



# GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5a. de 1992)  
 IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA  
 www.imprenta.gov.co

ISSN 0123 - 9066

AÑO XX - N° 704

Bogotá, D. C., jueves, 22 de septiembre de 2011

EDICIÓN DE 24 PÁGINAS

DIRECTORES:

EMILIO RAMÓN OTERO DAJUD  
 SECRETARIO GENERAL DEL SENADO  
 www.secretariasenado.gov.co

JESÚS ALFONSO RODRÍGUEZ CAMARGO  
 SECRETARIO GENERAL DE LA CÁMARA  
 www.camara.gov.co

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PÚBLICO

## SENADO DE LA REPÚBLICA

### PONENCIAS

#### INFORME DE PONENCIA PARA SEGUNDO DEBATE AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 242 DE 2011 SENADO

*por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones.*

Bogotá, D. C., septiembre 20 de 2011

Honorable Senador

JUAN MANUEL CORZO ROMÁN

Presidente del Senado

Honorable Senado de la República

Ciudad

Distinguido Presidente:

De manera atenta y en virtud de la honrosa ratificación como ponentes para segundo debate del Proyecto de ley 242 de 2011 que nos hiciera la Mesa Directiva de la Comisión Primera de Senado, en la sesión ordinaria del pasado 8 de junio de los corrientes donde fue aprobado el Proyecto referenciado, por unanimidad en primer debate, como consta en el Acta número 60 de 2011, de conformidad con lo previsto por los artículos 174 y siguientes de la Ley 5ª de 1992, nos permitimos rendir ponencia positiva para segundo debate con un pliego de modificaciones adjunto donde se incluyen además, las propuestas que fueron consideradas y aprobadas por la Comisión Primera al **Proyecto de ley 242 de 2011**, por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones.

#### I. INICIATIVA DEL PROYECTO DE LEY

El Proyecto de ley 242 de 2011 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 Se-

nado en el mes de abril del presente año que busca modernizar la normatividad actual Decreto 1250 de 1970.

#### II. 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.

“Este proyecto abre el concurso para que todas las oficinas de Registro Público del país se provean mediante concurso abierto, similar al de notarios. Queremos que los directores de las oficinas de Registro de todo el país sean elegidos mediante concurso de méritos”, indicó el ministro Vargas Lleras.

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.

### III. NECESIDAD DEL PROYECTO

Con esta iniciativa el Estado contará con una herramienta que permitirá, a través del uso de tecnologías de la información y las comunicaciones, dotar de plena seguridad el manejo de la propiedad inmueble en Colombia, modificando el Decreto 1250 de 1970.

Conforme a la Constitución de 1991, los servicios públicos son inherentes a la finalidad social de Estado, siendo deber de este asegurar su prestación de manera eficiente a todos los habitantes del territorio nacional (Artículo 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 8ª 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 sufriendo 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 este servicio se enfrenta a actuaciones masivas, donde el sistema así regulado evidencia grandes dilaciones, que dificultan la atención oportuna y eficaz a los usuarios. Es en este evento necesario conciliar los nuevos avances técnicos, científicos y tecnológicos, con las directrices del nuevo orden superior, siempre que la implantación de estos 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 este 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 ciento por ciento 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 de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad y contribuyan a estrechar la relación entre el usuario y el sistema registral.

### IV. AUDIENCIA PÚBLICA

Ante el interés surgido por esta iniciativa y las solicitudes realizadas por el Colegio de Registradores, los Notarios y la opinión pública en general el pasado 30 de mayo de 2011 se realizó, en el recinto de la Comisión Primera de Senado, Audiencia Pública para permitir la participación ciudadana.

En virtud de lo previsto en los artículos 230 y siguientes de la Ley 5ª de 1992 procedemos a consignar las propuestas que consideramos importantes de las observaciones ciudadanas.

Se inscribieron para intervenir en la Audiencia Pública cinco (5) ciudadanos: el Dr. Eduardo Caidedo Escobar, Notario 45; doctor Leonardo Calderón, Registrador del Municipio de Cáqueza; doctor Alirio Virviezcas, Notario 41; doctor Elías Pedro Méndez, en representación del Colegio de Registradores, y el doctor Jorge Enrique Vélez García en su calidad de Superintendente de Notariado y Registro.

De los inscritos presentaron observaciones por escrito tres de los intervinientes, en virtud de ello y conforme a lo previsto en el artículo 232 del Reglamento del Congreso procedemos a analizar y consignar en el pliego de modificaciones al texto del articulado, las propuestas o modificaciones que consideramos viables.

