CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
CÁMARA DE REPRESENTANTES

mayo 21/2012
11:00 am

PONENCIA PARA PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY No 122/11 CAMARA - 242/11 SENADO "Por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones".

Doctora;
ADRIANA FRANCO CASTAÑO
Presidenta Comisión Primera Constitucional
CAMARA DE REPRESENTANTES

REF: INFORME DE PONENCIA PARA PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE DE LEY No 122/11 CAMARA - 242/11 SENADO "Por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones". LEY N° 264/11

Atendiendo la honrosa designación hecha por Usted y con base en lo establecido en los artículos 144,150 y 156 de la ley 5ª de 1.992, nos permitimos rendir informe de ponencia para primer debate del proyecto de ley **No 122/11 CAMARA - 242/11 SENADO "Por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones".**

1.- ANTECEDENTES Y TRÁMITES LEGISLATIVO DEL PROYECTO

Fue presentado a consideración del Congreso de la República por El Ministro del Interior y de Justicia, Germán Vargas Lleras, y el Viceministro de Justicia, Pablo Felipe Robledo, ante la Secretaría General del Senado en el mes de abril del presente año que busca modernizar la normatividad actual Decreto 1250 de 1970, surtió el trámite respectivo en la Comisión Primera de Senado, siendo aprobado en sesión plenaria el día 4 de octubre.

2. CONVENIENCIA DEL PROYECTO

Permitirá el pago de servicios y la radicación de documentos a través de medios electrónicos y en Notarías, Despachos Judiciales y otras Entidades. Habrá también Registro Móvil, ello es, la Superintendencia se trasladará, de manera ambulante a los lugares más apartados de Colombia en donde hoy no existe una oferta presencial del servicio, otorgando preferencia en el servicio a la población desplazada.

Esta iniciativa propone la creación de una Carrera Registral en donde los méritos profesionales y académicos, sean el factor preponderante para el nombramiento de los Registradores de Instrumentos Públicos.

Se moderniza el sistema o proceso de registro con el fin de prestar un mejor servicio al ciudadano. La radicación y pagos de los servicios podrán hacerse a través de medios electrónicos. Se establece un mecanismo novedoso de apertura de folios de matrícula inmobiliaria para predios baldíos. Con esto, los baldíos adjudicables ingresarán a un Sistema de Registro Inmobiliario, en donde el propietario inscrito será la Nación.

Con esto se pretende dificultar el despojo de que ha sido víctima la Nación en los últimos años, en donde se abrieron folios de matrícula a particulares sobre terrenos baldíos de propiedad de la Nación. Se fusionan y agrupan los distintos círculos registrales en cinco (5) círculos regionales: Caribe, Región Pacífica, Central, Andina y Orinoquía- Amazonía, con el fin de poder ejercer un mejor control de las oficinas de registro y movilidad. Por necesidades del servicio, se faculta a la Superintendencia de Notariado y Registro, para realizar traslados de funcionarios y registradores dentro del círculo regional al cual pertenecen. Se amplían las funciones de inspección, vigilancia y control y se faculta a la Superintendencia de Notariado y Registro para hacer intervenciones de oficinas de registro de instrumentos públicos y designar un interventor que asuma las funciones de registrador durante el tiempo que dure la intervención.

3. CONSIDERCIONES GENERALES

Conforme a la Constitución de 1991, los servicios públicos son inherentes a la finalidad social de Estado, siendo deber de éste asegurar su prestación de manera eficiente a todos los habitantes del territorio nacional (art. 365). El constituyente a su vez fue preciso en instituir tanto la función notarial como la registral en una modalidad de servicio público, cuya reglamentación compete exclusivamente al legislador, como se deriva del tenor del artículo 133 ibídem.

"Artículo 131. Compete a la ley la reglamentación del servicio público que prestan los notarios y registradores, la definición del régimen laboral para sus empleados y lo relativo a los aportes como tributación especial de las notarías, con destino a la administración de justicia.(...)" Así mismo, estableció que la función administrativa estuviera al servicio de los intereses generales, con fundamento en principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad. Para lo cual las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del estado.

En materia del servicio registral la Ley 8 de 1969, concedió al Presidente de la República facultades extraordinarias para reformar los sistemas de Notariado, Registro de Instrumentos, Catastro, Registro del Estado Civil de las personas y de constitución, transmisión y registro de derechos reales y trabas sobre vehículos automotores, Reglamentos de Policía vial y de Circulación para cumplir lo estatuido en el artículo 92 de la Codificación Constitucional vigente para ese momento.

El Presidente de la República en ejercicio de las facultades extraordinarias que le confirió la Ley 8a de 1969, expidió el Decreto 1250 de 1970, Estatuto del Registro de instrumentos públicos, regulación que resultaba acorde con un sistema de registro que en su mayoría era manual. Así las cosas, es preciso reconocer que la realidad social, económica y política ha venido sufrido transformaciones que en gran parte obedecen a los avances tecnológicos, que han modificado en gran medida las necesidades de los usuarios del registro y de la actividad registral, en cuanto éste servicio se enfrenta a actuaciones masivas, donde el sistema así regulado evidencia grandes dilaciones, que dificultan la atención oportuna y eficaz a los usuarios. Siendo en este evento necesario conciliar los nuevos avances técnicos, científicos y tecnológicos, con las directrices del nuevo orden

superior, siempre que la implantación de éstos contribuyan al cometido de los fines estatales.

Actualmente, la Superintendencia tiene 192 oficinas de registro, de las cuales 57 operan en el sistema de folio magnético, 52 están en un sistema integrado de registro, para un total de 109 oficinas sistematizadas y 83 oficinas operan en sistema manual. De esta manera, el Sistema de Información Registral (SIR) resulta fundamental para la sistematización y modernización a la que debe adaptarse la Superintendencia de Notariado y Registro, en cuanto tiene por objeto centralizar las bases de datos y brindar conexión entre las Oficinas de Registro que hacen parte de éste aplicativo (52 oficinas interconectadas a través del SIR). Para ello, la entidad ha proyectado el diseño y construcción de un nuevo aplicativo denominado SURIC (Sistema Único de Registro Inmobiliario de Colombia) a través del cual se unirán los dos sistemas existentes (el del folio y el del SIR) y se sistematizará el remanente de oficinas manuales para lograr la sistematización e interconexión del 100% de la información registral y la totalidad de las oficinas de registro operando en línea en el año 2011. Sin embargo, resulta imperativo para la SNR que la normatividad se adecue de manera pronta a las nuevas necesidades de los usuarios y a los requerimientos de interoperabilidad e interconexión que exige la actual realidad social a las distintas entidades estatales, de manera que se desarrolle bajo directrices claras y concretas inspiradas en el bien común, retomando aquellas prácticas que contribuyen al mejoramiento de la función pública, bajo criterios igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad y, contribuyan a estrechar la relación entre el usuario y el sistema registral.

El Proyecto de Ley contempla un nuevo mecanismo de ingreso a la carrera registral, mediante un concurso de méritos público y abierto, similar al que estableció el legislador para el nombramiento de notarios en propiedad.

Al respecto la Carta Política en su artículo 125 indica: "Artículo 125. Los empleos en los órganos y entidades del Estado son de carrera. Se exceptúan los cargos de elección popular, los de libre nombramiento y remoción, los de trabajadores oficiales y los demás que determine la ley.

Los funcionarios, cuyo sistema de nombramiento no haya sido determinado por la Constitución o la ley, serán nombrados por concurso público. (...)". Como se observa en el inciso segundo del precitado artículo, la Carta prevé una regla general de acceso a cargos

públicos mediante la modalidad del concurso público de méritos en el marco del régimen de carrera administrativa. Posteriormente, en su artículo 131 la Constitución establece: "Artículo 131. Compete a la ley la reglamentación del servicio público que prestan los notarios y registradores, la definición del régimen laboral para sus empleados y lo relativo a los aportes como tributación especial de las notarías, con destino a La administración de justicia.

El nombramiento de los notarios en propiedad se hará mediante concurso. Corresponde al Gobierno la creación, supresión y fusión de los círculos de notariado y registro y la determinación del número de notarios y oficinas de registro". Para la interpretación de esta norma constitucional, resulta de gran utilidad lo expuesto, al respecto por la Corte Constitucional en Sentencia T - 883 del 13 de julio de 2000, "(...) Aunque la Carta Constitucional prevé que tanto el servicio notarial como el registral son de carácter público, por mandato legal los notarios son particulares en ejercicio de la función estatal - por virtud de la descentralización por colaboración -, mientras que los registradores son funcionarios públicos en ejercicio de sus propias funciones. Sin embargo, a pesar de la diferencia que distingue a notarios de registradores en cuanto a su naturaleza jurídica, la ley ha asimilado el tratamiento de las dos figuras con relación al régimen de acceso y permanencia en el cargo a través de un mismo procedimiento concursal. En otras palabras, lo que la Carta Fundamental dispuso directamente con relación al nombramiento de los notarios, se ha asimilado igualmente por el ordenamiento legal para el nombramiento de los registradores. Se deduce pues, que el acceso y la estabilidad de los registradores en su cargo se remiten a las regulaciones que determinan los mismos factores para los notarios.

Debido a esto, existe un régimen de carrera tanto para los notarios como para los registradores". En este sentido y si bien por mandato constitucional se determina taxativamente el mecanismo para proveer los cargos de los Notarios en propiedad, pero se guarda silencio frente al nombramiento de los Registradores, se debe entender que el Constituyente del 91 quiso también que existiera un régimen de carrera y concurso para los Registradores, dejando la competencia de reglar este último asunto en cabeza del legislador ordinario.

Así las cosas, el Proyecto de Ley institucionaliza un régimen de carrera para los Registradores, tal y como ya existe para los Notarios y define el mecanismo mediante el cual se accederá a éste, cual es, un concurso de méritos público que contempla, un

análisis de méritos y antecedentes, una prueba de conocimientos y una entrevista, factores que determinarán la idoneidad y capacidad para el ejercicio de la función registral.

4. CONCLUSION

Dese primer debate al Proyecto de Ley 122 de 2011 Cámara, por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones, conforme al pliego de modificaciones adjunto.

De la señora Presidenta,

BERNER ZAMBRANO ERASO
Coordinador Ponente

JORGE ENRIQUE ROZO RODRIGUEZ
Coordinador Ponente

RUBEN DARIO RODRIGUEZ GONGORA
Coordinador Ponente

CARLOS AUGUSTO ROJAS ORTIZ
Ponente

ALFONSO PRADA GIL
Ponente

JOSE RODOLFO PEREZ SUAREZ
Ponente

FERNANDO DE LA PEÑA MARQUEZ
Ponente

GERMAN NAVAS TALERO
Ponente

HENRY HUMBERTO ARCILA MONCADA
Ponente

CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
CÁMARA DE REPRESENTANTES

PLIEGO DE MODIFICACIONES PARA TERCER DEBATE- CAMARA PROPUESTO POR EL H.R.

"Por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones".

El Congreso de Colombia

DECRETA:

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1°. ***Definición.*** Se propone nuevo texto:

"**Artículo 1°.*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 establecida y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes".

Argumentos para la propuesta de un nuevo texto:

Se propone un nuevo texto para que sea explícita y determinante la naturaleza jurídica del registro de instrumentos públicos. Es de especial importancia señalar que el registro de instrumentos públicos será prestado por el Estado por funcionarios denominados Registradores de Instrumentos Públicos. Tres argumentos sirven para sustentar la propuesta; en primer lugar las situaciones ilícitas detectadas con tierras de la Nación, los desplazamientos forzados, la Ley de víctimas y la restitución de inmuebles exigen que este servicio lo preste el Estado. No sería lógico que ante la situación descrita las autoridades públicas se dirigieran a los particulares para exigir y defender sus derechos sobre la propiedad territorial. El segundo argumento es que los ingresos obtenidos por la prestación del servicio de registro son cuantiosos y sirven para financiar otras actividades estatales. Por último las inversiones en infraestructura tecnológica que el Estado ha invertido para prestar un servicio público eficiente, ágil y oportuno han sido elevadas.

Artículo 2°. ***Objetivos.*** Igual al texto aprobado en primer debate.

Artículo 3°. Principios. (Modificado en primer debate) **Se proponen modificaciones (correcciones formales).**

El nuevo texto quedará:

"**Artículo 3°.** ***Principios.*** Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

a) Rogación. Los asientos en el registro se practican a solicitud de parte interesada, del Notario, por orden de autoridad judicial o administrativa.

El Registrador de Instrumentos Públicos sólo podrá hacer inscripciones de oficio cuando la Ley lo autorice.

b) Especialidad. A cada unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única, en la cual se consignará cronológicamente toda la historia jurídica del respectivo bien raíz;

c) Prioridad o rango. El acto registrable que primero se radique, tiene preferencia sobre cualquier otro que se radique con posterioridad, aunque el documento haya sido expedido con fecha anterior, salvo las excepciones consagradas en la Ley;

d) Legalidad. Sólo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción;

e) Legitimación. Los asientos regístrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario;

f) Tracto sucesivo. Solo el titular inscrito tendrá la facultad de enajenar el dominio u otro derecho real sobre un inmueble salvo lo dispuesto para la llamada falsa tradición".

Argumentos para la modificación:

Se pretende hacer unos ajustes, supresiones y adiciones acordes con el significado de cada principio, es decir se modifica su redacción respecto de la enunciación y la precisión de términos jurídicos.

CAPÍTULO II
Actos, títulos y documentos sujetos a registro

Artículo 4°. Actos, títulos y documentos sujetos al registro. (Modificado en primer debate) **Se propone modificación.**

El nuevo texto quedará:

"Artículo 4°. ***Actos, títulos y documentos sujetos al registro.*** Están sujetos a registro:

a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;

b) Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de Ley;

c) Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la Ley.

Parágrafo 1º.- Las actas de conciliación en los que se acuerde enajenar, limitar, gravar o desafectar derechos reales sobre inmuebles se cumplirá y perfeccionará por escritura pública debidamente registrada conforme a la solemnidad consagrada en el Código Civil. Escritura Pública que será suscrita por el Conciliador y las partes conciliadoras y en la que se protocolizará la respectiva acta y los comprobantes fiscales para efecto del cobro de los derechos notariales y registrales.

Parágrafo 2º.- El Gobierno Nacional reglamentará El Registro Central de Testamentos cuyo procedimiento e inscripciones corresponde a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos".

Argumentos para la modificación:

Se adicionan dos parágrafos uno alusivo a las actas de conciliación ajustándolo al Decreto 019 de 2012 y un segundo, respecto de la creación del Registro Central de Testamentos.

Se pretenden crear un sistema de Registro Central de Testamentos, iniciativa que ya había sido prevista por el artículo 41 del Decreto Ley 2163 de 1970. Los Decretos 208 de 1975 y 1265 de 1975 determinaron que transitoriamente las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos inscribirían los testamentos cerrados y abiertos en un libro especial.

El desarrollo tecnológico actual permite crear un Registro Central, entendido como una base de datos con cobertura nacional que de la certeza si una persona ha

testado, si un testamento está vigente por no haber sido revocado o sustituido por otro y tener la seguridad que un proceso o trámite sucesoral testada, se adelanta con el testamento vigente. La finalidad de este registro es publicitaria.

Artículo 5°. ***Circunscripción territorial y competencia.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

CAPÍTULO III
Sistemas Registrales

Artículo 6°. Sistemas registrales. **Se propone modificación:**

El nuevo texto quedará:
"Artículo 6°. ***Unificación del sistema y los medios utilizados en el registro de Instrumentos Públicos.*** La información de la historia jurídica de los inmuebles que se encuentran en los libros múltiples o sistema personal, en el folio de matrícula inmobiliaria documental, en medio magnético y en el sistema de información registral; los índices de propietarios y de inmuebles y los antecedentes regístrales deben ser unificados utilizando medios magnéticos y digitales mediante el empleo de nuevas tecnologías y procedimientos de reconocido valor técnico para el manejo de la información que garantice la seguridad, celeridad y eficacia en el proceso de registro, a través de una base de datos centralizada, para ofrecer en línea los servicios que corresponde al registro de la propiedad inmueble.
Parágrafo 1º. La Superintendencia de Notariado y Registro podrá diseñar otros sistemas distintos a los enunciados de acuerdo al desarrollo tecnológico, cuando por razones del servicio se requiera.
Parágrafo 2º. A partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, la Superintendencia de Notariado y Registro tiene un término de cinco (5) años para la sistematización o digitalización de la información contenida en los libros del Antiguo Sistema de Registro".

Argumentos para la modificación:

El artículo 6° inicial señala los diferentes sistemas que en la actualidad se utilizan para reflejar la historia jurídica de los inmuebles: a) El sistema de libros múltiples o personal utilizado antes del Decreto Ley 1250 de 1970; b) El folio de matrícula

inmobiliaria en medio documental que se implementó a partir de 1970; c) El folio en medio magnético que se desarrolló a partir de 1994 en las oficinas de registro que manejaban mayor volumen de información y d) El sistema de información registral (SIR) que desde hace algunos años y en la actualidad se viene aplicando.

