registro se llevarán en forma sistematizada, y deberán permitir la búsqueda por nombre o documento de identidad o NIT.

Parágrafo 1°. La base de datos de las Oficinas de Registro no podrá ser alimentada con números diferentes a los que correspondan a los documentos de identidad de las personas naturales o jurídicas.

Parágrafo 2°. La información necesaria para la búsqueda de las consultas debe encontrarse debidamente consignada en el folio de matrícula correspondiente, cuyo número debe incluirse en los índices de inmuebles y de los titulares."

Teniendo claro que existe expresa obligación para el funcionario calificador, o quien haga sus veces, que en el desarrollo de la inscripción del documento debe diligenciar la casilla de los números de identificación de las personas en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, encuentra esta superintendencia que se está haciendo caso omiso a la norma antes señalada, razón por la cual se vio la necesidad de proferir las Instrucciones Administrativas 05 de 2013 y 08 de 2014.

Con fundamento en todo lo antes expuesto, encuentra esta Oficina que para los casos señalados en el correo de consulta y trascritos en la parte inicial del presente escrito, corresponden a casos excepcionales en la calificación de un documento, que permiten al funcionario calificador apartarse del deber legal de incluir el número de documento de identidad de los intervinientes, pues en casos como el de constitución de patrimonio de familia, no existe una persona en particular como beneficiaria, sino a un número de personas indeterminadas.

De igual forma la excepción opera para casos como el presentado en numeral primero, resulta claro para esta Oficina que el sistema no está diseñado para realizar cambios al nombre, conservando la persona el mismo número de

EE026011

identificación, pues de realizarse ello, la modificación no sería hacia futuro sino para toda la información obrante en la base de datos.

Así las cosas, esta Oficina considera que para los casos excepciones como los presentados en los numerales uno, dos y tres, resulta completamente valido el registro de la escritura pública, providencia judicial o administrativa con numero secuencial asignado por el sistema, pero con la observación de que el número de identificación de la persona se debe incluir en la casilla de comentario, a efecto de dejar la evidencia del cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 10 del Estatuto Registral, a excepción de la constitución del patrimonio de familia que recae sobre beneficiario indeterminados.

En lo que corresponde a las Entidades de carácter jurisdiccional y administrativas, como las señaladas en el numeral cuarto, consideramos que inicialmente se puede realizar la inscripción del documento con número secuencial, más para evitar el desconocimiento de la norma por parte de dichas entidades, le recomendamos a la señora Registradora emitir un comunicado u oficio que se adjunte a cada uno de documento objeto de inscripción, donde se les pone en conocimiento el deber de acatar lo dispuesto por el artículo 10 de la Ley 1579 de 2012, so pena de rechazar futuras solicitudes de registro. El término prudencial que se les otorgue a dichas entidades para el acatamiento de la norma en comento, le corresponde establecerlo al Registrador de Instrumentos Públicos en virtud de la autonomía otorgada por la ley en el ejercicio de la función pública registral.

Por lo anterior espero que sus interrogantes hayan sido absueltos de la mejor manera y seguiremos atentos a cualquier inquietud.

Atentamente,

MARCOS JAHER PARRA OVIEDO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: Maria Esperanza Venegas Espitia/Profesional Universitario
Revisa: Carlina Gomez Duran/Coordinadora Grupo apoyo Jurídico Registral