El doctor Alirio Virviezcas hace un juicioso análisis y de sus propuestas acogemos las siguientes:

Señala el doctor Virviezcas que la entidad que hace el registro inmobiliario en Colombia es la “Oficina de Registro de Instrumentos Públicos”. Los documentos que se deben llevar allí para registrar son los llamados “Instrumentos Públicos” que deben estar vinculados a los bienes inmuebles o raíces.

Lo anterior implica que solo se inscriban aquellos documentos públicos denominados Instrumentos Públicos que, por definición legal, son los autorizados por servidores públicos y notarios en el ejercicio de sus funciones. Entre dichos documentos, se encuentran las escrituras públicas, las sentencias judiciales y los actos administrativos proferidas por las autoridades, sus copias auténticas y autorizadas y los certificados originales expedidos por aquellos, entre otros. Las primeras, es decir, las escrituras públicas son las que más se registran, seguidas por las certificaciones expedidas por notarios.

Las inscripciones y anotaciones no se deben hacer con base en cualquier papel, copia, fotocopia, contrato, acto o título, pues de ser así, comenzaría el proceso de inscripción con base en documentos clandestinos que no reúnen requisitos de seguridad, autenticidad y legalidad indispensables para surtir tan importantes efectos que debe producir el registro.

Por eso consideramos que debemos modificar el texto original en el sentido de que en todos aquellos artículos del proyecto que se refieran a los documentos, contratos, actos, títulos, que son objeto de inscripción o registro, se cambien esos sustantivos por la denominación legal de “Instrumentos Públicos”.

Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos deben dar el salto al siglo XXI y, de una vez por todas, recepcionar las copias auténticas de escrituras públicas directamente de las Notarías,

mediante modernos y seguros mensajes de datos, debidamente encriptados y firmados digitalmente por las Notarías. El resultado de esta gestión directa (por medio de las Notarías) agiliza radicalmente el proceso registral; evita el tráfico callejero de copias de instrumentos que terminan falsificados; contribuye a descongestionar la justicia y; disminuye sustancialmente las diligencias y trámites de los ciudadanos.

## V. ASPECTOS MÁS INNOVADORES DEL PROYECTO

En desarrollo de este marco constitucional, se proponen como temas relevantes y de innovación, frente al actual Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, los siguientes:

1. Modernización, utilización de los medios electrónicos, simplificación de los trámites en el registro y proceso de registro (artículos 6°, 14 y 15, 33 a 39 del Proyecto de ley).

Tal como se desprende del articulado del proyecto de ley, claramente se propone la utilización de todos aquellos medios tecnológicos que propendan a la sistematización de las etapas del proceso de registro, en especial, la radicación para el acceso al servicio en cualquier lugar del territorio colombiano a través de las Notarías, Despachos Judiciales y entidades públicas, mediante el envío electrónico de los documentos o títulos digitalizados sujetos a registro con la utilización de la firma digital, como garantía de seguridad y confiabilidad de la información que debe llegar a las Oficinas de Registro. De esta manera, no solo se incorporan medidas de extrema seguridad al proceso de registro sino que se facilitan las relaciones del ciudadano con el registro de la propiedad inmobiliaria.

El registro de documentos a través de Notarías, Despachos Judiciales y Entidades Públicas, se establece sin exclusión de la posibilidad de que el interesado efectúe la radicación directamente en las Oficinas de Registro, como hasta ahora se viene haciendo. Con estas nuevas posibilidades (notarías, despachos judiciales u otras entidades públicas), sin lugar a dudas, se genera más acceso al registro inmobiliario y se eliminan o simplifican trámites, sin poner en riesgo el proceso de registro.

De la misma manera, el proyecto de ley prevé que el pago de los impuestos y derechos de registro podrá efectuarse a través de medios virtuales, electrónicos o botones de pago, siempre y cuando existan condiciones de seguridad y confiabilidad, tal y como expresamente se señala en el párrafo del artículo 15.

Adicionalmente, lo anterior permitirá el acceso a la expedición de los certificados de libertad y tradición, mediante canales alternos como medios electrónicos (internet), así como, a los demás servicios relacionados con la labor de registro.

Para lograr tal propósito, el artículo 36 del proyecto de ley expresamente prevé el establecimiento de mecanismos de integración e interoperabilidad entre diferentes Entidades Públicas comprometidas en el proceso de registro.

Es importante también mencionar que el párrafo del numeral 1 del artículo 6° establece que “A partir de la entrada en vigencia de la presente ley, la Superintendencia de Notariado y Registro dispondrá lo pertinente para la sistematización o digitalización de la información contenida en los libros del antiguo Sistema de Registro existentes en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, para lo cual contará con un término de tres (3) años”, con lo cual se da un paso importantísimo en la modernización y seguridad del sistema registral, aboliendo el denominado Antiguo Sistema de Registro.