Si se observa el contenido del artículo 6° es descriptivo. Por ello se considera que debe ser modificado para dar prioridad a la necesidad de unificar el sistema integral que es una torre de babel compuesta por cuatro sistemas que impiden la consolidación de una base de datos uniforme que contenga la información de todos los inmuebles registrados en todo el territorio nacional.

Para tal efecto se concede a la Superintendencia de Notariado y Registro un término de cinco (5) años.

Además si se tiene en cuenta que la investigación y desarrollo de nuevas tecnologías en el manejo y archivo de la información son cambiantes, se faculta a la Superintendencia para diseñar e implementar la utilización de nuevas tecnologías.

CAPÍTULO IV
Elementos Constitutivos del Registro Inmobiliario

Artículo 7°. Elementos constitutivos del registro inmobiliario. **Se propone modificación** (supresión y adición de palabras para mejorar la redacción, incluido el cambio de nombre del capítulo)

El nuevo texto quedará:

CAPÍTULO IV
Archivo de Registro

"**Artículo 7°.** ***Elementos constitutivos.*** El archivo de registro se compone de la matrícula inmobiliaria, los radicadores de documentos y certificados, los índices de inmuebles y propietarios, el archivo de documentos antecedentes, el libro de testamentos y el libro de actas de visita".

Argumentos para la modificación:

Se hacen cambios y supresiones de palabras para mejorar la redacción, así:

- El Capítulo IV se titula "Archivo del Registro".
- El artículo 7o se subtitula "Elementos constitutivos".
- Se sustituye el término "serán" que es futuro por "se compone" en virtud que esos elementos ya hacen parte del archivo de las Oficinas de Registro.
- Se modifica la redacción de la primera parte del artículo: "El archivo de registro se compone de" para evitar la repetición de términos.
- Se adiciona el libro de testamentos que fue ordenado con posterioridad al Decreto Ley 1250 de 1970 por los Decretos 208 de 1975 y 1265 de 1975 y que actualmente hacen parte del archivo de las oficinas de registro.

Artículo 8°. *Matrícula inmobiliaria.* **Se propone modificación:**

El nuevo texto quedará:

"Artículo 8°. ***Matrícula inmobiliaria.*** Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4°, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando.

Además, señalará, con cifras distintivas, la oficina de registro, el departamento y el municipio, corregimiento o vereda de la ubicación del bien inmueble, y la cédula catastral que corresponda a este dentro del municipio respectivo.

Indicará también, si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número, nombre o dirección, respectivamente y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida, datos del acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación y demás elementos de identificación que puedan obtenerse.

En la matrícula inmobiliaria constará la naturaleza jurídica de cada uno de los actos sometidos a registro, así: tradición, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, cancelaciones y otros.

Parágrafo 1º.- Sólo se podrá omitir la transcripción de los linderos en el folio de matricula inmobiliaria, para las unidades privadas derivadas de la inscripción del régimen de propiedad horizontal.

Parágrafo 2º.- La inscripción de falsa tradición sólo procederá en los casos contemplados en el código civil y las leyes que así lo dispongan.

Parágrafo 3º.- Para efectos de la calificación de los documentos, téngase en cuenta la siguiente descripción por naturaleza jurídica de los actos sujetos a registro:

01 Tradición: para inscribir los títulos que conlleven modos de adquisición, precisando el acto, contrato o providencia.

02 Gravámenes: para inscribir gravámenes: hipotecas, actos de movilización, decretos que concedan el beneficio de separación, valorizaciones, liquidación del efecto de plusvalía.

03 Limitaciones y Afectaciones: para la anotación de las limitaciones y afectaciones del dominio: usufructo, uso y habitación, servidumbres, condiciones, relaciones de vecindad, condominio, leasing, propiedad horizontal, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, declaratorias de inminencia de desplazamiento o desplazamiento forzado.

04 Medidas Cautelares: para la anotación de medidas cautelares: embargos, demandas civiles, prohibiciones, valorizaciones que afecten la enajenabilidad, prohibiciones judiciales y administrativas.

05 Tenencia: para inscribir títulos de tenencia constituidos por escritura pública o decisión judicial: arrendamientos, comodatos, anticresis, derechos de retención.

06 Falsa Tradición: para la inscripción de títulos que conlleven la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, de conformidad con el parágrafo primero de este artículo.

07/08 Cancelaciones: para la inscripción de títulos, documentos o actos que conlleven la cancelación de las inscripciones contempladas en el literal b) del artículo 4º de esta ley.

09 Otros: para todos aquellos actos jurídicos que no se encuentran en la anterior codificación y que requieren de publicidad por afectar el derecho real de dominio.

Parágrafo 3º.- Toda escritura pública, providencia judicial o acto administrativo deberá llevar anexo el formato de calificación debidamente diligenciado bajo la responsabilidad de quien emite el documento o título de conformidad con los actos o negocios jurídicos sujetos a registro. Corresponderá a la Superintendencia de Notariado y Registro asignar y definir los códigos de las operaciones registrales".

Argumentos para la modificación:

Frente a la codificación, se considera indispensable incluir un parágrafo para ilustrar cada uno de los actos jurídicos de conformidad con la naturaleza jurídica para efectos de la calificación de los documentos. Siendo de obligatorio cumplimiento diligenciar de conformidad con la reglamentación que expida la Superintendencia de Notariado y Registro el formato de calificación por parte de quien emite el documento o título y bajo la responsabilidad de éste donde se determine(n) los actos o negocios que de conformidad con la ley requieran de esta formalidad.

Se adiciona con los actos que corresponden a la llamada FALSA TRADICIÓN, cuando una persona que carece del dominio o del derecho que pretende disponer lo vende a otra persona. En razón del principio de que nadie puede transferir lo que no tiene, la inscripción que del contrato se efectúa en el registro no tiene la eficacia de traditar el derecho real.

Antes de la expedición del Decreto -Ley 1250 de 1970, el Código Civil en el Titulo 43, reglamentaba el registro de instrumentos públicos, entre ellos la inscripción de la posesión, basada en el Libro II "De los bienes y de su dominio, posesión, uso y goce"

Lo anterior, en virtud de que las normas reguladoras del registro inmobiliario son más adjetivas o procedimentales que sustantivas o materiales. Aún esta filosofía la mantiene el Estatuto de Registro.

Todas aquellas inscripciones que se surtieron en vigencia del Código Civil, en lo que se denomina al antiguo sistema (Libros) son válidas y al igual que la apertura de los folios de matricula inmobiliaria con el Decreto-Ley 1250 de 1970, son legales de igual manera y no se pueden desconocer.

Actualmente se inscriben como falsa tradición, los siguientes casos:

- Venta de Cosa Ajena. (Código Civil)
- Transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio.
- Declaración de Posesión. ("Código Civil- antecedente registral"- Ley 1182 de 2008 y Ley 1183 de 2008).
- Declaratoria de Mejoras en Suelo Ajeno para VIS (Ley 258 de 1996)
- Compraventa de derechos herenciales. (Código Civil, artículo 752)
- Decreto de Posesión Efectiva (Código de Procedimiento Civil)

Artículo 9°. Radicadores. Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 10. Índices. **Se propone modificar el parágrafo segundo:**

El nuevo texto quedará:

"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".

Argumentos para la modificación:

En ninguna parte del artículo se indica que el número de matrícula inmobiliaria debe consignarse en los índices. Una vez consultado el índice este debe servir para ubicar la matrícula que contiene la historia jurídica del inmueble.

Artículo 11. Archivo de los documentos antecedentes. **Se propone modificación:**

El nuevo texto quedará:

"Artículo 11. ***Archivo de los documentos antecedentes.*** Los instrumentos públicos radicados para su inscripción se deberán mantener en medios físicos o documentales, magnéticos o tecnológicos para su seguridad y conservación.

Previa solicitud y pago de los derechos respectivos, salvo las exenciones consagradas en la ley, el Registrador expedirá copia de los documentos e

instrumentos que reposan en el archivo de la Oficina. La expedición de copias de escrituras públicas corresponde a las Notarías".

Argumentos para la modificación:

En el párrafo primero del artículo 11.se adiciona "físico o documental", en virtud que en la actualidad parte de los archivos están en medios físicos o documentales y se presentará un período de transición para que todas las oficinas de registro tengan la capacidad de incorporar los documentos a medio magnético.

Artículo 12. *Actas de visitas.* **Se propone modificación.**

El nuevo texto:

"Artículo 12. ***Actas de visitas.*** De cada una de las visitas practicadas por la Superintendencia de Notariado y Registro, en desarrollo de su función de inspección, vigilancia y control, se llevará un archivo especial de actas, las cuales se numerarán en forma consecutiva y anual".

Argumentos para la modificación:

Se precisa que es un "archivo especial", que se debe llevar; más no un registro de actas porque en sentido estricto estas actas no se registran.

CAPÍTULO V
Modo de hacer el registro

Artículo 13. *Proceso de registro.* Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 14. *Radicación.* **Se propone modificación:**

El nuevo texto quedará:
"Artículo 14. ***Radicación.*** Recibido el instrumento público por medios electrónicos y con firma digital de las Notarías, Despachos Judiciales o Entidades Públicas o en medio físico o documental presentado por el usuario, se procederá a su radicación en el Diario Radicador, con indicación de la fecha y hora de recibo, número de

orden sucesivo anual, naturaleza del título, fecha, oficina y lugar de origen, así como el nombre o código del funcionario que recibe.

Las Notarías y autoridades que envíen vía electrónica los instrumentos, se les dará constancia escrita de recibido por el mismo medio y con las mismas seguridades.

A quien lo presente para su registro se le dará constancia escrita del recibo, fecha, hora y número de orden. Estas circunstancias se anotarán tanto en el documento electrónico que se le comunique a la Notaría o autoridad de origen o al interesado en el instrumento que se le devuelva, como en el ejemplar destinado al archivo de la Oficina de Registro.

Parágrafo 1°. Para radicar físicamente cualquier instrumento público que deba inscribirse en el registro, el interesado deberá aportar otro ejemplar original o una copia especial y auténtica expedido por el Despacho de origen, destinado al archivo de la Oficina de Registro, sin el cual no podrá recibirse para su radicación.

Parágrafo 2°. En aquellas Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos donde se garantice el manejo de imágenes digitales con la debida seguridad jurídica de las mismas y/o que reciban los documentos sujetos a registro por medios electrónicos sea de Notarías, Despachos Judiciales y Entidades Públicas con firma digital, previa concertación de la integración a este servicio no será necesaria la presentación de otro ejemplar del instrumento para archivo, siempre y cuando se garantice la reproducción total y fiel del mismo que sirvió de base para hacer el registro.

Parágrafo 3°. Una vez radicado el instrumento y antes de su calificación, se procederá a verificar que los datos consignados en la radicación correspondan fielmente al mismo".

Argumentos para la modificación:

Las modificaciones efectuadas consisten en el párrafo primero incluir en medio físico o documental presentado por el usuario. Se suprime la palabra "excepcionalmente", por no estar acordes con los principios que rigen la función registral, esencialmente el principio de rogación toda vez que el directo interesado es el usuario quien está solicitando la prestación del servicio, en consecuencia la expresión "o excepcionalmente del usuario", riñe con el principio enunciado y con la esencia de la prestación del servicio público.

Sustenta el anterior cambio el hecho de que no se puede descartar que los interesados presenten físicamente los documentos, por ejemplo una vez autorizada

una escritura pública los comparecientes no desean registrarla. Ante la posibilidad que los sistemas de información, bases de datos, documentos electrónicos tengan problemas técnicos es conveniente permitir la radicación con la presentación de los títulos.
La expresión del art. 14 "Las Notarias y autoridades que envíen vía electrónica los instrumentos, se les dará constancia escrita de recibido por el mismo medio y con las mismas seguridades", de igual manera va en contravía con lo señalado en el artículo 34, la forma de confirmación de envió depende de la reglamentación de la Superintendencia de Notariado y Registro.

En el parágrafo 1°, renglón 4 se adiciona después de "original" "copia especial y auténtica".
Parágrafo 2°, renglón 8 se cambia mayúscula N por minúscula n.
Parágrafo 3°, suprimir en el renglón 2 la palabra "documento" y en los renglones 4-5- 6, suprimir: "luego de lo cual se someterá al correspondiente reparto entre los funcionarios habilitados para calificar a través del sistema".

No todos los despachos judiciales ni las entidades administrativas en el período inicial de vigencia de la Ley tendrán el mismo desarrollo tecnológico uniforme para conectarse con las Oficinas de Registro.
No siempre se expiden documentos originales con destino a la Oficina de Registro. Las Notarias expiden copia especial y auténtica, lo mismo sucede con juzgados y funcionarios administrativos.

Artículo 15. Modificar.- El texto debe quedar como se presentó por el Gobierno Nacional:

"**Artículo 15.** ***Radicación de documento o título vía electrónica en las notarías, despachos judiciales o entidades estatales.*** Una vez otorgado un título o documento de los relacionados en el artículo 4°, el Notario, la autoridad judicial, administrativa o estatal competente, a petición de cualquiera de los interesados o de manera oficiosa, podrá radicarlo en el sistema de información de registro o sistema adoptado para tal fin, remitiendo vía electrónica a la oficina de registro la copia del documento o título digitalizado con firma digital, así como los soportes documentales del cumplimiento del pago de los impuestos y derechos establecidos en la ley y decretos reglamentarios.

Parágrafo. El pago de los impuestos y derechos de registro se podrá efectuar a través de medios virtuales o electrónicos bajo condiciones de seguridad y confiabilidad, debidamente integrados al proceso de registro. La Superintendencia de Notariado y Registro, reglamentará el procedimiento y desarrollo tecnológico para la puesta en marcha de este servicio".

Argumentos para mantener la redacción inicial:

Las modificaciones introducidas no están acordes con los principios que rigen la función registral, esencialmente el principio de rogación toda vez que el directo interesado es el usuario quien está solicitando la prestación del servicio, en consecuencia la expresión "o excepcionalmente del usuario", riñe con el principio enunciado y con la esencia de la prestación del servicio público.

La modernización en la prestación del servicio radica entre muchas otras razones, en descongestionar las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, mediante la utilización de los medios electrónicos con firma digital, como medio de garantía y seguridad en las transacciones de los ciudadanos.

Este servicio se está prestando actualmente a través de las Notarias que se encuentran entrelazadas con el VUR (Ventanilla Única de Registro) donde el usuario podrá hacer uso de este servicio si ha bien lo tiene, no es de carácter obligatorio.

Se debe tener en cuenta que las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, no se encuentran en una etapa óptima de sistematización y lo que se pretende con el proyecto de ley, es que en forma gradual se pueda enviar a través de las Notarias, Despachos Judiciales y Entidades Públicas los documentos o títulos sujetos a inscripción.

En esta sistematización tal como se prevé en el artículo 34. "Accesibilidad a servicios virtuales de registro" es claro que los servicios electrónicos dispuestos para los tramites de registro son un derecho del ciudadano y que se constituyen en un canal alterno a los esquemas presenciales en operación. Además que será reglamentada por la Superintendencia de Notariado y Registro y por último, lo más destacado es **"que será de uso discrecional por el ciudadano"**

Lo anterior, se hará tal cual como se estableció con el VUR, donde existen unos procesos y procedimientos previamente avalados.

Lo importante es que se surta la radicación y se expida el respectivo recibo de radicación al usuario por la oficina de registro receptora del envío electrónico, que

una vez expedido es la constancia de haberse recibido. Sin ser necesario entrar a expedir otra constancia a la oficina que envía el documento o titulo, en virtud de que se pretende con el proyecto de ley simplificar y suprimir tramites innecesarios. Téngase en cuenta que se pretende es facilitar al usuario la radicación de los documentos, y que la constancia que se debe expedir es la de radicación.

Frente a la expresión "Instrumento Público" se debe mantener la de titulo y documento, en razón que la normatividad mantiene para la expedición de los actos administrativos que estos serán los títulos (resoluciones) que transfieren la propiedad y que como tal están sujetos a registro. Los documentos por su esencia podrán ser escrituras públicas y sentencias.

Respecto al artículo 15 último parágrafo incluido, también se considera que es del resorte de la reglamentación que debe expedir la Superintendencia con el operador que vaya a manejar el sistema, toda vez que será un tercero quien tendrá la responsabilidad en la prestación del servicio tal como sucede actualmente con el VUR (quien es el responsable de las plataformas del sistema).
La parte final, en la expresión que los interesados podrán solicitar el servicio, ya se fundamento que debe primar el principio de rogación. De igual manera, se modifica la palabra Publicas por Estatales para que sea acorde con la Ley 489 de 1998.

Artículo 16. Calificación. **Se propone modificación:**

El nuevo texto quedará:
"**Artículo 16.** ***Calificación.*** Efectuado el reparto de los documentos se procederá a su análisis jurídico, examen y comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro.
Parágrafo 1°. No procederá la inscripción de documentos que transfieran el dominio u otro derecho real, si no está plenamente identificado el inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el Sistema Métrico Decimal y los intervinientes por su documento de identidad. En tratándose de segregaciones o de ventas parciales deberán identificarse el predio de mayor extensión así como el área restante, con excepción de las entidades públicas que manejan programas de titulación predial. También se verificará el pago de los emolumentos correspondientes por concepto de los derechos e impuesto de registro.

Parágrafo 2°. El registro del instrumento público del cual pudiere exigirse el cumplimiento de una obligación, solo se podrá cumplir con la primera copia de la escritura pública que presta mérito ejecutivo o con la copia sustitutiva de la misma en caso de pérdida, expedida conforme a los lineamientos consagrados en el artículo 81 del Decreto-ley 960 de 1970, salvo que las normas procesales vigentes concedan mérito ejecutivo a cualquier copia, con independencia de que fuese la primera o no.

Argumentos para la modificación:

Se adiciona en el parágrafo primero "el número de matrícula inmobiliaria". El número de la matrícula inmobiliaria, si el predio se encuentra inscrito es una información fundamental para la identificación del inmueble y para determinar en qué matrícula se debe inscribir el acto, contrato, providencia judicial o administrativa.

Artículo 17. *Registro parcial.* Igual a lo aprobado en primer debate.

Se propone la inclusión de dos nuevos artículos:

"Artículo nuevo: *Suspensión del trámite de registro a prevención.* En los eventos en que al efectuarse la calificación de un documento proveniente de autoridad judicial o administrativa con funciones judiciales se encuentre que no se ajusta a derecho de acuerdo a la normatividad vigente, se suspenderá el trámite de registro y se informará al funcionario respectivo para que resuelva si acepta lo expresado por la oficina o se ratifica en su decisión. La suspensión del trámite se hará mediante acto administrativo motivado y por el término de treinta (30) días, a partir de la fecha de remisión de la comunicación, vencidos los cuales y sin haber tenido respuesta, se procederá a negar la inscripción con las justificaciones legales pertinentes. En el evento de recibir ratificación, se procederá a su registro dejando en la anotación la constancia pertinente".

Argumentos para Incluirlo:

Es posible que una decisión judicial o administrativa que ingresa para su registro en la calificación jurídica que efectúa el Registrador considere que no es procedente su inscripción porque no se cumplen los requisitos legales.

En tal caso, en la actualidad se niega el registro y si la autoridad judicial o administrativa insiste, se pierde el turno e ingresaría posteriormente con un nuevo número de radicación con la posibilidad que en ese término el propietario enajene su derecho en perjuicio del proceso que se adelanta.

La norma propuesta se orienta a evitar la situación descrita, para tal efecto el registrador suspende el proceso de registro por treinta días para que en ese término el juez o funcionario administrativo con funciones judiciales insista y ratifique la solicitud de registro y en tal caso el registrador procederá a efectuar la inscripción. Si no hay pronunciamiento dentro del plazo previsto se procede a negar la inscripción.

"**Artículo nuevo**: ***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 cúmplase, 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 que se causare con esta suspensión, será a cargo de quien la solicitó".

Argumentos para Incluirlo:

Es posible que el propietario de un inmueble tenga conocimiento que ha sido suplantado o que existe un instrumento público falso que se encuentra en proceso de registro y trate de impedir su inscripción. El registrador no tiene norma que lo faculte para suspender el proceso de registro. En el pasado en las oficinas de registro los propietarios que tenían estos problemas solicitaban al registrador que tuviera el folio de matricula inmobiliaria "bloqueado o en custodia" sin que existiera norma legal al respecto.

El artículo propuesto pretende evitar perjuicios a los titulares de derechos reales sobre inmuebles, cuando tienen conocimiento que se está tramitando el registro de un documento público falso. En tal caso solicitará por escrito la suspensión del trámite por un término de treinta (30) días para que el afectado, obtenga una

prohibición judicial que una vez radicada impide el registro del acto fraudulento y mientras esté vigente no permite la inscripción de actos de disposición sobre dicho inmueble. Si al vencimiento del plazo previsto no llega la prohibición, el registrador reanudara el trámite suspendido.

Artículo 18. Inscripción. **Se propone modificación:**

El nuevo texto quedará:

"**Artículo 18.** ***Inscripción.*** Hecho el estudio sobre la pertinencia de la calificación del documento o título para su inscripción, se procederá a la anotación siguiendo con todo rigor el orden de radicación, con indicación de la naturaleza jurídica del acto a inscribir, distinguida con el número que al título le haya correspondido en el orden del Radicador y la indicación del año con sus dos cifras terminales. Posteriormente se anotará la fecha de la inscripción, la naturaleza del título: escritura, sentencia, oficio, resolución, entre otros, su número distintivo, si lo tuviere, su fecha, oficina de origen, y partes interesadas, todo en forma breve y clara, y en caracteres de fácil lectura y perdurables.
El funcionario calificador señalará las inscripciones a que dé lugar. Si el título fuere complejo o contuviere varios actos, contratos o modalidades que deban ser registradas, se ordenará las distintas inscripciones en el lugar correspondiente.
Parágrafo 1°. La inscripción no convalida los actos o negocios jurídicos inscritos que sean nulos conforme a la ley. Sin embargo, los asientos regístrales en que consten esos actos o negocios jurídicos solamente podrán ser anulados por decisión judicial o administrativa debidamente ejecutoriada.
Parágrafo 2°. Se tendrá como fecha de inscripción, la correspondiente a la radicación del título, documento, providencia judicial o administrativa".

Argumentos para la modificación:

El contenido del segundo párrafo es similar a la primera parte del artículo 18, repite el principio de prioridad y parte de la información que debe contener la inscripción. Se reemplaza por unas pautas que debe tener en cuenta el funcionario calificador que se encuentran en el Decreto Ley 1250 de 1970.

Artículo 19. *Constancia de inscripción.* **Se propone modificación:**

El nuevo texto quedará:

"Artículo 19. ***Constancia de inscripción.*** Cumplida la inscripción, de ella se emitirá formato especial con expresión de la fecha de inscripción, el número de radicación, la matrícula inmobiliaria y la especificación jurídica de los actos inscritos con la firma del Registrador que se anexará tanto en el ejemplar del documento que se devolverá al interesado como en el destinado al archivo de la Oficina de Registro. Posteriormente, se anotará en los índices".

Argumentos para la modificación:

Se transcribe parte del artículo 28 del Decreto Ley 1250 de 1970 que indica el contenido de la constancia de inscripción, información que es necesaria transcribir para que el interesado se entere cuándo se inscribió, qué se registró y dónde se efectuó la anotación. En el primer párrafo se suprimió en tres oportunidades el término "archivo".

Artículo 20. ***Inadmisibilidad del registro.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 21. *Desanotación.* **Se propone modificación:**

El nuevo texto quedará:

"Artículo 21. ***Anotación culminación trámite.*** Luego de efectuada la inscripción y puesta la constancia de ella en el título o documento objeto de 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. Efectuadas las anotaciones en la forma indicada en el presente capítulo se considerará realizado para todos los efectos legales el registro de instrumentos públicos".

Argumentos para la modificación:

Las modificaciones que se efectúan son para precisar términos jurídicos y ajustar su redacción, así:

Se suprimió el término "Desanotación" por no estar en el diccionario de la Real Academia de la lengua.

Se suprimió "como última etapa del proceso de registro" por no estar contemplada en el artículo 13 que señala las etapas del proceso de registro. Es simplemente un

trámite interno.
Se sustituye "Desanotación" por "anotación culminación del trámite".

Artículo 22. ***Notificación de los actos de inscripción.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 23. ***Notificación de los actos administrativos de no inscripción.*** **Se propone modificación:**

El nuevo texto quedará:

"Artículo 23. ***Notificación de los actos administrativos de no inscripción.*** Los actos administrativos que niegan el registro de un documento se notificarán al titular del derecho de conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique".

Argumentos para la modificación:

Se pretender mejorar la redacción, por lo tanto se sustituye la expresión: "de devolución o con nota devolutiva", por la frase: "que niegan el registro de un documento".

Artículo 24. ***Desistimiento.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 25. ***Término del proceso de registro.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 26. ***Oportunidad especial para el registro.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 27. *Título antecedente.* **Se propone modificación:**

El nuevo texto quedará:
"Artículo 27. ***Título antecedente.*** Para que pueda ser inscrito en registro cualquier título, se deberá indicar la procedencia inmediata del dominio o del derecho real respectivo, mediante la cita del título antecedente, la matrícula inmobiliaria o los datos de su registro, si al inmueble no se le ha asignado matrícula por encontrarse

inscrito en los libros del antiguo sistema. Sin este requisito no procederá la inscripción, a menos que ante el Registrador se demuestre la procedencia con el respectivo título inscrito".

Argumentos para la modificación:

Se efectúan las siguientes adiciones, incluyendo: "la matrícula inmobiliaria", toda vez que es fundamental para determinar donde se inscribe el título; y la frase: "o los datos de su registro si al inmueble no se le ha asignado matricula por encontrarse inscrito en los libros del antiguo sistema".

Artículo 28. *Restitución de turnos.* Igual a lo aprobado en primer debate.

CAPÍTULO VI
Registro de medidas judiciales y administrativas

Artículo 29. *Requisitos.* Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 30. *Prohibición judicial.* **. Se propone modificación:**

El nuevo texto quedará:
"Artículo 30. 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".

Argumentos para modificar:
La palabra Fiscal o juez por "autoridad judicial competente", en virtud de que esta se puede decretar por cualquier juez no sólo penal.

Artículo 31. Concurrencia de embargos. **Se propone modificación para corrección de palabra "la" por "el" correspondiente...:**

El nuevo texto quedará

"Artículo 31. ***Concurrencia de embargos***. Además de los casos expresamente señalados en la ley, concurrirá con otra inscripción de embargo, el correspondiente al decretado por Juez Penal o Fiscal en proceso que tenga su origen en hechos punibles por falsedad en los títulos de propiedad de inmuebles sometidos al registro, o de estafa u otro delito que haya tenido por objeto bienes de esa naturaleza y que pueda influir en la propiedad de los mismos. Una vez inscrito este, se informará a los jueces respectivos de la existencia de tal concurrencia.

Inscrito un embargo de los señalados en el inciso anterior, no procederá la inscripción de ninguna otra medida cautelar, salvo que el derecho que se pretenda reconocer tenga su origen en hechos anteriores a la ocurrencia de la falsedad o estafa, caso en el cual podrán concurrir las dos medidas cautelares".

Artículo 32. Efectos del embargo. **Se propone modificación:**

El nuevo texto quedará:

"Artículo 32. ***Efectos del embargo.*** El Registrador no inscribirá título o documento que implique enajenación o hipoteca sobre bienes sujetos a registro, cuando en el folio de matrícula aparezca registrado un embargo, salvo que el juez lo autorice o el acreedor o acreedores consientan en ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1521 del Código Civil, evento en el cual adicionalmente, el interesado presentará a la Oficina de Registro la certificación del Juzgado respectivo, referida a la inexistencia de embargo de remanentes.

Parágrafo.- Salvo autorización expresa de la autoridad competente no es procedente inscribir actos que impliquen la apertura o cierre de folios de matrícula inmobiliaria cuando estén inscritos embargos, prohibiciones judiciales o actos administrativos que sacan el bien del comercio".

Argumentos para modificar:

Es necesario dotar al Registrador de Instrumentos Públicos de un fundamento legal para negar el registro y evitar fraude procesal. Actos de agrupamiento o englobamiento, loteos, subdivisiones, ventas parciales, constitución de propiedad horizontal, en principio se negará su registro con base en esta norma que prevé la posibilidad de la inscripción si la autoridad que decreto la medida cautelar la autoriza.

CAPÍTULO VII

Modernización y simplificación del Servicio Público Registral

Artículo 33. ***Transversalidad del servicio registral.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 34. ***Accesibilidad a servicios virtuales de registro.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 35. ***Facilitación de las relaciones del ciudadano con el registro inmueble.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 36. *Integración del Proceso de Registro.* **Se propone eliminar del texto unos signos de interrogación, por lo que se debe tener en cuenta la redacción inicial propuesta por el Gobierno Nacional:**

El nuevo texto quedará:

"Artículo 36. ***Integración del Proceso de Registro.*** La gestión del registro de instrumentos públicos propenderá por la incorporación de criterios de transversalidad a lo largo de toda la cadena del trámite, generando esquemas de relacionamiento entre las diversas Entidades para garantizar la seguridad, confiabilidad, accesibilidad y plena formalidad de las transacciones o actos que afectan el registro. En procura de este propósito, se deberán establecer mecanismos de integración e interoperabilidad soportados en las tecnologías de información vigentes entre Entidades con participación directa o indirecta en los trámites asociados al registro inmobiliario".

Artículo 37. Aplicación de tecnologías de información en el servicio público registral. Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 38. *Modelos de prestación del servicio.* **. Se propone modificación:**

El nuevo texto quedará:

"Artículo 38. ***Modelos de prestación del servicio.*** En cumplimiento del artículo anterior, la Superintendencia de Notariado y Registro en conjunto con las demás Entidades que participan en el proceso, definirán los modelos de prestación

eficiente, diversificada y simplificada del servicio público registral. Para estos efectos, se garantizará la interoperabilidad entre Entidades a través de la aplicación de tecnologías de información.

A efectos de reconocer los diferenciales de condiciones tecnológicas y operativas existentes en las diferentes regiones del territorio nacional para dar cumplimiento al presente artículo, se preverá la gradualidad en la implementación de estos modelos, teniendo en cuenta la posibilidad de adopción de las tecnologías y procesos del caso por las entidades participantes en lo regional y local".

Argumentos para modificar:

Se proponer ajustar la redacción, en el sentido de precisar: "en el proceso inmueble".

Artículo 39. ***Diversificación de canales de prestación de servicios.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

CAPÍTULO VIII
Registro Móvil

Artículo 40. ***Objetivo del registro móvil.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 41. ***Trámites ante las unidades de registro móvil.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 42. ***Reglamentación del procedimiento.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

CAPÍTULO IX
Mérito Probatorio del Registro

Artículo 43. ***Adulteración de información o realización de actos fraudulentos.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 44. ***Mérito probatorio.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 45. *Oponibilidad.* Igual a lo aprobado en primer debate.

CAPÍTULO X
Folio de Matrícula Inmobiliaria

Artículo 46. Apertura de folio de matrícula. **Se propone modificación para cambiar la palabra "nuevo" por "vigente" y así dar claridad al sistema registral que esté operando.**

El nuevo texto quedará:

"Artículo 46. ***Apertura de folio de matrícula.*** El folio de matrícula se abrirá a solicitud de parte o de oficio por el Registrador, así:

A solicitud de parte cuando los interesados, presenten ante la correspondiente Oficina de Registro los títulos que amparan sus derechos sobre bienes raíces con las debidas notas del registro, y con base en ellos se expiden las certificaciones a que haya lugar, las cuales servirán de antecedente o medio probatorio para la iniciación de procesos ordinarios para clarificar la propiedad o saneamiento de la misma. Se abrirá el folio de matrícula respectivo si es procedente de conformidad con esta ley.

De oficio, cuando se traslada la tradición del Antiguo Sistema de Registro al Sistema Vigente de Registro".

Artículo 47. Finalidad del folio de matrícula. **Se propone modificación:**

El nuevo texto quedará:

"Artículo 47. ***Finalidad del folio de matrícula.*** El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien.

Parágrafo. En aquellos casos en que el predio de que se trate se encuentre ubicado en dos o más círculos regístrales, será competente para abrir y mantener el folio de matrícula que lo identifique, la oficina de registro donde se encuentre localizada la mayor parte del terreno y cuando el área del inmueble se encuentre en proporciones iguales, será el titular del derecho de dominio quien decida la Oficina de Registro, que mantendrá la matricula inmobiliaria".

Argumentos para modificar:

Se modifica el Parágrafo en lugar de "en uno o varios departamentos" dejar "dos o más círculos regístrales".

Es posible que en un inmueble de una extensión considerable tenga parte de su territorio en dos o más departamentos o municipios que pertenezcan a distintos círculos de registro, en tal caso el registrador donde esta la cabida mayor del inmueble es el competente para tener la matrícula inmobiliaria de todo el predio. Los otros registradores remitirán la historia jurídica contenida en sus folios, ordenaran el cierre de estos y en un archivo especial conservaran los folios.

Artículo 48. Matrícula inmobiliaria y la cédula catastral. **Se propone modificación:**

El nuevo texto quedará:

"Artículo 48. ***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".

Argumentos para modificar:

Básicamente, se incluye "o se proceda al englobe de varios predios", situación no prevista en el texto inicial y que de igual manera genera la obligación para el Registrador de Instrumentos Públicos, la apertura de folio.

Artículo 49. Apertura de matrícula en segregación o englobe. **Se propone modificación:**

El nuevo texto quedará:

"Artículo 49. ***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 derivan, y a su vez se procederá al traslado de los gravámenes, limitaciones y afectaciones vigentes de los folios de matrícula de mayor extensión".