En el proceso de registro, responsabilidad del registrador de instrumentos públicos, se enlistan y diseñan cada una de las etapas de dicho proceso y además se incluyen algunos temas que, a pesar de no estar contenidos en la actual legislación, son de ocurrencia permanente, como, por ejemplo, el registro parcial, el desistimiento del registro y la restitución del turno.

Aquí también se hace especial énfasis en la notificación del acto administrativo del registro, así como de su inadmisión, permitiéndose que la misma pueda surtirse ante persona diferente bajo autorización de quien debía ser notificado, como materialización de una política antitrámites.

2. Registro móvil (artículos 40 a 43 del Proyecto de Ley).

También se propone lo que se denomina el “Registro Móvil”, una verdadera innovación en cuanto a la prestación de este servicio público. Con el fin de lograr una mayor cobertura en la prestación del servicio registral y adelantar jornadas especiales de registro, se institucionalizaría, por ministerio de la ley, un registro a través de la denominada Unidad Móvil de Registro (UMR).

Con esta modalidad de registro se llevarán a cabo jornadas especiales para el registro de instrumentos públicos y regularización de títulos, en las cuales se dará prioridad a la población desplazada y campesina, contribuyendo de manera significativa a los objetivos delimitados en el proyecto de Ley de Víctimas y restitución de tierras, además de la política general de actualización de la información registral y el saneamiento de títulos en el mayor número posible de predios.

El registro móvil se convertirá en uno de los varios instrumentos eficaces para contribuir al cumplimiento de la sentencia T-025 de 2004 que declaró el estado inconstitucional de cosas en relación con la población desplazada y sus autos de seguimiento, en particular el auto 008 de 2009 que ordenó la adopción e implementación de una Política de Tierras para la Población Desplazada dirigida a garantizar el goce efectivo de sus derechos sobre las tierras y los territorios.

En este caso, la finalidad que se pretende alcanzar con la propuesta resulta evidente, dadas las circunstancias y el fortalecimiento de las medidas de protección de tierras y territorios, requiriéndose ofrecer garantías adicionales en celeridad y efica-

cia, toda vez que la Superintendencia de Notariado y Registro, al establecer el cambio de radicación de los documentos en cualquier oficina de registro sea móvil, notarias, despachos judiciales o entidades públicas, constituye una particular innovación respecto al sistema tradicional que en esta materia aplican las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país.

Con este mecanismo se espera que la situación de miles de predios en Colombia y, sobre todo, de los lugares más apartados del país, puedan actualizar sus registros de documentos y que en dichos predios muchos colombianos tengan al día sus títulos. La falta de cultura de registro, la ignorancia sobre la necesidad de registro o el desconocimiento del sistema, son causas ya probadas de la falta de identidad entre los poseedores de la tierra y los titulares de derechos de dominio inscritos. Una vez esos predios se encuentren al día con la inscripción de sus títulos, sus propietarios accederán en mejores condiciones a créditos bancarios, lo cual generará mayor uso y productividad del campo colombiano, por citar algún ejemplo.

3. Apertura de matrícula de bienes baldíos (artículos 53 a 54 del Proyecto de Ley)

Esta iniciativa surge a partir de la problemática que hoy vive el país frente a la apropiación ilegal de terrenos baldíos de propiedad de la Nación.

La Ley 160 de 1994 “por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones” está inspirada en el precepto constitucional según el cual, es deber del Estado promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios y a otros servicios públicos rurales, con el fin de mejorar el ingreso y la calidad de vida de la población campesina.

Dicha ley, en cuanto a sus objetivos, indica en su artículo 1° que:

*“Artículo 1°. Objeto de la ley. Inspirada en el precepto constitucional según el cual es deber del Estado promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios y a otros servicios públicos rurales, con el fin de mejorar el ingreso y la calidad de vida de la población campesina, esta ley tiene por objeto:*

(...)

*Noveno. Regular la ocupación y aprovechamiento de las tierras baldías de la Nación, dando preferencia en su adjudicación a los campesinos de escasos recursos, y establecer Zonas de Reserva Campesina para el fomento de la pequeña propiedad rural, con sujeción a las políticas de conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables y a los criterios de ordenamiento territorial y de la propiedad rural que se señalen.*

(...).”

En ese sentido, todas las adjudicaciones o ventas de tierras que haga el Incoder se efectuarán mediante resolución administrativa, la que una vez inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo respectivo constituirá título suficiente de dominio y prueba de la propiedad.

El simple hecho de que la Nación en cabeza del Incoder tenga en el futuro registrados a su nombre la totalidad de los predios baldíos que serán objeto de posibles y posteriores adjudicaciones o trámites pertinentes a su competencia, permitirá que dicha Entidad cumpla a cabalidad con la misión asignada y se propugne por la formalización de la tierra, la cual hoy está siendo objeto de apropiación indebida, en la medida en que los particulares sin ningún tipo de acto administrativo se están apoderando de ellas con anotaciones de propiedad en folios apócrifos de registro con la complicidad de algunos funcionarios de las Oficinas de Registro.

Es indispensable y prioritario que se tenga un inventario de los bienes baldíos para determinar la adjudicación de los mismos y con ello dar cumplimiento a los preceptos constitucionales y legales que hoy por hoy se ven frustrados por la no identificación catastral y registral de los predios rurales baldíos, cuyo dominio por voluntad de la ley es de la Nación y hacen parte del patrimonio del Incoder, motivo por el cual se propone una normatividad que regule la apertura de matrícula inmobiliaria a los predios baldíos de la Nación, desde el mismo momento de su identificación y no con posterioridad a su adjudicación. Es importante que el Estado tenga sus folios de matrícula inmobiliaria al día y previo a cualquier acto de adjudicación.

Por otra parte, con las identificaciones registrales de los baldíos se logrará por parte de la entidad competente (Incoder), el saneamiento físico y legal de los predios rurales que se encuentran sin identificación y sin determinar la condición jurídica de los mismos.

La inscripción registral de los predios rurales de propiedad del Estado es una necesidad para poder formalizar la propiedad en Colombia y lograr un crecimiento económico y social dando cumplimiento a lo ordenado en los principios de la Constitución Nacional.

El artículo 53 del proyecto de ley presupone que la propiedad de los terrenos baldíos adjudicables sólo puede adquirirse mediante título traslativo de dominio otorgado por el Estado a través del Incoder, o por las entidades públicas en las que delegue esta facultad, lo cual implica la preexistencia del folio de matrícula en donde conste la propiedad en favor de la Nación.

El Gobierno presentó la Política Nacional de Formalización de Restitución de Tierras y de la Propiedad Rural, que busca cobijar a unas 500 mil hectáreas por año. La informalidad es uno de los fenómenos más recurrentes dentro del conflicto agrario, lo que está directamente relacionado con la crisis que se registra en las zonas rurales del país. Teniendo en cuenta que la incertidumbre en

los derechos de propiedad facilita la usurpación de la tierra, así como a la propagación de los cultivos ilícitos y del narcotráfico, se hace necesario una política integral de formalización de la propiedad rural, que incida en el crecimiento económico, el desarrollo agropecuario, en la conservación del medio ambiente y en la productividad de la economía rural.

La informalidad en la tenencia de la tierra ha facilitado el despojo y obstaculiza la reparación y la restitución de predios. La principal desventaja de los informales es que no tienen debidamente registradas sus propiedades y, por ende, tienen debilidades al momento de recurrir al Estado para hacer valer sus derechos.

Es claro que una de las finalidades del registro de instrumentos públicos es identificar con un número registral denominado matrícula inmobiliaria, los predios ubicados en la geografía nacional.

4. Interrelación Registro - Catastro (artículos 59 y 60 del proyecto de ley)

El proyecto de ley dispone la obligación a cargo de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos de suministrar a las Oficinas de Catastro, cada mes y a través de medios técnicos o electrónicos que ofrezcan seguridad y agilidad, la información relativa a las mutaciones y/o modificaciones de la descripción física de los bienes inmuebles, de las cuales toman nota las Oficinas de Catastro, para efectos de las facultades a ellas asignadas, con lo cual se logra la actualización de la información catastral y su concordancia con la registral.

De la misma manera, se impone a las Oficinas de Catastro la obligación de efectuar modificaciones y/o adecuaciones de la información jurídica catastral de los inmuebles, con exclusiva referencia en los informes que reciban de las Oficinas de Registro.

El Proyecto de ley prevé que las Oficinas de Catastro informen a las Oficinas de Registro la asignación de los números catastrales correspondientes a los predios que generan una nueva ficha predial, con miras a mantener actualizada dicha información.

5. Concurso para el ingreso a la carrera registral y creación del Consejo Superior de la Carrera Registral (artículos 79 a 83 y 84 y 85 del proyecto de ley)

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 este, 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.

6. Responsabilidad de los registradores y función interventora de la Superintendencia de Notariado y Registro (artículos 86 a 89 y 90 a 97 del proyecto de ley).

El proyecto de ley también prevé lo relativo a la responsabilidad de los Registradores de Instrumentos Públicos, así como las normas que fortalecen la función de inspección, vigilancia y control otorgada por el legislador a la Superintendencia de Notariado y Registro para disponer la intervención de las Oficinas de Registro, cuando la situación de gravedad lo amerite. Esta intervención se podrá dar 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, para lo cual se nombrará un Director de Intervención.