Argumento para la modificación: Se omitió haber incluido que se debía trasladar los gravámenes, limitaciones y afectaciones vigentes en los folios de matrícula de mayor extensión

Artículo 50. ***Apertura de matrícula en registro de propiedad horizontal.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 51. ***Reconstrucción de folios de matrícula.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

"**Artículo Nuevo. Unificación de folios de matrícula inmobiliaria.** En virtud del principio de especialidad cuando a solicitud de parte o de oficio se encuentren dos o más folios de matrícula inmobiliaria asignados a un mismo inmueble, el Registrador procederá a su unificación de conformidad con la reglamentación que sobre el particular expida la Superintendencia de Notariado y Registro"

Argumentos para su Inclusión:

En la actualidad la unificación de dos o más matriculas inmobiliarias sobre un mismo inmueble no tiene norma que lo autorice, simplemente se ordena mediante acto administrativo. Conviene consagrar un artículo que faculta al registrador para que en aplicación del principio de especialidad o especialista puede unificar las matriculas cuando con respecto a un inmueble se presente esta situación irregular que pone en peligro la seguridad jurídica del comercio inmobiliario.

CAPÍTULO XI
Apertura de Matrícula de Bienes Prescritos

Artículo 52. Matrícula de bienes adjudicados en proceso de prescripción adquisitiva del dominio. **Se propone la modificación de una palabra para precisar un término jurídico:**

El nuevo texto quedará:

"Artículo 52. ***Matrícula de bienes adjudicados en proceso de prescripción adquisitiva del dominio.*** Previa solicitud del interesado, ejecutoriada la Sentencia Declarativa de Pertenencia, el Registrador la inscribirá en el folio de matrícula correspondiente al bien de que se trate.

Si esta matrícula no estuviere abierta o la determinación del bien que apareciere en ella no coincidiere exactamente con la expresada en la Sentencia, será abierta o renovada, según el caso, la respectiva matrícula, ajustándola por lo demás a las especificaciones establecidas en la presente ley, pero sin que sea necesario relacionar los títulos anteriores al fallo".

Argumentos para la modificación: Se sustituye la expresión "removida" por "renovada", por considerarse registral y jurídicamente, más adecuada.

CAPÍTULO XII

Apertura Matrícula de Bienes Baldíos

Artículo 53. Apertura de matrícula inmobiliaria de bienes baldíos. **Se propone modificación:**

El nuevo texto quedará:

"Artículo 53. ***Apertura de matrícula inmobiliaria de bienes baldíos.*** Ejecutoriado el acto administrativo proferido por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - Incoder, o quien haga sus veces, procederá la apertura de la matrícula inmobiliaria que identifique un predio baldío a nombre de la Nación-Incoder, o quien haga sus veces.

En el caso en que dichos bienes baldíos, se encuentren ubicados dentro de las áreas que conforman el Sistema de Parques Nacionales Naturales de Colombia, se procederá con fundamento en el acto administrativo proferido por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible o quien haga sus veces a la apertura de la matrícula inmobiliaria a nombre de la Nación – Parques Nacionales Naturales de Colombia. En este último caso, y atendiendo a las normas que regulan el derecho de dominio en dichas áreas protegidas, Parques Nacionales Naturales de Colombia deberá adelantar este trámite para todos los bienes ubicados al interior de estas áreas, dejando a salvo aquellos que cuenten con títulos constitutivos de derecho de

dominio conforme a las leyes agrarias y que se encuentren debidamente inscritos en el registro inmobiliario.

En caso de que se encuentren debidamente registrados títulos constitutivos de derecho de dominio conforme a las leyes agrarias, dentro de las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible deberá solicitar la inscripción de la limitación de dominio en la matricula inmobiliaria de cada predio.

Parágrafo. La apertura del folio de matrícula, así como las inscripciones a que haya lugar se harán de conformidad con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional para tal fin".

Argumentos para modificar:

De especial significancia, se consideró incluir dentro de los bienes baldíos la obligación de inscripción de declaratoria de Parques Nacionales y la apertura de folio de matricula inmobiliaria para la debida protección de estos bienes y la publicidad de los mismos, para determinar el régimen al cual quedan sujetos. Para lo que se modifico la expresión de conformidad con la "ley" por "reglamentación"

Artículo 54. Prohibición de inscripciones. **Se propone modificación sólo para precisar la redacción, para su mejor entendimiento.**

El nuevo texto quedará:

"Artículo 54. ***Prohibición de inscripciones.*** Una vez abierto el folio de matrícula, sólo procederá la inscripción de cualquier acto sujeto a registro, con la expresa autorización del Incoder o quien haga sus veces, o la cita de la ley que así lo autorice.

Parágrafo.- Cuando se requiera la autorización del Incoder o quien haga sus veces, ésta se deberá protocolizar en la respectiva escritura pública sin lo cual no procederá su inscripción".

CAPÍTULO XIII

Corrección de Errores y Actuaciones Administrativas

Artículo 55. ***Procedimiento para corregir errores.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

Se propone la inclusión de un artículo nuevo:

"**Artículo nuevo:** *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".

Argumentos para su inclusión:

De acuerdo con el artículo 97 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, para que proceda la revocatoria directa del acto administrativo, salvo las excepciones consagradas en la ley, se requiere el consentimiento expreso y escrito del respectivo titular. La inscripción que viole una norma jurídica no da ni puede quitar el derecho. El registro errado no concede titularidad por ello es necesario consagrar expresamente que la revocatoria directa no requiere la autorización escrita de quien pretende obtener un derecho de un registro que viole la ley o la constitución.

CAPÍTULO XIV
Cancelaciones en el Registro

Artículo 56. *Definición.* Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 57. *Procedencia de la cancelación.* Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 58. *Efectos de la cancelación.* Igual a lo aprobado en primer debate.

"**Artículo nuevo:** *Caducidad de inscripciones de las medidas cautelares y contribuciones especiales.* Las inscripciones de las medidas cautelares tienen una vigencia de diez (10) años contados a partir de su registro. Salvo que antes de su

vencimiento la autoridad judicial o administrativa que la decretó solicite la renovación de la inscripción, con la cual tendrá una nueva vigencia de cinco (5) años, prorrogables por igual periodo cuantas veces la soliciten.

Vencido el termino de vigencia o sus prorrogas, la inscripción será cancelada por el registrador mediante acto administrativo debidamente motivado de cúmplase, contra el cual no precederá recurso alguno; siempre y cuando medie solicitud por escrito del respectivo titular (es) del derecho real de dominio o de quien demuestre un interés legítimo en el inmueble.

Parágrafo.- El término de diez (10) años a que se refiere este artículo se empieza a contar a partir de la vigencia de esta ley, para las medidas cautelares registradas antes de la expedición del presente estatuto".

Argumentos para incluir este nuevo artículo:

Con alguna frecuencia se observa en el folio de matrícula inmobiliaria anotaciones de medidas cautelares, embargos, prohibiciones judiciales, demandas, que tienen varios años de inscritos. En ocasiones los despachos judiciales que las ordenaron han desaparecido por reestructuración o supresión y los perjudicados no tienen conocimiento de dónde acudir para obtener la orden de cancelación de la inscripción, con los perjuicios que esto genera en el comercio inmobiliario. Los sistemas de registro técnicos y modernos de otros países establecen la caducidad de las anotaciones que por naturaleza son temporales por ejemplo las medidas cautelares con base en la prescripción de los derechos, la caducidad de las acciones y perención de los procesos.

CAPÍTULO XV
Interrelación Registro-Catastro

Artículo 59. Información registro-catastro. **Se propone modificación:**

El nuevo texto quedará:

"**Artículo 59.** ***Información Registro-Catastro.*** Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos estarán obligadas a suministrar a las autoridades catastrales competentes, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes a través de medios técnicos o electrónicos que ofrezcan seguridad y agilidad, los documentos o títulos relativos a las mutaciones y/o modificaciones de la descripción física de los bienes

inmuebles, de las cuales toman nota las autoridades catastrales para efectos de las facultades a ellas asignadas.

Parágrafo 1º-. Las autoridades catastrales competentes solo efectuarán la modificación y/o adecuación de la información jurídica catastral de los inmuebles, con base en los documentos o títulos que reciban de las Oficinas de Registro. Los actos administrativos que no se ajusten a la información contenida en los registros públicos, sólo serán decisiones auxiliares o de complemento para efectos probatorios ante la instancia judicial.

Parágrafo 2º -. Cualquier petición o solicitud de las autoridades catastrales deberán ajustarse a los parámetros adoptados por la Superintendencia de Notariado y Registro".

Argumentos para modificar:

Fundamentalmente radica la modificación en el sentido que las decisiones de las autoridades catastrales, no dan el derecho y sólo podrán efectuarse modificaciones en los inmuebles con son soporte en los títulos debidamente registrados.

Artículo 60. Números catastrales. **Se propone modificación:**

El nuevo texto quedará:

"Artículo 60. ***Números catastrales.*** Las autoridades catastrales informarán a las de Registro la asignación de los números catastrales correspondientes a los predios que generan una nueva ficha predial. Asimismo, cuando exista, enviarán el plano del respectivo inmueble con destino al archivo del registro.

Si el certificado catastral contiene los linderos del inmueble objeto de transferencia, constitución o limitación del derecho real de dominio, estos se identificarán en la escritura en la forma señalada en aquel. En caso de que los linderos descritos en la escritura no coincidan con los del certificado catastral expedido para tal fin de conformidad con la normatividad que lo regule o reglamente, el Registrador de Instrumentos Públicos, no la inscribirá.

En adelante en todos los folios de matrícula deberán consignarse los datos relativos a la descripción, cabida y linderos del predio de que se trate, los cuales se transcribirán en su totalidad a excepción de los inmuebles derivados del régimen de propiedad horizontal donde bastará la cita de la escritura pública que los contenga".

Argumentos para modificar:

Se modifica adicionando que no se requerirá la transcripción de los linderos para los inmuebles derivados del régimen de propiedad, por considerarse una labor dispendiosa y extensa. En la práctica estos inmuebles no son sujeto de modificación alguna que conlleve el robo de tierras.

CAPÍTULO XVI
Certificados

Artículo 61. Contenido y formalidades. **Se proponen correcciones formales para precisar términos jurídicos:**

El nuevo texto quedará:
"Artículo 61. ***Contenido y formalidades.*** Las Oficinas de Registro expedirán certificados sobre la situación jurídica de los bienes inmuebles sometidos a registro, mediante la reproducción fiel y total de las inscripciones contenidas en el folio de matrícula inmobiliaria.
La solicitud de expedición del certificado deberá indicar el número de la matrícula inmobiliaria o los datos de registro del predio.
La certificación se efectuará reproduciendo totalmente la información contenida en el folio de matrícula por cualquier medio manual, magnético u otro de reconocido valor técnico. Los certificados serán firmados por el Registrador o su delegado, en forma manual, mecánica o por cualquier otro medio electrónico de reconocida validez y en ellos se indicará el número de turno, fecha y hora de su radicación, la cual será la misma de su expedición, de todo lo cual se dejará constancia en el respectivo folio de matrícula.
Parágrafo. En los eventos en que la matrícula inmobiliaria se encuentre sometida a un trámite de actuación administrativa o judicial o de cualquiera otra índole, se expedirá el certificado de tradición y libertad con la correspondiente nota de esta situación".

Argumento para la modificación:

Las modificaciones propuestas obedecen a correcciones formales, tales como:

Se suprimir "público" y en parágrafo se adiciona "tradición y".

Artículo 62. ***Término de expedición.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 63. Certificados especiales. **Se propone modificación de carácter gramatical, sólo se para excluye la vocal "o" por no ser procedente.**

El nuevo texto quedará:
"Artículo 63. ***Certificados especiales.*** Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos expedirán, a solicitud del interesado, los certificados para aportar a procesos de prescripción adquisitiva del dominio, clarificación de títulos u otros similares, así como los de ampliación de la historia registral por un período superior a los veinte (20) años, para lo cual contarán con un término máximo de quince (15) días".

Artículo 64. ***Certificados de complementación.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 65. ***Competencia para expedir el certificado de complementación.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 66. Vigencia del certificado. **Se propone modificación para corregir la expresión correcta: "tradición y libertad":**

El nuevo texto quedará:

"Artículo 66. ***Vigencia del certificado.*** En virtud de que los certificados de tradición y libertad sobre la situación jurídica de los inmuebles, se expiden en tiempo real respecto de la fecha y hora de su solicitud, su vigencia se limita a una y otra".

CAPÍTULO XVII
Organización del Servicio Público Registral

Artículo 67. Círculos de registro. Se propone modificación:

El nuevo texto quedará:

"**Artículo 67.** ***Regiones Registrales.*** De conformidad con lo establecido en el inciso final del artículo 131 de la Constitución Nacional, para el manejo administrativo, financiero, operativo y de personal de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, el territorio nacional se divide en cinco (5) regiones registrales, así:

a) Región Registral Caribe: Conformada por los departamentos de La Guajira, Cesar, Atlántico, Magdalena, Córdoba, San Andrés y Providencia, Sucre y Bolívar;
b) Región Registral Pacífica: Conformada por los departamentos de Chocó, Valle del Cauca, Cauca y Nariño;
c) Región Registral Orinoquia: Conformada por los departamentos de Meta, Arauca, Casanare, Vichada, Guainía, Guaviare, Vaupés, Amazonas, Caquetá y Putumayo;
d) Región Registral Central: Conformada por los departamentos de Cundinamarca, Huila, Tolima, Boyacá, Santander y Norte de Santander;
e) Región Registral Andina: Conformada por los departamentos de Antioquia, Risaralda, Caldas y Quindío.
Parágrafo 1°. En cada Región Registral habrá la distribución de Oficinas de Registro que la Superintendencia de Notariado y Registro determine.
Parágrafo 2°. Las Oficinas de Registro se clasificarán en principales y seccionales.
Parágrafo 3°. El Gobierno Nacional, a solicitud de la Superintendencia de Notariado y Registro, teniendo en cuenta las necesidades del servicio determinará la categoría a la que pertenecerá cada oficina de registro, así como el número de servidores de cada una y sus funciones, su categoría y asignación".

Argumentos para la modificación:

Se pretende hacer más funcional el manejo administrativo de las oficinas de registro para tal efecto se divide el territorio nacional en cinco (5) regiones que tradicional y legalmente se reconocen en Colombia. Bajo esta perspectiva la Superintendencia de Notariado y Registro tendrá la facultad de distribuir los recursos financieros, técnicos, operativos y el personal de la entidad en cada una de las regiones registrales, sin perjuicio que se conserve el número actual de los círculos registrales, es decir las 192 oficinas de registro.

La actual estructura de la competencia territorial del registro ha funcionado y por lo tanto se debe dejar la división en regiones para el manejo administrativo de registro, en consecuencia se modifica la expresión "círculos" por "regiones".

Artículo 68. *Tarifas registrales.* Igual a lo aprobado en primer debate.

CAPÍTULO XVIII
Registradores de Instrumentos Públicos

Artículo 69. *Propiedad, encargo o provisionalidad.* Se propone modificación:
El nuevo texto quedará:

"Artículo 69. ***Propiedad, encargo o provisionalidad.*** El nombramiento de los Registradores de Instrumentos Públicos en propiedad se hará mediante concurso de méritos.

En caso de vacancia, si no hay lista de elegibles vigente, podrá el nominador designar Registradores en encargo o en provisionalidad, mientras el organismo competente realiza el respectivo concurso. De igual modo se procederá cuando el concurso sea declarado desierto.

Parágrafo 1°. Para efectos de lo previsto en este artículo, ejercerá la función de nominador para los Registradores Principales, el Gobierno Nacional y para los Registradores Seccionales, el Superintendente de Notariado y Registro.

Parágrafo 2°. Corresponderá al Superintendente de Notariado y Registro la facultad de proveer temporalmente las vacancias del cargo de Registrador Principal de Instrumentos Públicos, mediante la figura de encargo, generadas por muerte, renuncia, permiso, vacaciones, licencias, incapacidades, comisiones de servicio, suspensión en el ejercicio del cargo, mientras el Gobierno provea dicho cargo".

Argumentos para la modificación:

Se adiciona en el artículo, un parágrafo para incluir en el proyecto de ley la facultad que se da al Superintendente de Notariado y Registro, para proveer las vacancias temporales del cargo de Registrador de Instrumentos Públicos Principal, mientras el Gobierno Nacional provee la vacante definitiva.

Lo anterior de acuerdo con el numeral 12 del artículo 13 del Decreto 2163 de 2011, corresponde al señor Superintendente de Notariado y Registro, dirigir, con sujeción a la Ley, la administración de personal; de la Superintendencia, nombrar y

remover a sus empleados con excepción de los Registradores de Instrumentos Públicos Principales, cuya designación y remoción corresponde al Presidente de la República y expedir los actos necesarios para la administración de personal.

Lo anterior, para cumplir con las funciones asignadas respecto de la prestación oportuna y eficaz del servicio público registral.

En ese orden, de ideas advertir situaciones jurídicas que comprometen de algún modo la responsabilidad del Gobierno Nacional, caso concreto, los encargos por más de tres meses y que generan una interinidad del funcionario impidiendo la provisión de los empleos.

Artículo 70. ***Requisitos generales.*** Se propone modificación.

El nuevo texto quedará:

"Artículo 70. ***Requisitos generales.*** Para ser Registrador de Instrumentos Públicos, se requiere ser nacional colombiano, ciudadano en ejercicio, abogado titulado, persona de excelente reputación y tener más de treinta (30) años de edad".

Argumento para la modificación:

Por omisión se incluye como requisito indispensable, ser abogado titulado.

Artículo 71. Requisitos para ser Registrador Principal. **Se propone modificación:**
El nuevo texto quedará:

"Artículo 71. ***Requisitos para ser Registrador Principal.*** Para ser Registrador Principal de Instrumentos Públicos se exigen, además de los requisitos generales, en forma alternativa:

Haber ejercido el cargo de notario o el de registrador de instrumentos públicos por un término no menor de seis (6) años, o la judicatura o el profesorado universitario en derecho al menos por ocho (8) años, o la profesión con buen crédito por un término no menor de diez (10) años".

Argumento para la modificación:

Se procede a efectuar la distinción tal y como lo indica el artículo 60 del Decreto

Ley 1250 de 1970 (artículos 132 y 154 del Decreto Ley 960 de 1970) pero ajustándolos en el sentido de indicar unos requisitos de conformidad con la experiencia y calidades que deberán cumplir las personas que aspiren a l cargo de Registrador Principal de de Instrumentos Públicos.

Artículo 72. Requisitos para ser registrador seccional. **Se propone modificación: El nuevo texto quedará:**

"Artículo 72. ***Requisitos para ser Registrador Seccional.*** Para ser Registrador Seccional de Instrumentos Públicos se exigen, además de los requisitos generales, los siguientes:

Haber ejercido el cargo de notario o el de registrador de instrumentos públicos por un término no menor de tres (3) años, o la judicatura o el profesorado universitario en derecho al menos por cuatro (4) años, o la profesión con buen crédito por un término no menor de cinco (5) años".

Argumento para la modificación:

Se procede a efectuar la distinción tal y como lo indica el artículo 60 del Decreto Ley 1250 de 1970 (artículos 132 y 154 del Decreto Ley 960 de 1970) pero ajustándolos en el sentido de indicar unos requisitos de conformidad con la experiencia y calidades que deberán cumplir las personas que aspiren a l cargo de Registrador Principal de de Instrumentos Públicos. Se excluye la práctica notarial y registral, toda vez que para ser Registrador Seccional, se requiere ser abogado titulado.

Artículo 73. *Impedimentos.* (Modificado en primer debate) El literal b) del artículo 73 quedará así:

"Artículo 73. ***Impedimentos.*** No podrán ser Registradores de Instrumentos Públicos, quienes se encuentren en las siguientes circunstancias:

a) Quienes se hallen en interdicción judicial;

b) Los ciegos y quienes padezcan cualquier afección física o mental que comprometa la capacidad necesaria para el debido desempeño del cargo

c) Quienes se encuentren bajo medida de aseguramiento, aunque no sea privativa

de la libertad, o quienes hayan sido llamados a juicio por infracción penal, mientras se define su responsabilidad por providencia en firme;
d) Quienes hayan sido condenados a pena de prisión, aunque esta sea domiciliaria;
e) Quienes se encuentren o hayan sido suspendidos en el ejercicio de la profesión de abogado o excluidos del ejercicio de la misma o sancionados disciplinariamente;
f) Quienes como funcionarios o empleados de la Rama Jurisdiccional o del ministerio público, y por falta disciplinaria, hayan sido destituidos o suspendidos por falta grave o gravísima, cualesquiera que hayan sido las faltas o las sanciones;
g) Quienes hayan sido destituidos de cualquier cargo público por faltas gravísimas, dolosas o realizadas con culpa gravísima o suspendidos en el ejercicio del cargo por falta grave, dolosa o gravísima culposa;
h) Las demás previstas en la ley".

Artículo 74. ***Inhabilidades.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 75. ***Incompatibilidades.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 76. ***Retiro forzoso y pensión de jubilación.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

CAPÍTULO XIX
Provisión, Permanencia e Ingreso a la Carrera Registral

Artículo 77. ***Régimen disciplinario.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 78. ***Edad de retiro forzoso.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

CAPÍTULO XX
Consejo Superior para la Carrera Registral y Concursos

Artículo 79. Consejo Superior de la Carrera Registral.-(Modificado en primer debate) Se propone modificación:

El nuevo texto quedará:

"**Artículo 79.** ***Consejo Superior de la Carrera Registral.*** Créase el Consejo Superior de la Carrera Registral como organismo rector de la Carrera Registral, el cual estará integrado por el Ministro de Justicia y del Derecho, quien lo presidirá; dos (2) delegados del Presidente de la República elegidos para un periodo de dos (2) años; el Presidente del Consejo de Estado o el Consejero Delegado; el Presidente de la Corte Suprema de Justicia o el Magistrado Delegado; el Procurador General de la Nación o su Delegado con las mismas calidades y dos (2) Registradores de Instrumentos Públicos de carrera, uno Principal y uno Seccional elegidos para un periodo de dos (2) años, con sus respectivos suplentes quienes asistirán en caso de ausencia de los principales.
El Superintendente de Notariado y Registro, asistirá con voz pero sin voto".

Argumentos de la modificación:

Se propone para los miembros de las altas cortes y para el Procurador General de la Nación, los respectivos suplentes. Lo anterior para suplir las ausencias en el evento de no poder asistir a las convocatorias del Consejo Superior de la Carrera Registral.

Artículo 80. ***Sesiones.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 81. ***Secretaría técnica.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 82. ***Gastos de funcionamiento.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 83. ***Recursos.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

CAPÍTULO XXI
Del Concurso para Ingreso al Servicio

Artículo 84. ***Concurso y lista de elegibles.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 85. *Valoración.* Modificar.- **Se propone modificación:**
El nuevo texto quedará:

"**Artículo 85.** *Valoración.* Para la calificación de los concursos se valorará especialmente la experiencia de los candidatos en actividades o funciones relacionadas con el registro de instrumentos públicos, capacitación, estudios de posgrado y de especialización, particularmente los relacionados con el registro o ciencias afines.

Las pruebas e instrumentos de selección son, en su orden:

a) Los análisis de méritos y antecedentes;

b) La prueba de conocimientos;

c) La entrevista.

El concurso se calificará sobre cien (100) puntos, así:

La prueba de conocimientos, tendrá un valor de cincuenta (50) puntos, de los cien (100) del total del concurso. Los exámenes versarán sobre derecho notarial y registral, derecho civil, derecho comercial, inmobiliario, agrario y administrativo.

La experiencia valdrá hasta veinte (20) puntos: tres (3) puntos por cada año en el desempeño del cargo de Registrador; dos (2) puntos por cada año en el ejercicio de funciones registrales o notariales; un (1) punto por cada año en el ejercicio de la profesión de abogado.

Especialización o posgrados diez (10) puntos.

La entrevista, hasta vente (20) puntos y evaluará la personalidad, vocación de servicio y profesionalismo del aspirante.

Parágrafo 1°. Para efectos del presente artículo, se contabilizará la experiencia en el ejercicio de la profesión de Abogado desde la fecha de obtención del respectivo título.

Parágrafo 2°. No podrá concursar para el cargo de Registrador de Instrumentos Públicos, quien haya sido condenado penalmente, sancionado disciplinaria o administrativamente por conductas lesivas al patrimonio del Estado o por faltas señaladas como graves o gravísimas, cualesquiera que hayan sido las faltas o las sanciones, de conformidad con el Código Disciplinario Único.

Parágrafo 3°. El contenido de la prueba de conocimientos y criterio jurídico variará de acuerdo con la clase de círculo registral (principal o seccional) para el que se concurse".

Argumentos de la modificación:

Se incluyo por considerarse indispensable el conocimiento en derecho civil,

derecho comercial, inmobiliario y administrativo.

CAPÍTULO XXII
De la Responsabilidad de los Registradores de Instrumentos Públicos

Artículo 86. ***De la responsabilidad de los registradores.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 87. ***Responsabilidad en el proceso de registro.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 88. ***Responsabilidad penal, fiscal, disciplinaria y patrimonial.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 89. ***Impedimentos.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

CAPÍTULO XXIII
Control de la Vigilancia Registral

Artículo 90. ***De la inspección, vigilancia y control.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 91. ***Intervención de las oficinas de registro de instrumentos públicos.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 92. ***Clases de intervención.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 93. ***Acto administrativo de inicio de la intervención.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 94. ***Funciones del director de intervención.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 95. ***Acompañamiento.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 96. ***Audiencia pública.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 97. ***Función de la Superintendencia de Notariado y Registro en la intervención.*** Igual a lo aprobado en primer debate.

CAPÍTULO XXIV
Disposiciones Generales

Artículo 98. *Vigencia y derogatorias.* **Modificar.- El texto debe quedar:**

"Artículo 98. Vigencia y derogatorias. Esta ley rige a partir de su promulgación y deroga el Decreto-ley 1250 de 1970, **Decreto 1975 de 1970, Decreto 2156 de 1970, Decreto 2157 de 1970, y** las demás disposiciones que le sean contrarias".

Modificación propuesta: se omitió los decretos incluidos en virtud de que quedan también derogados por ser modificatorios al decreto 1250 de 1970.

CONGRESO
DE LA REPÚBLICA
DE COLOMBIA
CÁMARA DE REPRESENTANTES

TEXTO PROYECTO DE LEY No.

"Por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones"

El Congreso de Colombia
DECRETA:

CAPÍTULO I
Disposiciones Generales

Artículo 1°. ***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 establecida y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes.

Artículo 2°. ***Objetivos.*** El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:

a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil.

b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces.

c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

Artículo 3°. ***Principios.*** Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

a) ***Rogación.*** Los asientos en el registro se practican a solicitud de parte interesada, del Notario, por orden de autoridad judicial o administrativa.

El Registrador de Instrumentos Públicos sólo podrá hacer inscripciones de oficio cuando la Ley lo autorice.

b) ***Especialidad.*** A cada unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única, en la cual se consignará cronológicamente toda la historia jurídica del respectivo bien raíz;

c) ***Prioridad o rango.*** El acto registrable que primero se radique, tiene preferencia

sobre cualquier otro que se radique con posterioridad, aunque el documento haya sido expedido con fecha anterior, salvo las excepciones consagradas en la Ley;

d) ***Legalidad.*** Sólo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción;

e) ***Legitimación.*** Los asientos regístrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario;

f) ***Tracto sucesivo.*** Solo el titular inscrito tendrá la facultad de enajenar el dominio u otro derecho real sobre un inmueble salvo lo dispuesto para la llamada falsa tradición.

CAPÍTULO II
Actos, títulos y documentos sujetos a registro

Artículo 4°. ***Actos, títulos y documentos sujetos al registro.*** Están sujetos a registro:

a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;
b) Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de Ley;
c) Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la Ley.

Parágrafo 1º.- Las actas de conciliación en las que se acuerde enajenar, limitar, gravar o desafectar derechos reales sobre inmuebles se cumplirá y perfeccionará por escritura pública debidamente registrada conforme a la solemnidad consagrada en el Código Civil. Escritura Pública que será suscrita por el Conciliador y las partes conciliadoras y en la que se protocolizará la respectiva acta y los comprobantes fiscales para efecto del cobro de los derechos notariales y registrales.

Parágrafo 2º.- El Gobierno Nacional reglamentará El Registro Central de Testamentos cuyo procedimiento e inscripciones corresponde a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.

Artículo 5°. ***Circunscripción territorial y competencia.*** El registro de los documentos

públicos referidos a inmuebles se verificará en la oficina de registro de instrumentos públicos en cuyo círculo esté ubicado el bien inmueble así la radicación o solicitud de registro se haya efectuado por cualquiera de los medios establecidos en la presente ley.

CAPÍTULO III
Sistemas registrales

Artículo 6°. ***Unificación del sistema y los medios utilizados en el registro de Instrumentos Públicos.*** La información de la historia jurídica de los inmuebles que se encuentran en los libros múltiples o sistema personal, en el folio de matrícula inmobiliaria documental, en medio magnético y en el sistema de información registral; los índices de propietarios y de inmuebles y los antecedentes regístrales deben ser unificados utilizando medios magnéticos y digitales mediante el empleo de nuevas tecnologías y procedimientos de reconocido valor técnico para el manejo de la información que garantice la seguridad, celeridad y eficacia en el proceso de registro, en todo el territorio nacional a través de una base de datos centralizada, para ofrecer en línea los servicios que corresponde al registro de la propiedad inmueble.

Parágrafo 1º. La Superintendencia de Notariado y Registro podrá diseñar otros sistemas distintos a los enunciados de acuerdo al desarrollo tecnológico, cuando por razones del servicio se requiera.

Parágrafo 2º. A partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, la Superintendencia de Notariado y Registro tiene un término de cinco (5) años para la sistematización o digitalización de la información contenida en los libros del Antiguo Sistema de Registro.

CAPÍTULO IV
Elementos constitutivos del registro inmobiliario

Artículo 7°. ***Elementos constitutivos.*** El archivo de registro se compone de la matrícula inmobiliaria, los radicadores de documentos y certificados, los índices de inmuebles y propietarios, el archivo de documentos antecedentes, el libro de testamentos y el libro de actas de visita.

Artículo 8°. ***Matrícula inmobiliaria.*** Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4º, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya

sentando.

Además, señalará, con cifras distintivas, la oficina de registro, el departamento y el municipio, corregimiento o vereda de la ubicación del bien inmueble, y la cédula catastral que corresponda a este dentro del municipio respectivo.

Indicará también, si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número, nombre o dirección, respectivamente y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida, datos del acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación y demás elementos de identificación que puedan obtenerse.

En la matrícula inmobiliaria constará la naturaleza jurídica de cada uno de los actos sometidos a registro, así: tradición, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, cancelaciones y otros.

Parágrafo 1º.- Sólo se podrá omitir la transcripción de los linderos en el folio de matricula inmobiliaria, para las unidades privadas derivadas de la inscripción del régimen de propiedad horizontal.

Parágrafo 2º.- La inscripción de falsa tradición sólo procederá en los casos contemplados en el código civil y las leyes que así lo dispongan.

Parágrafo 3º.- Para efectos de la calificación de los documentos, téngase en cuenta la siguiente descripción por naturaleza jurídica de los actos sujetos a registro:

01 *Tradición:* para inscribir los títulos que conlleven modos de adquisición, precisando el acto, contrato o providencia.

02 *Gravámenes:* para inscribir gravámenes: hipotecas, actos de movilización, decretos que concedan el beneficio de separación, valorizaciones, liquidación del efecto de plusvalía.

03 *Limitaciones y Afectaciones*: para la anotación de las limitaciones y afectaciones del dominio: usufructo, uso y habitación, servidumbres, condiciones, relaciones de vecindad, condominio, propiedad horizontal, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, declaratorias de inminencia de desplazamiento o desplazamiento forzado.

04 *Medidas Cautelares*: para la anotación de medidas cautelares: embargos, demandas civiles, prohibiciones, valorizaciones que afecten la enajenabilidad, prohibiciones judiciales y administrativas.

05 *Tenencia:* para inscribir títulos de tenencia constituidos por escritura pública o decisión judicial: arrendamientos, comodatos, anticresis, leasing, derechos de retención.

06 ***Falsa Tradición*****:** para la inscripción de títulos que conlleven la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, de conformidad con el parágrafo primero de este artículo.

07/08 ***Cancelaciones:*** para la inscripción de títulos, documentos o actos que conlleven la cancelación de las inscripciones contempladas en el literal b) del artículo 4º de esta ley.

09 ***Otros:*** para todos aquellos actos jurídicos que no se encuentran en la anterior codificación y que requieren de publicidad por afectar el derecho real de dominio.

Parágrafo 3º.- Toda escritura pública, providencia judicial o acto administrativo deberá llevar anexo el formato de calificación debidamente diligenciado bajo la responsabilidad de quien emite el documento o título de conformidad con los actos o negocios jurídicos sujetos a registro. Corresponderá a la Superintendencia de Notariado y Registro asignar y definir los códigos de las operaciones registrales.

Artículo 9°. ***Radicadores.*** Se llevará en cada oficina de registro un radicador para la anotación sucesiva e ininterrumpida de los documentos allegados al registro y de las solicitudes de certificados sobre la situación jurídica de los inmuebles. Se llevarán, en forma separada para unos y otros, por medios sistematizados y tendrán vigencia anual, con notas de apertura y cierre suscritas por el respectivo Registrador.

Los radicadores se clasificarán en:

a) Radicador de documentos. En este se relacionarán a diario todos los títulos y documentos que se presenten directamente en la Oficina de Registro o que se reciban por medios electrónicos de las Notarías, Despachos Judiciales o Entidades Públicas con firma digital, en estricto orden de radicación, con indicación de la fecha y turno. El diario radicador contendrá como mínimo los siguientes datos: Fecha y hora de recibo del documento; número de orden correspondiente a este dentro del año calendario, en forma continua; la naturaleza del título, con su distintivo y fecha; la mención de la oficina y lugar de origen y la mención del folio de matrícula en que el título haya sido registrado, o inadmitido, según el caso, todo con su respectiva fecha, nombre o código de identificación del funcionario que recibe;

b) Radicador de certificados. Es el registro consecutivo de las solicitudes de certificados sobre la situación jurídica de los inmuebles que se recepcionan a diario en las Oficinas de Registro, o ante estas por intermedio de entidades u organismos delegados para tal fin y que contiene, como mínimo, la fecha de radicación, turno,

número de matrícula inmobiliaria y fecha y hora de expedición.

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.