7. Organización del servicio público registral (artículos 67 y 68 del proyecto de ley)

Con el objeto de lograr la debida prestación, funcionamiento y control del servicio registral, se divide el territorio nacional en cinco (5) círculos registrales, así:

Artículo 67. *Círculos de registro.* De conformidad con lo establecido en el inciso final del artículo 131 de la Constitución Nacional, para la prestación del servicio público registral el territorio nacional se dividirá en cinco (5) círculos de registro que son:

a) Círculo Región Caribe: conformada por los departamentos de Guajira, Cesar, Atlántico, Magdalena, Córdoba, San Andrés y Providencia, Sucre y Bolívar.

b) Círculo Región Pacífica: conformada por los departamentos de Chocó, Valle del Cauca, Cauca y Nariño.

c) Círculo Región Orinoquía: conformada por los departamentos de Meta, Arauca, Casanare, Vichada, Guainía, Guaviare, Vaupés, Amazonas, Caquetá y Putumayo.

d) Círculo Región Central: conformada por los departamentos de Cundinamarca, Huila, Tolima, Boyacá, Santander y Norte de Santander.

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

La Superintendencia de Notariado y Registro determinará la categoría a la que pertenecerá cada Oficina de Registro. Estas categorías se dividen en principal y seccional. Lo anterior, teniendo en cuenta que actualmente existen en el país solamente oficinas principales en las capitales de los departamentos y que algunas de las llamadas seccionales, por sus ingresos, por el número de folios

que llevan, entre otros motivos, requieren un tratamiento diferencial, con miras a brindar una eficaz atención a los usuarios que demandan el servicio público registral.

8. Registro de medidas cautelares (artículos 29 a 32)

La inscripción de 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.

Se adicionan inscripciones de medidas cautelares, tales como las prohibiciones judiciales decretadas por autoridad judicial o administrativa en ejercicio de funciones jurisdiccionales, a las cuales se les da prioridad sobre otras solicitudes frente al mismo folio de matrícula, con el objeto de proteger el derecho a la propiedad.

La figura de la concurrencia de embargos es una innovación importante dentro del proyecto de ley, esta procederá, además de los casos señalados en la ley, cuando se decreta una orden de embargo de juez penal o fiscal, en procesos que tengan su origen en presuntos hechos punibles por falsedad en los títulos de propiedad inscritos. Vale la pena destacar que esta situación no está prevista en el actual Estatuto de Registro, pero que de un modo u otro, el fallo dictado dentro de estos procesos penales, produce efectos significativos en la tradición de los inmuebles, al momento de determinar la comisión del delito de falsedad en documento público.

Como se podrá apreciar se trata de una reforma a las normas sobre registro que, sin duda, le permitirán al país contar en el futuro con un moderno sistema registral y sobre todo, contribuir de manera efectiva a la actualización de la información registral de los inmuebles, al momento de determinar la comisión del delito de falsedad en documento público.

Como se podrá apreciar se trata de una reforma a las normas sobre registro que, sin duda, le permitirán al país contar en el futuro con un moderno sistema registral y sobre todo, contribuir de manera efectiva, a la actualización de la información registral.

## **VI. PROPUESTAS CONSIDERADAS POR LA COMISIÓN EN PRIMER DEBATE**

El honorable Senador Carlos Enrique Soto Jaramillo presentó dos proposiciones, por una parte, que al artículo 19 del Proyecto se le adicionara un inciso segundo en el siguiente sentido: “Para dar fe de que el registro ha quedado debidamente asentado, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos entregará al solicitante un certificado, con las formalidades y el contenido dispuesto por el artículo 61”.

De igual manera, presentó una proposición para el artículo 59 adicionándole un párrafo 2°

así: En todo caso la información remitida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos deberá quedar asentada y consolidada en la cédula catastral del inmueble, en un término máximo de diez (10) días”.

Estas proposiciones fueron acogidas y aprobadas por la Comisión.

## **VII. MODIFICACIONES PARA SEGUNDO DEBATE**

Se excluye el numeral 7 del artículo 3°, aprobado en primer debate, que señalaba como principio el de seguridad “7. Seguridad. Desde la recepción de los instrumentos públicos sujetos al registro, pasando por su proceso interno, hasta la culminación del registro, deberá haber altos índices de seguridad para proteger los derechos de propiedad y reales objeto de registro, lo mismo que las inscripciones, anotaciones y documentos que expiden las Oficinas de Registro. Para ello contara con la colaboración y participación de Notarías, autoridades y jueces. Las comunicaciones, instrumentos y documentos que giran alrededor del registro, deben estar ajustados a este principio, para evitar falsificaciones y demás conductas punibles”. La razón es que los Registradores no son jueces y se presume que los documentos públicos son válidos, en virtud del principio de presunción de buena fe y de colaboración armónica interinstitucional por mandato constitucional y legal, igual se corrige la numeración y se establecen literales para armonizarlo con los literales del artículo 2°.