Artículo 11. ***Archivo de los documentos antecedentes.*** Los instrumentos públicos radicados para su inscripción se deberán mantener en medios físicos o documentales, magnéticos o tecnológicos para su seguridad y conservación.

Previa solicitud y pago de los derechos respectivos, salvo las exenciones consagradas en la ley, el Registrador expedirá copia de los documentos e instrumentos que reposan en el archivo de la Oficina. La expedición de copias de escrituras públicas corresponde a las Notarías.

Artículo 12. ***Actas de visitas.*** De cada una de las visitas practicadas por la Superintendencia de Notariado y Registro, en desarrollo de su función de inspección, vigilancia y control, se llevará un archivo especial de actas, las cuales se numerarán en forma consecutiva y anual.

CAPÍTULO V

Modo de hacer el registro

Artículo 13. ***Proceso de registro.*** El proceso de registro de un título o documento se compone de la radicación, la calificación, la inscripción y la constancia de haberse ejecutado esta.

Artículo 14. ***Radicación.*** Recibido el instrumento público por medios electrónicos y con firma digital de las Notarías, Despachos Judiciales o Entidades Públicas o en medio físico o documental presentado por el usuario, se procederá a su radicación en el Diario Radicador, con indicación de la fecha y hora de recibo, número de orden sucesivo anual, naturaleza del título, fecha, oficina y lugar de origen, así como el nombre o código del funcionario que recibe.

Las Notarías y autoridades que envíen vía electrónica los instrumentos, se les dará constancia escrita de recibido por el mismo medio y con las mismas seguridades.

A quien lo presente para su registro se le dará constancia escrita del recibo, fecha, hora y número de orden. Estas circunstancias se anotarán tanto en el documento electrónico que se le comunique a la Notaría o autoridad de origen o al interesado en el instrumento que se le devuelva, como en el ejemplar destinado al archivo de la Oficina de Registro.

Parágrafo 1°. Para radicar físicamente cualquier instrumento público que deba inscribirse en el registro, el interesado deberá aportar otro ejemplar original o una copia especial y auténtica expedido por el Despacho de origen, destinado al archivo de la Oficina de Registro, sin el cual no podrá recibirse para su radicación.

Parágrafo 2°. En aquellas Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos donde se garantice el manejo de imágenes digitales con la debida seguridad jurídica de las mismas y/o que reciban los documentos sujetos a registro por medios electrónicos sea de Notarías, Despachos Judiciales y Entidades Públicas con firma digital, previa concertación de la integración a este servicio no será necesaria la presentación de otro ejemplar del instrumento para archivo, siempre y cuando se garantice la reproducción total y fiel del mismo que sirvió de base para hacer el registro.

Parágrafo 3°. Una vez radicado el instrumento y antes de su calificación, se procederá a verificar que los datos consignados en la radicación correspondan fielmente al mismo.

Artículo 15. ***Radicación de documento o título vía electrónica en las notarías, despachos judiciales o entidades estatales.*** Una vez otorgado un título o documento de los relacionados en el artículo 4º, el Notario, la autoridad judicial, administrativa o estatal competente, a petición de cualquiera de los interesados o de manera oficiosa, podrá radicarlo en el sistema de información de registro o sistema adoptado para tal fin, remitiendo vía electrónica a la oficina de registro la copia del documento o título digitalizado con firma digital, así como los soportes

documentales del cumplimiento del pago de los impuestos y derechos establecidos en la ley y decretos reglamentarios.

Parágrafo. El pago de los impuestos y derechos de registro se podrá efectuar a través de medios virtuales o electrónicos bajo condiciones de seguridad y confiabilidad, debidamente integrados al proceso de registro. La Superintendencia de Notariado y Registro, reglamentará el procedimiento y desarrollo tecnológico para la puesta en marcha de este servicio.

Artículo 16. ***Calificación.*** Efectuado el reparto de los documentos se procederá a su análisis jurídico, examen y comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro.

Parágrafo 1°. No procederá la inscripción de documentos que transfieran el dominio u otro derecho real, si no está plenamente identificado el inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el Sistema Métrico Decimal y los intervinientes por su documento de identidad. En tratándose de segregaciones o de ventas parciales deberán identificarse el predio de mayor extensión así como el área restante, con excepción de las entidades públicas que manejan programas de titulación predial. También se verificará el pago de los emolumentos correspondientes por concepto de los derechos e impuesto de registro.

Parágrafo 2°. El registro del instrumento público del cual pudiere exigirse el cumplimiento de una obligación, solo se podrá cumplir con la primera copia de la escritura pública que presta mérito ejecutivo o con la copia sustitutiva de la misma en caso de pérdida, expedida conforme a los lineamientos consagrados en el artículo 81 del Decreto-ley 960 de 1970, salvo que las normas procesales vigentes concedan mérito ejecutivo a cualquier copia, con independencia de que fuese la primera o no.

Artículo 17. ***Registro parcial.*** El registro parcial consiste en inscribir uno o algunos de los actos de un título que contiene varios actos o contratos, así mismo cuando el objeto del acto o del contrato es una pluralidad de inmuebles y alguno de ellos está fuera del comercio, o existe algún impedimento de orden legal por el cual deba rechazarse la inscripción. Procederá previa solicitud motivada por escrito de todos los intervinientes.

Para el registro parcial de las medidas cautelares el Registrador de Instrumentos Públicos procederá de conformidad con lo ordenado por el juez competente.

Artículo 18. ***Suspensión del trámite de registro a prevención.*** En los eventos en que al efectuarse la calificación de un documento proveniente de autoridad judicial o

administrativa con funciones judiciales se encuentre que no se ajusta a derecho de acuerdo a la normatividad vigente, se suspenderá el trámite de registro y se informará al funcionario respectivo para que resuelva si acepta lo expresado por la oficina o se ratifica en su decisión. La suspensión del trámite se hará mediante acto administrativo motivado y por el término de treinta (30) días, a partir de la fecha de remisión de la comunicación, vencidos los cuales y sin haber tenido respuesta, se procederá a negar la inscripción con las justificaciones legales pertinentes. En el evento de recibir ratificación, se procederá a su registro dejando en la anotación la constancia pertinente.

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 cúmplase, 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 que se causare con esta suspensión, será a cargo de quien la solicitó.

Artículo 20. ***Inscripción.*** Hecho el estudio sobre la pertinencia de la calificación del documento o título para su inscripción, se procederá a la anotación siguiendo con todo rigor el orden de radicación, con indicación de la naturaleza jurídica del acto a inscribir, distinguida con el número que al título le haya correspondido en el orden del Radicador y la indicación del año con sus dos cifras terminales. Posteriormente se anotará la fecha de la inscripción, la naturaleza del título: escritura, sentencia, oficio, resolución, entre otros, su número distintivo, si lo tuviere, su fecha, oficina de origen, y partes interesadas, todo en forma breve y clara, y en caracteres de fácil lectura y perdurables.

El funcionario calificador señalará las inscripciones a que dé lugar. Si el título fuere complejo o contuviere varios actos, contratos o modalidades que deban ser registradas, se ordenarán las distintas inscripciones en el lugar correspondiente.

Parágrafo 1°. La inscripción no convalida los actos o negocios jurídicos inscritos que sean nulos conforme a la ley. Sin embargo, los asientos registrales en que consten esos actos o negocios jurídicos solamente podrán ser anulados por decisión judicial o administrativa debidamente ejecutoriada.

Parágrafo 2°. Se tendrá como fecha de inscripción, la correspondiente a la radicación del título, documento, providencia judicial o administrativa.

Artículo 21. ***Constancia de inscripción.*** Cumplida la inscripción, de ella se emitirá formato especial con expresión de la fecha de inscripción, el número de radicación, la matrícula inmobiliaria y la especificación jurídica de los actos inscritos con la firma del Registrador que se anexará tanto en el ejemplar del documento que se devolverá al interesado como en el destinado al archivo de la Oficina de Registro. Posteriormente, se anotará en los índices.

Artículo 22. ***Inadmisibilidad del registro.*** Si en la calificación del título o documento no se dan los presupuestos legales para ordenar su inscripción, se procederá a inadmitirlo, elaborando una nota devolutiva que señalará claramente los hechos y fundamentos de derecho que dieron origen a la devolución, informando los recursos que proceden conforme al Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique. Se dejará copia del título devuelto junto con copia de la nota devolutiva con la constancia de notificación, con destino al archivo de la Oficina de Registro.

Artículo 23. ***Anotación culminación trámite.*** Luego de efectuada la inscripción y puesta la constancia de ella en el título o documento objeto de 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. Efectuadas las anotaciones en la forma indicada en el presente capítulo se considerará realizado para todos los efectos legales el registro de instrumentos públicos.

Artículo 24. ***Notificación de los actos de inscripción.*** Los actos de inscripción o registro se entenderán notificados el día en que se efectúe la correspondiente anotación. Si el acto de inscripción hubiere sido solicitado por Entidad o persona distinta de quien aparezca como titular del derecho, la inscripción deberá comunicarse a dicho titular por cualquier medio idóneo, dentro de los cinco (5) días siguientes a la correspondiente anotación.

El titular del derecho podrá autorizar a otra persona para que se notifique en su nombre, mediante escrito que no requerirá presentación personal. El autorizado solo estará facultado para recibir la notificación y, por lo tanto, cualquier manifestación que haga en relación con el acto administrativo se tendrá, de pleno derecho, por no realizada.

Parágrafo. Todos aquellos títulos o documentos referidos a inscripciones de

medidas cautelares serán remitidos por el Registrador de Instrumentos Públicos al respectivo despacho judicial, bien sea con la constancia de inscripción o con la nota devolutiva, según el caso, dentro de los términos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique.

Artículo 25. ***Notificación de los actos administrativos de no inscripción.*** Los actos administrativos que niegan el registro de un documento se notificarán al titular del derecho de conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique.

Artículo 26. ***Desistimiento.*** Una vez que ingrese un instrumento para su inscripción, el (los) titular(es) del respectivo derecho, de común acuerdo podrán solicitar por escrito el desistimiento del registro, el cual será concedido mediante acto administrativo de cúmplase, siempre y cuando el proceso de registro no haya superado la etapa de inscripción.

Artículo 27. ***Término del proceso de registro.*** El proceso de registro deberá cumplirse en el término máximo de cinco (5) días hábiles, a partir de su radicación, salvo los actos que vinculen más de diez unidades inmobiliarias, para lo cual se dispondrá de un plazo adicional de cinco (5) días hábiles.

Artículo 28. ***Oportunidad especial para el registro.*** La hipoteca y el patrimonio de familia solo podrán inscribirse en el registro inmobiliario dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a su otorgamiento.

Artículo 29. ***Título antecedente.*** Para que pueda ser inscrito en registro cualquier título, se deberá indicar la procedencia inmediata del dominio o del derecho real respectivo, mediante la cita del título antecedente, la matrícula inmobiliaria o los datos de su registro, si al inmueble no se le ha asignado matrícula por encontrarse inscrito en los libros del antiguo sistema. Sin este requisito no procederá la inscripción, a menos que ante el Registrador se demuestre la procedencia con el respectivo título inscrito.

Artículo 30. ***Restitución de turnos.*** Cuando el documento ha sido devuelto por error de la oficina de registro procede la restitución del turno o número de radicación, previa resolución motivada del respectivo Registrador. En este caso conservará el número de radicación inicialmente asignado al solicitar por primera vez la inscripción.

CAPÍTULO VI

Registro de medidas judiciales

y administrativas

Artículo 31. ***Requisitos.*** Para la inscripción de autos de embargo, demandas civiles, prohibiciones, decretos de posesión efectiva, oferta de compra y, en general, de actos que versen sobre inmuebles determinados, la medida judicial o administrativa individualizará los bienes y las personas, citando con claridad y precisión el número de matrícula inmobiliaria o los datos del registro del predio. Al radicar una medida cautelar, el interesado simultáneamente solicitará con destino al juez el certificado sobre la situación jurídica del inmueble.

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.

Artículo 33. ***Concurrencia de embargos.*** Además de los casos expresamente señalados en la ley, concurrirá con otra inscripción de embargo, el correspondiente al decretado por Juez Penal o Fiscal en proceso que tenga su origen en hechos punibles por falsedad en los títulos de propiedad de inmuebles sometidos al registro, o de estafa u otro delito que haya tenido por objeto bienes de esa naturaleza y que pueda influir en la propiedad de los mismos. Una vez inscrito este, se informará a los jueces respectivos de la existencia de tal concurrencia.

Inscrito un embargo de los señalados en el inciso anterior, no procederá la inscripción de ninguna otra medida cautelar, salvo que el derecho que se pretenda reconocer tenga su origen en hechos anteriores a la ocurrencia de la falsedad o estafa, caso en el cual podrán concurrir las dos medidas cautelares.

Artículo 34. ***Efectos del embargo.*** El Registrador no inscribirá título o documento que implique enajenación o hipoteca sobre bienes sujetos a registro, cuando en el folio de matrícula aparezca registrado un embargo, salvo que el juez lo autorice o el acreedor o acreedores consientan en ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1521 del Código Civil, evento en el cual adicionalmente, el interesado presentará a la Oficina de Registro la certificación del Juzgado respectivo, referida a la inexistencia de embargo de remanentes.

Parágrafo.- Salvo autorización expresa de la autoridad competente no es procedente inscribir actos que impliquen la apertura o cierre de folios de matrícula inmobiliaria cuando estén inscritos embargos, prohibiciones judiciales o actos

administrativos que sacan el bien del comercio.

CAPÍTULO VII

Modernización y simplificación del servicio público registral

Artículo 35. ***Transversalidad del servicio registral.*** En procura de garantizar la seguridad y confiabilidad de la información, así como la plena formalidad de los actos sujetos a registro, el servicio público registral se entenderá inmerso dentro de una lógica transversal e interinstitucional. En concordancia con lo anterior, el servicio público registral deberá contemplar el establecimiento de interrelaciones eficaces con las Entidades intervinientes en el proceso de registro en las etapas previas y posteriores al mismo.

Artículo 36. ***Accesibilidad a servicios virtuales de registro.*** Los servicios electrónicos dispuestos para los trámites de registro son un derecho de los ciudadanos y se constituyen en un canal alterno a los esquemas presenciales en operación y deberán prestarse con fundamento en los principios, políticas y reglamentaciones adoptadas por la Superintendencia de Notariado y Registro. Las entidades involucradas tendrán la obligación de establecer mecanismos virtuales de información, asistencia, asesoría, radicación de expedientes y seguimiento al trámite que complementen los servicios presenciales. En todo caso, estos servicios serán de uso discrecional por el ciudadano, pudiendo en cualquier momento retomar el proceso presencial si este le resulta conveniente.

Artículo 37. ***Facilitación de las relaciones del ciudadano con el registro inmueble.*** El servicio público registral deberá prestarse dentro de criterios de máxima simplificación, diversificación de canales de atención y principios de celeridad en la gestión pública, pero sin poner en peligro los bienes y derechos que protege el Estado. En este propósito, la Superintendencia de Notariado y Registro deberá prever y poner en operación mecanismos de relacionamiento eficaces, soportados en las políticas de servicio al ciudadano y de Gobierno en Línea.

Artículo 38. ***Integración del Proceso de Registro.*** La gestión del registro de instrumentos públicos propenderá por la incorporación de criterios de transversalidad a lo largo de toda la cadena del trámite, generando esquemas de relacionamiento entre las diversas Entidades para garantizar la seguridad, confiabilidad, accesibilidad y plena formalidad de las transacciones o actos que afectan el registro. En procura de este propósito, se deberán establecer mecanismos de integración e interoperabilidad soportados en las tecnologías de información vigentes entre Entidades con participación directa o indirecta en los trámites

asociados al registro inmobiliario.

Artículo 39. ***Aplicación de tecnologías de información en el servicio público registral.*** Para efectos de garantizar la interrelación efectiva y segura entre las diferentes Entidades que participan en trámites asociados de manera directa o indirecta al servicio registral en el marco de las políticas y regulaciones de interoperabilidad y Gobierno en Línea en la Administración Pública, se deberán prever mecanismos que, debidamente soportados en las tecnologías vigentes, permitan la remisión de expedientes electrónicos, la realización de pagos virtuales e integrales de todo el proceso, la accesibilidad a la información del trámite, el cumplimiento de formalidades de presentación personal a través de medios virtuales, comunicaciones electrónicas, la individualización y pleno reconocimiento del peticionario, la unificación de canales de entrada del expediente, la diversificación de canales de atención y prestación del servicio, la interoperabilidad entre procesos notariales y registrales, el seguimiento electrónico del proceso y demás temas adicionales que contribuyan a la facilitación de la relación del ciudadano con el registro inmobiliario.

Artículo 40. ***Modelos de prestación del servicio.*** En cumplimiento del artículo anterior, la Superintendencia de Notariado y Registro en conjunto con las demás Entidades que participan en el proceso, definirán los modelos de prestación eficiente, diversificada y simplificada del servicio público registral. Para estos efectos, se garantizará la interoperabilidad entre Entidades a través de la aplicación de tecnologías de información.