Se elimina el último aparte del literal a) del artículo 4° que señalaba que “así como la cesión del crédito hipotecario sobre bienes raíces en cuyo caso se inscribirá”. La razón porque contraría lo dispuesto en la Ley 546 de 1999 artículos 12 y 14, impactaría de manera negativa los procesos de titularización de vivienda, afectando por otro lado la cesión de la obligación entre entidades bancarias, cuando se solicita por el deudor un crédito hipotecario de vivienda.

Se excluye en el literal b) del artículo 4° la expresión “y la caducidad administrativa”. Se adiciona un literal el cual quedará así: “c) Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley” esta propuesta fue inicialmente presentada por el Gobierno.

El inciso 4 del artículo 8° se modificó así: En la matrícula inmobiliaria constará la naturaleza jurídica de cada uno de los actos sometidos a registro, codificados así: Tradición, Gravámenes, Limitaciones y Afectaciones, Medidas Cautelares, Tenencia, Falsa Tradición, Cancelaciones y otros.

En el artículo 23 se hizo una corrección de redacción respecto a la figura jurídica de la nota devolutiva, en la notificación de los actos administrativos de no inscripción.

En el artículo 36 se realizó una corrección de redacción respecto a la integración del proceso de registro soportados en las tecnologías de información vigentes.

En el artículo 73 se modificó el literal b) respecto de los impedimentos, por cuanto al estar sometidos los registradores a las mismas inhabilidades de los notarios y al declararse inexecutable por la Corte Constitucional en Sentencia C-076 de 2006, en concordancia con las Sentencias T-883/00, las expresiones “los sordos” y “los mudos” y executable la expresión “ciegos” contenida en el numeral 2° del artículo 133 del Decreto 960 de 1970; el literal b) del artículo 73 del proyecto de la referencia, debe modificarse de conformidad con los anteriores lineamientos.

En el artículo 79 se corrige la alusión al Ministerio del Interior y de Justicia de conformidad a la reforma del Estado quedará: Ministerio de Justicia y del Derecho.

Se elimina el artículo 98 sobre tránsito de legislación, en virtud de que no es procedente permitir la coexistencia de dos sistemas vigentes.

### VIII. PROPOSICIÓN

Dese segundo debate al Proyecto de ley 242 de 2011 Senado, *por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones*, conforme al pliego de modificaciones adjunto.

De los honorables Senadores,

*Juan Carlos Vélez Uribe*, Ponente (Coordinador), *Hernán Andrade Serrano*, *Juan Fernando Cristo B.*, *Néstor Iván Moreno R.* (sin firma), *Hemel Hurtado Angulo*, *Jorge Eduardo Londoño U.*, Ponentes.

### PLIEGO DE MODIFICACIONES PARA SEGUNDO DEBATE AL PROYECTO DE LEY 242 DE 2011 SENADO

*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.* Igual al texto aprobado en primer debate.

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

Artículo 3°. El artículo 3° quedará así: “Principios. Los principios registrales son las bases fundamentales que sirven para regir el sistema inmobiliario registral.

Estos principios son:

a) Rogación. Los asientos de registro sólo pueden ser hechos previa solicitud de notaría y autoridad o en su defecto de cualquier persona o autoridad que tenga interés en ello; o de oficio cuando por mandato legal se le faculta al Registrador de Instrumentos Públicos para tal fin.

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 primeramente se radica, 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) Principio de legitimación. Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad, mientras no se demuestre lo contrario.

f) Tracto sucesivo. Tendrá la facultad de transferir el derecho real de dominio el titular debidamente inscrito salvo lo dispuesto para la llamada falsa tradición.

### CAPÍTULO II

#### Actos, títulos y documentos sujetos a registro

Artículo 4°. El artículo 4° quedará así: Actos, títulos y documentos sujetos al registro. Están sujetos a registro:

a) Toda 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; las decisiones judiciales de interdicción sobre el estado civil que recaigan sobre el titular del derecho de dominio.

b) Las escrituras públicas, providencias judiciales y 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”.

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

### CAPÍTULO III

#### Sistemas Registrales

Artículo 6°. *Sistemas registrales.* Igual a lo aprobado en primer debate.