A efectos de reconocer los diferenciales de condiciones tecnológicas y operativas existentes en las diferentes regiones del territorio nacional para dar cumplimiento al presente artículo, se preverá la gradualidad en la implementación de estos modelos, teniendo en cuenta la posibilidad de adopción de las tecnologías y procesos del caso por las entidades participantes en lo regional y local.

Artículo 41. ***Diversificación de canales de prestación de servicios.*** Las notarías, entidades estatales o judiciales legalmente facultadas podrán actuar como canales de recepción, tramitación y facilitación de medios electrónicos para la realización de los trámites virtuales asociados al registro, en aquellas actuaciones o actos de registro susceptibles de ello. Estos servicios deberán incorporar las condiciones de seguridad y trazabilidad de las operaciones que permitan la plena confiabilidad de los servicios ofrecidos.

CAPÍTULO VIII
Registro móvil

Artículo 42. ***Objetivo del registro móvil.*** Para lograr una mayor cobertura en la prestación del servicio registral y adelantar jornadas especiales del registro de instrumentos públicos, con prioridad para la población desplazada y campesina, la Superintendencia de Notariado y Registro contará con unidades móviles que permitan prestar el servicio público registral en zonas apartadas de la geografía nacional, y realizar registros de actos.

Artículo 43. ***Trámites ante las unidades de registro móvil.*** A través de las unidades de registro móvil, los funcionarios de la Superintendencia de Notariado y Registro estarán facultados para efectuar el trámite de recepción y radicación de los títulos o documentos sujetos a registro de conformidad con el artículo 4° de esta ley.

Para ello cumplirán con el procedimiento de radicación establecido en la presente ley, tal como si se adelantara ante el propio Registrador de Instrumentos Públicos del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble, y remitirán a cargo de este, la respectiva documentación a efectos de que culmine el proceso de registro.

En las unidades de registro móviles se radicarán y expedirán certificados de tradición en línea cuando las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos estén debidamente conectadas. Cuando ello no fuere posible, se solicitarán a la correspondiente oficina de registro, que lo expedirá en forma preferente para ser remitido por correo certificado a la dirección que haya registrado, previo el pago de los gastos de envío por parte del interesado.

Artículo 44. ***Reglamentación del procedimiento.*** Para el cumplimiento de las jornadas de que trata este capítulo, la Superintendencia de Notariado y Registro reglamentará el procedimiento a seguir por parte de las unidades de registro móviles.

CAPÍTULO IX
Mérito Probatorio del Registro

Artículo 45. ***Adulteración de información o realización de actos fraudulentos.*** La adulteración de cualquier información referente al título de dominio presentado por parte del interesado, o la realización de actos fraudulentos orientados a la obtención de registros sobre propiedad, estarán sujetos a las previsiones

contempladas en el parágrafo del artículo 32 de la Ley 387 de 1997 y del Código Penal o a las leyes que las modifiquen, adicionen o reformen, trámite que se llevará a cabo ante la jurisdicción ordinaria.

Artículo 46. ***Mérito probatorio.*** Ninguno de los títulos o instrumentos sujetos a inscripción o registro tendrá mérito probatorio, si no ha sido inscrito o registrado en la respectiva Oficina, conforme a lo dispuesto en la presente ley, salvo en cuanto a los hechos para cuya demostración no se requiera legalmente la formalidad del registro.

Artículo 47. ***Oponibilidad.*** Por regla general, ningún título o instrumento sujeto a registro o inscripción surtirá efectos respecto de terceros, sino desde la fecha de su inscripción o registro.

CAPÍTULO X
Folio de Matrícula Inmobiliaria

Artículo 48. ***Apertura de folio de matrícula.*** El folio de matrícula se abrirá a solicitud de parte o de oficio por el Registrador, así:

A solicitud de parte cuando los interesados, presenten ante la correspondiente Oficina de Registro los títulos que amparan sus derechos sobre bienes raíces con las debidas notas del registro, y con base en ellos se expiden las certificaciones a que haya lugar, las cuales servirán de antecedente o medio probatorio para la iniciación de procesos ordinarios para clarificar la propiedad o saneamiento de la misma. Se abrirá el folio de matrícula respectivo si es procedente de conformidad con esta ley.

De oficio, cuando se traslada la tradición del Antiguo Sistema de Registro al Sistema Vigente de Registro.

Artículo 49. ***Finalidad del folio de matrícula.*** El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien.

Parágrafo. En aquellos casos en que el predio de que se trate se encuentre ubicado en dos o más círculos regístrales, será competente para abrir y mantener el folio de matrícula que lo identifique, la oficina de registro donde se encuentre localizada la mayor parte del terreno y cuando el área del inmueble se encuentre en proporciones iguales, será el titular del derecho de dominio quien decida la Oficina de Registro, que mantendrá la matricula inmobiliaria.

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 derivan, 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 domino pleno resultantes de la constitución de propiedad por pisos u horizontal, se abrirán los correspondientes registros catastrales y folios de matrícula independientes, segregados 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 53. ***Reconstrucción de folios de matrícula.*** En caso de pérdida, destrucción o deterioro de los folios o índices, se procederá a su reconstrucción con base en el duplicado del mismo que se conserve en el archivo, o en su defecto, con fundamento en los documentos auténticos y anotaciones que se encuentren en la propia oficina o en poder de los interesados, previo el trámite de la actuación administrativa contemplada en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Los documentos o títulos originales de los que no se tenga copia auténtica expedida por quien lo guardaba, se tendrá como prueba supletoria del mismo la copia que expida el Registrador de Instrumentos Públicos con base en la que conserva en su archivo, siempre que la expedición sea decretada por autoridad

competente.

Artículo 54. ***Unificación de folios de matrícula inmobiliaria.*** En virtud del principio de especialidad cuando a solicitud de parte o de oficio se encuentren dos o más folios de matrícula inmobiliaria asignados a un mismo inmueble, el Registrador procederá a su unificación de conformidad con la reglamentación que sobre el particular expida la Superintendencia de Notariado y Registro.

CAPÍTULO XI
Apertura de Matrícula de Bienes Prescritos

Artículo 55. ***Matrícula de bienes adjudicados en proceso de prescripción adquisitiva del dominio.*** Previa solicitud del interesado, ejecutoriada la sentencia declarativa de pertenencia, el Registrador la inscribirá en el folio de matrícula correspondiente al bien de que se trate.

Si esta matrícula no estuviere abierta o la determinación del bien que apareciere en ella no coincidiere exactamente con la expresada en la sentencia, será abierta o renovada, según el caso, la respectiva matrícula, ajustándola por lo demás a las especificaciones establecidas en la presente ley, pero sin que sea necesario relacionar los títulos anteriores al fallo.

CAPÍTULO XII
Apertura Matrícula de Bienes Baldíos

Artículo 56. ***Apertura de matrícula inmobiliaria de bienes baldíos.*** Ejecutoriado el acto administrativo proferido por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural - Incoder, o quien haga sus veces, procederá la apertura de la matrícula inmobiliaria que identifique un predio baldío a nombre de la Nación-Incoder, o quien haga sus veces.

En el caso en que dichos bienes baldíos, se encuentren ubicados dentro de las áreas que conforman el Sistema de Parques Nacionales Naturales de Colombia, se procederá con fundamento en el acto administrativo proferido por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible o quien haga sus veces a la apertura de la matrícula inmobiliaria a nombre de la Nación – Parques Nacionales Naturales de Colombia. En este último caso, y atendiendo a las normas que regulan el derecho de dominio en dichas áreas protegidas, Parques Nacionales Naturales de Colombia deberá adelantar este trámite para todos los bienes ubicados al interior de estas

áreas, dejando a salvo aquellos que cuenten con títulos constitutivos de derecho de dominio conforme a las leyes agrarias y que se encuentren debidamente inscritos en el registro inmobiliario.

En caso de que se encuentren debidamente registrados títulos constitutivos de derecho de dominio conforme a las leyes agrarias, dentro de las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible deberá solicitar la inscripción de la limitación de dominio en la matricula inmobiliaria de cada predio.

Parágrafo. La apertura del folio de matrícula, así como las inscripciones a que haya lugar se harán de conformidad con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional para tal fin.

Artículo 57. ***Prohibición de inscripciones.*** Una vez abierto el folio de matrícula, sólo procederá la inscripción de cualquier acto sujeto a registro, con la expresa autorización del Incoder o quien haga sus veces, o la cita de la ley que así lo autorice.

Parágrafo.- Cuando se requiera la autorización del Incoder o quien haga sus veces, ésta se deberá protocolizar en la respectiva escritura pública sin lo cual no procederá su inscripción.

CAPÍTULO XIII
Corrección de Errores y Actuaciones Administrativas

Artículo 58. ***Procedimiento para corregir errores.*** Los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, se corregirán de la siguiente manera:

Los errores aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos que se deduzcan de los antecedentes y que no afecten la naturaleza jurídica del acto, o el contenido esencial del mismo, podrán corregirse en cualquier tiempo sustituyendo la información errada por la correcta, o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto.

Los errores en que se haya incurrido al momento de la calificación y que se detecten antes de ser notificado el acto registral correspondiente, se corregirán en la forma indicada en el inciso anterior.

Los errores que modifiquen la situación jurídica del inmueble y que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, solo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa, cumpliendo con los

requisitos y procedimientos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique y en esta ley.

Las constancias de inscripción que no hubieren sido suscritas, serán firmadas por quien desempeñe en la actualidad el cargo de Registrador, previa atestación de que se surtió correcta y completamente el proceso de trámite del documento o título que dio origen a aquella inscripción y autorización mediante acto administrativo expedido por la Superintendencia Delegada para el Registro. A la solicitud de autorización deberá anexarse certificación expedida por el Registrador de Instrumentos Públicos, en el sentido de que dicha inscripción cumplió con todos los requisitos.

De toda corrección que se efectúe en el folio de matrícula inmobiliaria, se debe dejar la correspondiente salvedad haciendo referencia a la anotación corregida, el tipo de corrección que se efectuó, el acto administrativo por el cual se ordenó, en el caso en que esta haya sido producto de una actuación administrativa.

Parágrafo. La Superintendencia de Notariado y Registro expedirá la reglamentación correspondiente para el trámite de las actuaciones administrativas de conformidad con las leyes vigentes.

Artículo 59. ***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.

CAPÍTULO XIV
Cancelaciones en el Registro

Artículo 60. ***Definición.*** La cancelación de un asiento registral es el acto por el cual se deja sin efecto un registro o una inscripción.

Artículo 61. ***Procedencia de la cancelación.*** El Registrador procederá a cancelar un registro o inscripción cuando se le presente la prueba de la cancelación del respectivo título o acto, o la orden judicial o administrativa en tal sentido.

La cancelación de una inscripción se hará en el folio de matrícula haciendo referencia al acto, contrato o providencia que la ordena o respalda, indicando la anotación objeto de cancelación.

Artículo 62. ***Efectos de la cancelación.*** El registro o inscripción que hubiere sido cancelado carece de fuerza legal y no recuperará su eficacia sino en virtud de decisión judicial o administrativa en firme.

Artículo 63. ***Caducidad de inscripciones de las medidas cautelares y contribuciones especiales.*** Las inscripciones de las medidas cautelares tienen una vigencia de diez (10) años contados a partir de su registro. Salvo que antes de su vencimiento la autoridad judicial o administrativa que la decretó solicite la renovación de la inscripción, con la cual tendrá una nueva vigencia de cinco (5) años, prorrogables por igual periodo cuantas veces la soliciten.

Vencido el termino de vigencia o sus prorrogas, la inscripción será cancelada por el registrador mediante acto administrativo debidamente motivado de cúmplase, contra el cual no procederá recurso alguno; siempre y cuando medie solicitud por escrito del respectivo titular (es) del derecho real de dominio o de quien demuestre un interés legítimo en el inmueble.

Parágrafo.- El término de diez (10) años a que se refiere este artículo se empieza a contar a partir de la vigencia de esta ley, para las medidas cautelares registradas antes de la expedición del presente estatuto.

CAPÍTULO XV

Interrelación Registro – Catastro

Artículo 64. ***Información Registro-Catastro.*** Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos estarán obligadas a suministrar a las autoridades catastrales competentes, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes a través de medios técnicos o electrónicos que ofrezcan seguridad y agilidad, los documentos o títulos relativos a las mutaciones y/o modificaciones de la descripción física de los bienes inmuebles, de las cuales toman nota las autoridades catastrales para efectos de las facultades a ellas asignadas.

Parágrafo. Las autoridades catastrales competentes solo efectuarán la modificación y/o adecuación de la información jurídica catastral de los inmuebles, con base en los documentos o títulos que reciban de las Oficinas de Registro.

Artículo 65. ***Números catastrales.*** Las autoridades catastrales informarán a las de Registro la asignación de los números catastrales correspondientes a los predios

que generan una nueva ficha predial. Asimismo, cuando exista, enviarán el plano del respectivo inmueble con destino al archivo del registro.

Si el certificado catastral contiene los linderos del inmueble objeto de transferencia, constitución o limitación del derecho real de dominio, estos se identificarán en la escritura en la forma señalada en aquel. En caso de que los linderos descritos en la escritura no coincidan con los del certificado catastral expedido para tal fin de conformidad con la normatividad que lo regule o reglamente, el Registrador de Instrumentos Públicos, no la inscribirá.

En adelante en todos los folios de matrícula deberán consignarse los datos relativos a la descripción, cabida y linderos del predio de que se trate, los cuales se transcribirán en su totalidad a excepción de los inmuebles derivados del régimen de propiedad horizontal donde bastará la cita de la escritura pública que los contenga.

CAPÍTULO XVI
Certificados

Artículo 66. ***Contenido y formalidades.*** Las Oficinas de Registro expedirán certificados sobre la situación jurídica de los bienes inmuebles sometidos a registro, mediante la reproducción fiel y total de las inscripciones contenidas en el folio de matrícula inmobiliaria.

La solicitud de expedición del certificado deberá indicar el número de la matrícula inmobiliaria o los datos de registro del predio.

La certificación se efectuará reproduciendo totalmente la información contenida en el folio de matrícula por cualquier medio manual, magnético u otro de reconocido valor técnico. Los certificados serán firmados por el Registrador o su delegado, en forma manual, mecánica o por cualquier otro medio electrónico de reconocida validez y en ellos se indicará el número de turno, fecha y hora de su radicación, la cual será la misma de su expedición, de todo lo cual se dejará constancia en el respectivo folio de matrícula.

Parágrafo. En los eventos en que la matrícula inmobiliaria se encuentre sometida a un trámite de actuación administrativa o judicial o de cualquiera otra índole, se expedirá el certificado de tradición y libertad, con la correspondiente nota de esta situación.

Artículo 67. ***Término de expedición.*** Los certificados se expedirán siguiendo el orden de radicación y serán expedidos de forma inmediata en las oficinas sistematizadas; en las demás, en un plazo máximo de un (1) día.

Artículo 68. ***Certificados especiales.*** Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos expedirán, a solicitud del interesado, los certificados para aportar a procesos de prescripción adquisitiva del dominio, clarificación de títulos u otros similares, así como los de ampliación de la historia registral por un período superior a los veinte (20) años, para lo cual contarán con un término máximo de quince (15) días.

Artículo 69. ***Certificados de complementación.*** Se entiende por certificado de complementación aquel que se expide por una oficina de registro para completar la tradición de un predio que se encuentra en los archivos de otra oficina de registro y de esta manera expedir el certificado de tradición y libertad solicitado por el interesado. Este fenómeno se da cuando se autoriza la creación de una nueva oficina de registro, segregada de otra o cuando el predio objeto de la certificación se encuentra ubicado en dos (2) círculos registrales.

Artículo 70. ***Competencia para expedir el certificado de complementación.*** Será competente para expedir el certificado de complementación a la tradición, la Oficina de Registro ubicada en el territorio donde se encuentre la mayor parte del predio de que se trate. En el evento de la segregación de oficinas es competente aquella en la cual reposan los antecedentes registrales del predio en cuestión.

Artículo 71. ***Vigencia del certificado.*** En virtud de que los certificados de tradición y libertad sobre la situación jurídica de los inmuebles, se expiden en tiempo real respecto de la fecha y hora de su solicitud, su vigencia se limita a una y otra.

CAPÍTULO XVII
Organización del Servicio Público Registral

Artículo 72. ***Regiones Registrales.*** De conformidad con lo establecido en el inciso final del artículo 131 de la Constitución Nacional, para el manejo administrativo, financiero, operativo y de personal de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, el territorio nacional se divide en cinco (5) regiones registrales, así:

a) Región Registral Caribe: Conformada por los departamentos de La Guajira, Cesar, Atlántico, Magdalena, Córdoba, San Andrés y Providencia, Sucre y Bolívar;

b) Región Registral Pacífica: Conformada por los departamentos de Chocó, Valle del Cauca, Cauca y Nariño;

c) Región Registral Orinoquia: Conformada por los departamentos de Meta, Arauca, Casanare, Vichada, Guainía, Guaviare, Vaupés, Amazonas, Caquetá y Putumayo;

d) Región Registral Central: Conformada por los departamentos de Cundinamarca, Huila, Tolima, Boyacá, Santander y Norte de Santander;

e) Región Registral Andina: Conformada por los departamentos de Antioquia, Risaralda, Caldas y Quindío.