### CAPÍTULO IV

#### Elementos Constitutivos del Registro Inmobiliario

Artículo 7°. *Elementos constitutivos del registro inmobiliario.* Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 8°. *Matrícula inmobiliaria.* El inciso 4° del artículo 8° quedará así:

“En la matrícula inmobiliaria constará la naturaleza jurídica de cada uno de los actos sometidos a registro, codificados así: Tradición, Gravámenes, Limitaciones y Afectaciones, Medidas Cautelares, Tenencia, Falsa Tradición, Cancelaciones y otros”.

100 TRADICIÓN. Para inscribir los títulos que conlleven modos de adquisición, precisando el acto, contrato o providencia judicial o administrativa.



200 GRAVÁMENES. Para inscribir gravámenes: hipotecas, actos de movilización, decretos que concedan el beneficio de separación, valorización, liquidación del efecto de plusvalía, cuando a ello haya lugar.

300 LIMITACIONES Y AFECTACIONES. Para la anotación de las limitaciones y afectaciones del dominio tales como 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.

400 MEDIDAS CAUTELARES. Para la anotación de medidas cautelares tales como embargos, demandas civiles, prohibiciones judiciales y administrativas, entre ellas, la inscripción de denuncia de desplazamiento y usurpación de bienes.

500 TENENCIA. Para inscribir títulos de tenencia constituidos por escritura pública o decisión judicial tales como arrendamientos, comodatos, anticresis, derechos de retención, bienes recibidos por el Fondo para la Reparación de Víctimas, entre otros.

600 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.

700 - 800 CANCELACIONES. Para la inscripción de títulos, documentos o actos que conlleven la cancelación de las inscripciones contempladas en el literal b) del artículo 4° de esta ley.

900 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, tales como los bienes denunciados como despojados ante la Fiscalía y los bienes entregados por postulados para reparación de víctimas.

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

Artículo 10. *Índices*. Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 11. *Archivo de los documentos antecedentes*. Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 12. *Actas de visitas*. Igual a lo aprobado en primer debate.

## CAPÍTULO V

### Modo de hacer el registro

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

Artículo 14. *Radicación*. Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 15. Igual a lo aprobado en primer debate.

RADICACIÓN DEL INSTRUMENTO VÍA ELECTRÓNICA EN LAS NOTARÍAS, DESPACHOS JUDICIALES O ENTIDADES PÚBLICAS. Una vez autorizado un instrumento público,

de los relacionados en el artículo 4° de esta ley, el Notario, la autoridad judicial, administrativa o pública 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 efectuará a través de medios virtuales, electrónicos o botón de pago 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 y establecerá planes de contingencia o sistemas alternos para el caso de que se presenten fallas en los medios, sistemas y procesos.

También los interesados podrán solicitar el servicio registral trasladándose hasta la oficina de registro y entregando físicamente copias auténticas debidamente extendidas en hojas de papel especial de seguridad, sellados y rubricados por la respectiva autoridad o Notaría.

Artículo 16. *Calificación*. Igual a lo aprobado en primer debate.

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

Artículo 18. *Inscripción*. Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 19. *Constancia de inscripción*. Igual a lo aprobado en primer debate.

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

Artículo 21. *Desanotación*. Igual a lo aprobado en primer debate.

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

Artículo 23. El artículo 23 quedará así: "Notificación de los actos administrativos de no inscripción. Los actos administrativos de devolución o con nota devolutiva, por la no inscripción del 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 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*. Igual a lo aprobado en primer debate.

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*. Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 31. *Concurrencia de embargos*. Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 32. *Efectos del embargo*. Igual a lo aprobado en primer debate.

#### 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. El artículo 36 quedará así: “Integración del proceso de registro. Igual a lo aprobado en primer debate. 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*. Igual a lo aprobado en primer debate.

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.

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

#### CAPÍTULO IX

##### Mérito Probatorio del Registro

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*. Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 47. *Finalidad del folio de matrícula*. Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 48. *Matrícula inmobiliaria y la cédula catastral*. Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 49. *Apertura de matrícula en segregación o englobe*. Igual a lo aprobado en primer debate.

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.

#### CAPÍTULO XI

##### Apertura de Matrícula de Bienes Prescritos

Artículo 52. *Matrícula de bienes adjudicados en proceso de prescripción adquisitiva del dominio*. Igual a lo aprobado en primer debate.

#### CAPÍTULO XII

##### Apertura Matrícula de Bienes Baldíos

Artículo 53. *Apertura de matrícula inmobiliaria de bienes baldíos*. Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 54. *Prohibición de inscripciones*. Igual a lo aprobado en primer debate.