Parágrafo 1°. En cada Región Registral habrá la distribución de Oficinas de Registro que la Superintendencia de Notariado y Registro determine.

Parágrafo 2°. Las Oficinas de Registro se clasificarán en principales y seccionales.

Parágrafo 3°. El Gobierno Nacional, a solicitud de la Superintendencia de Notariado y Registro, teniendo en cuenta las necesidades del servicio determinará la categoría a la que pertenecerá cada oficina de registro, así como el número de servidores de cada una y sus funciones, su categoría y asignación.

Artículo 73. ***Tarifas registrales.*** La Superintendencia de Notariado y Registro fijará las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral, las cuales se ajustarán anualmente, previo estudio que contendrá los costos y criterio de conveniencia que demanda el servicio. Todos los dineros recibidos por este concepto pertenecen al tesoro nacional y serán administrados por la Superintendencia de Notariado y Registro.

CAPÍTULO XVIII
Registradores de Instrumentos Públicos

Artículo 74. ***Propiedad, encargo o provisionalidad.*** El nombramiento de los Registradores de Instrumentos Públicos en propiedad se hará mediante concurso de méritos.

En caso de vacancia, si no hay lista de elegibles vigente, podrá el nominador designar Registradores en encargo o en provisionalidad, mientras el organismo competente realiza el respectivo concurso. De igual modo se procederá cuando el concurso sea declarado desierto.

Parágrafo 1º. Para efectos de lo previsto en este artículo, ejercerá la función de nominador para los Registradores Principales, el Gobierno Nacional y para los Registradores Seccionales, el Superintendente de Notariado y Registro.

Parágrafo 2º. Corresponderá al Superintendente de Notariado y Registro la facultad de proveer temporalmente las vacancias del cargo de Registrador Principal de Instrumentos Públicos, mediante la figura de encargo, generadas por muerte, renuncia, permiso, vacaciones, licencias, incapacidades, comisiones de servicio, suspensión en el ejercicio del cargo, mientras el Gobierno provea dicho

cargo.

Artículo 75. ***Requisitos generales.*** Para ser Registrador de Instrumentos Públicos, se requiere ser nacional colombiano, ciudadano en ejercicio, abogado titulado, persona de excelente reputación y tener más de treinta (30) años de edad.

Artículo 76. ***Requisitos para ser registrador principal.*** Para ser Registrador Principal de Instrumentos Públicos se exigen, además de los requisitos generales, en forma alternativa:

Haber ejercido el cargo de notario o el de registrador de instrumentos públicos por un término no menor de seis (6) años, o la judicatura o el profesorado universitario en derecho al menos por ocho (8) años, o la profesión con buen crédito por un término no menor de diez (10) años.

Artículo 77. ***Requisitos para ser Registrador Seccional.*** Para ser Registrador Seccional de Instrumentos Públicos se exigen, además de los requisitos generales, los siguientes:

Haber ejercido el cargo de notario o el de registrador de instrumentos públicos por un término no menor de tres (3) años, o la judicatura o el profesorado universitario en derecho al menos por cuatro (4) años, o la profesión con buen crédito por un término no menor de cinco (5) años.

Artículo 78. ***Impedimentos.*** No podrán ser Registradores de Instrumentos Públicos, quienes se encuentren en las siguientes circunstancias:

a) Quienes se hallen en interdicción judicial;

b) Los ciegos y quienes padezcan cualquier afección física o mental que comprometa la capacidad necesaria para el debido desempeño del cargo;

c) Quienes se encuentren bajo medida de aseguramiento, aunque no sea privativa de la libertad, o quienes hayan sido llamados a juicio por infracción penal, mientras se define su responsabilidad por providencia en firme;

d) Quienes hayan sido condenados a pena de prisión, aunque esta sea domiciliaria;

e) Quienes se encuentren o hayan sido suspendidos en el ejercicio de la profesión de abogado o excluidos del ejercicio de la misma o sancionados disciplinariamente;

f) Quienes como funcionarios o empleados de la Rama Jurisdiccional o del ministerio público, y por falta disciplinaria, hayan sido destituidos o suspendidos por falta grave o gravísima, cualesquiera que hayan sido las faltas o las sanciones;

g) Quienes hayan sido destituidos de cualquier cargo público por faltas gravísimas, dolosas o realizadas con culpa gravísima o suspendidos en el ejercicio del cargo por falta grave, dolosa o gravísima culposa;

h) Las demás previstas en la ley.

Artículo 79. ***Inhabilidades.*** Para ningún nombramiento de Registrador de Instrumentos Públicos podrá postularse o designarse a persona que sea cónyuge o pariente dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, de alguno de los funcionarios que intervienen en la postulación o nombramiento, o de los que hayan participado en la elección o nombramiento de ellos. Se exceptúan de lo previsto en este artículo los nombramientos efectuados en aplicación de las normas vigentes sobre ingreso por méritos.

Artículo 80. ***Incompatibilidades.*** No podrán ser designados en propiedad, provisionalidad o en encargo para una misma circunscripción territorial personas que sean entre sí cónyuges, compañeros permanentes o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.

Artículo 81. ***Retiro forzoso y pensión de jubilación.*** No podrán ser nombrados Registradores de Instrumentos Públicos en propiedad, provisionalidad o en encargo, quienes se hallen en condiciones de retiro forzoso, y quienes estén devengando pensión de jubilación.

CAPÍTULO XIX
Provisión, Permanencia e Ingreso a la Carrera Registral

Artículo 82. ***Régimen Disciplinario.*** El régimen disciplinario, impedimentos, incompatibilidades, deberes, prohibiciones y responsabilidad aplicable a los Registradores de Instrumentos Públicos será el previsto en la Ley 734 de 2002, la que la modifique, derogue o adicione y demás normas concordantes.

Artículo 83. ***Edad de Retiro Forzoso.*** La edad de retiro forzoso de los Registradores de Instrumentos Públicos, será la edad de sesenta y cinco (65) años.

CAPÍTULO XX
Consejo Superior para la Carrera Registral y Concursos

Artículo 84. ***Consejo Superior de la Carrera Registral.*** Créase el Consejo Superior de la Carrera Registral como organismo rector de la Carrera Registral, el cual estará integrado por el Ministro de Justicia y del Derecho, quien lo presidirá; dos (2) delegados del Presidente de la República elegidos para un periodo de dos (2) años; el Presidente del Consejo de Estado o el Consejero Delegado; el Presidente de

la Corte Suprema de Justicia o el Magistrado Delegado; el Procurador General de la Nación o su Delegado con las mismas calidades y dos (2) Registradores de Instrumentos Públicos de carrera, uno Principal y uno Seccional elegidos para un periodo de dos (2) años, con sus respectivos suplentes quienes asistirán en caso de ausencia de los principales. El Superintendente de Notariado y Registro, asistirá con voz pero sin voto.

Artículo 85. ***Sesiones.*** El Consejo Superior para la Carrera Registral se reunirá cada vez que fuere convocado por su Presidente. Sus decisiones se tomarán por mayoría absoluta de los miembros presentes y formarán quórum para deliberar y decidir la mitad más uno de sus integrantes.

Artículo 86. ***Secretaría Técnica.*** El Superintendente Delegado para el Registro de Instrumentos Públicos de la Superintendencia de Notariado y Registro desempeñará las funciones de Secretario Técnico del Consejo Superior para la Carrera Registral.

Artículo 87. ***Gastos de funcionamiento.*** Los gastos que demande el funcionamiento del Consejo Superior para la Carrera Registral y los concursos, se harán con cargo al presupuesto de la Superintendencia de Notariado y Registro, la cual le proporcionará además, los servicios técnicos y administrativos que requiera para su eficaz funcionamiento.

Artículo 88. ***Recursos.*** Contra las resoluciones del Consejo Superior para la Carrera Registral procederá únicamente el recurso de reposición.

CAPÍTULO XXI

Del Concurso para Ingreso al Servicio

Artículo 89. ***Concurso y lista de elegibles.*** El organismo rector de la carrera registral convocará, administrará y realizará directamente o a través de universidades legalmente establecidas, de carácter público o privado, los concursos de méritos para el ingreso a la carrera registral.

Los Registradores de Instrumentos Públicos serán nombrados por el Gobierno Nacional o por el Superintendente de Notariado y Registro, según sea el caso, de la lista de elegibles que le presente el organismo rector de la carrera registral, las cuales deberán publicarse en uno o varios diarios de amplia circulación nacional. La lista de elegibles se obtendrá de los resultados del concurso de méritos y tendrá una vigencia de dos años, a partir de dicha publicación.

Artículo 90. ***Valoración.*** Para la calificación de los concursos se valorará

especialmente la experiencia de los candidatos en actividades o funciones relacionadas con el registro de instrumentos públicos, capacitación, estudios de postgrado y de especialización, particularmente los relacionados con el registro o ciencias afines.

Las pruebas e instrumentos de selección son, en su orden:

a) Los análisis de méritos y antecedentes;

b) La prueba de conocimientos;

c) La entrevista.

El concurso se calificará sobre cien (100) puntos, así:

La prueba de conocimientos, tendrá un valor de cincuenta (50) puntos, de los cien (100) del total del concurso. Los exámenes versarán sobre derecho notarial y registral, derecho civil, derecho comercial, inmobiliario, agrario y administrativo.

La experiencia valdrá hasta veinte (20) puntos: tres (3) puntos por cada año en el desempeño del cargo de Registrador; dos (2) puntos por cada año en el ejercicio de funciones registrales o notariales; un (1) punto por cada año en el ejercicio de la profesión de abogado.

Especialización o posgrados diez (10) puntos.

La entrevista, hasta vente (20) puntos y evaluará la personalidad, vocación de servicio y profesionalismo del aspirante.

Parágrafo 1°. Para efectos del presente artículo, se contabilizará la experiencia en el ejercicio de la profesión de Abogado desde la fecha de obtención del respectivo título.

Parágrafo 2°. No podrá concursar para el cargo de Registrador de Instrumentos Públicos, quien haya sido condenado penalmente, sancionado disciplinaria o administrativamente por conductas lesivas al patrimonio del Estado o por faltas señaladas como graves o gravísimas, cualesquiera que hayan sido las faltas o las sanciones, de conformidad con el Código Disciplinario Único.

Parágrafo 3°. El contenido de la prueba de conocimientos y criterio jurídico variará de acuerdo con la clase de círculo registral (principal o seccional) para el que se concurse.

CAPÍTULO XXII

De La Responsabilidad de los Registradores de Instrumentos Públicos

Artículo 91. ***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 92. ***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 93. ***Responsabilidad penal, fiscal, disciplinaria y patrimonial.*** Los Registradores de Instrumentos Públicos responderán, en ejercicio de sus funciones, en materia penal, fiscal, disciplinaria y 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.

Artículo 94. ***Impedimentos.*** Los registradores de instrumentos públicos no podrán autorizar sus propios actos o contratos ni aquellos en que tengan interés directo o figuren como otorgantes su cónyuge o su pariente dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.

CAPÍTULO XXIII

Control de la Vigilancia Registral

Artículo 95. ***De la inspección, vigilancia y control.*** La prestación del servicio público registral, así como las demás funciones que en cumplimiento de la ley, decretos y reglamentos, deban prestar y desarrollar las oficinas de registro de instrumentos públicos estarán sujetas a la inspección, vigilancia y control de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Artículo 96. ***Intervención de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.*** En cualquier momento, de manera oficiosa o a petición de las Entidades de control, judiciales o en virtud de las quejas recibidas de los ciudadanos, la Superintendencia de Notariado y Registro, previa visita y comprobación de los hechos por parte de la Superintendencia Delegada para el Registro, podrá intervenir las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, para lo cual nombrará un Director de Intervención.

Parágrafo. Serán causales de intervención, entre otras, las siguientes:

Graves inconsistencias en el trámite del proceso registral o de expedición de

certificados, tales como incorrecta liquidación de los derechos de registro, atraso en la calificación de documentos, cambio de anotaciones en los folios de matrícula sin los respectivos soportes, reutilización o anulación de turnos de radicación, alteración en las bases de datos que contienen los folios de matrícula inmobiliaria, indebido manejo del archivo que soporta las anotaciones, reimpresión o doble expedición de certificados de tradición sin pagar los derechos correspondientes.
También por inconsistencias en el campo administrativo en las órdenes de pago, en el trámite de compras, en las relaciones interpersonales entre el registrador y los funcionarios de la oficina de registro, entre otras.

Artículo 97. ***Clases de intervención.*** Dependiendo de la gravedad de los hechos denunciados o que de oficio dé lugar a la intervención, esta podrá ser:

a) Intervención de primer grado. El Director de Intervención verificará los hechos que dieron lugar a la intervención y procurará la solución de los mismos;

b) Intervención de segundo grado. Se presenta cuando en el acto administrativo que ordena la intervención se limitan las funciones del Registrador a la autorización de los actos que se inscriban o se rechacen, igualmente de los certificados de tradición que se expidan, de las actuaciones administrativas que se surtan y de otras certificaciones que deba expedir, bajo las directrices del Interventor en procura de solucionar los hechos que dieron lugar a la intervención tomando las decisiones administrativas y jurídicas a que haya lugar;

c) Intervención de tercer grado. Se presenta cuando, previo el proceso disciplinario iniciado con ocasión de los informes del Director de Intervención, se suspende provisionalmente de las funciones del cargo al Registrador de Instrumentos Públicos y bajo la orientación del Director de Intervención, se procura conjurar los hechos que dieron lugar a la intervención, tomando las decisiones administrativas y jurídicas a que haya lugar.

Parágrafo. En cualquiera de los grados de intervención de la Oficina de Registro, con el acto administrativo que decrete la intervención, se dará traslado a la Oficina de Control Disciplinario Interno de la Superintendencia de Notariado y Registro, para lo de su competencia.

Artículo 98. ***Acto administrativo de inicio de la intervención.*** El acto administrativo que ordene la intervención de la Oficina de Registro, deberá contener como mínimo:

a) Motivación de los hechos que dan lugar a la intervención;

b) Indicación del grado de intervención de la Oficina de Registro;

c) Designación del Director de Intervención;

d) Indicación del tiempo que será objeto de intervención la Oficina de Registro;
e) Ordenar la publicidad del acto administrativo en la Oficina de Registro intervenida y en el Diario Oficial y en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Artículo 99. ***Funciones del director de intervención.*** El Director de Intervención tendrá las siguientes funciones:
a) Tomar todas aquellas decisiones administrativas y jurídicas, así como establecer los procedimientos a que haya lugar, para conjurar los hechos que generaron la intervención;
b) Efectuar las respectivas comunicaciones a la Oficina de Control Disciplinario Interno, para lo de competencia;
c) Revocar los actos administrativos a que haya lugar de conformidad con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique;
d) Guardar la información objeto de investigación, la cual será reservada;
e) Presentar a la Superintendencia Delegada para el Registro, informes semanales de su gestión de intervención y un informe final al culminar la misma;
f) Proceder a efectuar las denuncias penales pertinentes, en desarrollo de la intervención, cuando a ello haya lugar;
g) Las demás que se consideren necesarias para el buen funcionamiento de la Oficina de Registro intervenida.

Artículo 100. ***Acompañamiento.*** Cuando la Superintendencia de Notariado y Registro o el Director de Intervención lo considere necesario, podrá pedir el acompañamiento a los entes de control de carácter distrital, municipal o nacional desde el inicio del proceso de intervención hasta la culminación de este.

Artículo 101. ***Audiencia pública.*** El Director de Intervención podrá convocar a una audiencia pública de reclamaciones, mediante la fijación de aviso en la Oficina de Registro intervenida, en la cual las personas interesadas, podrán presentar los documentos que soporten su reclamación. El Director de Intervención dará trámite a las reclamaciones cuando haya lugar, para la solución de estas.

Artículo 102. ***Función de la Superintendencia de Notariado y Registro en la intervención.*** La Superintendencia de Notariado y Registro no coadministra ni es responsable de la función del Director de Intervención, solo tendrá el liderazgo sobre el proceso.

CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
CÁMARA DE REPRESENTANTES

CAPÍTULO XXIV
Disposiciones Generales

Artículo 103. ***Vigencia y derogatorias.*** Esta ley rige a partir de su promulgación y deroga el Decreto-ley 1250 de 1970, Decreto 1975 de 1970, Decreto 2156 de 1970, Decreto 2157 de 1970, y las demás disposiciones que le sean contrarias.

De los Honorables Representantes:

Cordialmente.

Coordinadores Ponentes,

RUBEN DARIO RODRIGUEZ GONGORA
H. Representante

BERNER ZAMBRANO ERAZO
H. Representante

JORGE ENRIQUE ROZO RODRIGUEZE
H. Representante

CONGRESO
DE LA REPÚBLICA
DE COLOMBIA
CÁMARA DE REPRESENTANTES

Ponentes,

CARLOS AUGUSTO ROJAS ORTIZ
H. Representante

HERNANDO ALFONSO PRADA
H. Representante

JOSE RODOLFO PEREZ
H. Representante

FERNANDO DE LA PEÑA M.
H. Representante

CARLOS GERMAN NAVAS TALERO
H. Representante

HENRY H. ARCILA MONCADA
H. Representante