#### CAPÍTULO XIII

##### Corrección de Errores y Actuaciones Administrativas

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

#### 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.

#### CAPÍTULO XV

##### Interrelación Registro-Catastro

Artículo 59. *Información registro-catastro*. Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 60. *Números catastrales*. Igual a lo aprobado en primer debate.

#### CAPÍTULO XVI

##### Certificados

Artículo 61. *Contenido y formalidades*. Igual a lo aprobado en primer debate.

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

Artículo 63. *Certificados especiales*. Igual a lo aprobado en primer debate.

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*. Igual a lo aprobado en primer debate.

#### CAPÍTULO XVII

##### **Organización del Servicio Público Registral**

Artículo 67. *Círculos de registro*. Igual a lo aprobado en primer debate.

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

#### CAPÍTULO XVIII

##### **Registradores de Instrumentos Públicos**

Artículo 69. *Propiedad, encargo o provisionalidad*. Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 70. *Requisitos generales*. Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 71. *Requisitos para ser registrador principal*. Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 72. *Requisitos para ser registrador seccional*. Igual a lo aprobado en primer debate.

Artículo 73. *Impedimentos*. El literal b) del artículo 73 quedará así:

“No podrán ser Registradores de Instrumentos Públicos, quienes se encuentren en las siguientes circunstancias:

a)...

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

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. El artículo 79 quedará así:

“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; el Presidente de la Corte Suprema de Justicia; el Procurador General de la Nación 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.

El Superintendente de Notariado y Registro, asistirá con voz pero sin voto”.

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*. Igual a lo aprobado en primer debate.

#### 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.* Esta ley rige a partir de su promulgación y deroga el Decreto-ley 1250 de 1970 y las demás disposiciones que le sean contrarias.

*Juan Carlos Vélez Uribe, Ponente (Coordinador), Hernán Andrade Serrano, Juan Fernando Cristo B., Néstor Iván Moreno R., Hemel Hurtado Angulo, Jorge Eduardo Londoño U., Ponentes.*

De conformidad con el inciso 2° del artículo 165 de la Ley 5ª de 1992, se autoriza la publicación del presente informe.

El Presidente,

*Luis Fernando Velasco Chaves.*

El Secretario,

*Guillermo León Giraldo Gil.*

**TEXTO APROBADO POR LA COMISIÓN PRIMERA DEL HONORABLE SENADO DE LA REPÚBLICA AL PROYECTO DE LEY 242 DE 2011 SENADO**

*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.* El registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público que consiste, previa la ejecución de las etapas legalmente establecidas para su efectiva realización, en inscribir en un folio de matrícula inmobiliaria, las escrituras públicas, providencias judiciales o administrativas proferidas por las autoridades, referidos a inmuebles y de los que dispongan su cancelación, con el fin de que cualquier persona interesada conozca en todo momento la historia y el estado jurídico de los bienes raíces. Este servicio se prestará por funcionarios públicos, en la forma aquí establecida y para los fines y con los efectos establecidos en la ley.

Para los efectos del registro, son instrumentos públicos las escrituras públicas autorizadas por notarios y cónsules, las providencias judiciales proferidas por jueces, magistrados y fiscales, y los actos administrativos proferidos por las autoridades competentes.

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.* Los principios registrales son las bases fundamentales que sirven para regir el sistema inmobiliario registral.

Estos principios son:

1. Rogación. Los asientos de registro solo pueden ser hechos previa solicitud de notaria y autoidad o en su defecto de cualquier persona o autoridad que tenga interés en ello; o de oficio cuando por mandato legal se le faculta al Registrador de Instrumentos Públicos para tal fin.

2. 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.

a) Prioridad o Rango. El acto registrable que primeramente se radica 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.

3. Legalidad. Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción.

b) Principio de Legitimación. Los asientos registrales gozan de presunción de Veracidad, mientras no se demuestre lo contrario.

4. Tracto Sucesivo. Tendrá la facultad de transferir el derecho real de dominio el titular debidamente inscrito salvo lo dispuesto para la llamada falsa tradición.

5. Seguridad. Desde la recepción de los instrumentos públicos sujetos al registro, pasando por su proceso interno, hasta la culminación del registro, deberá haber altos índices de seguridad para proteger los derechos de propiedad y reales objeto de registro, lo mismo que las inscripciones, anotaciones y documentos que expiden las Oficinas de Registro. Para ello contará con la colaboración y participación de Notarías, autoridades y jueces. Las comunicaciones, instrumentos y documentos que giran alrededor del registro, deben estar ajustados a este principio, para evitar falsificaciones y demás conductas punibles.

## CAPÍTULO II

**Actos, títulos y documentos sujetos a registro**

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

a) Toda 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; las decisiones judiciales de interdicción sobre el estado civil que recaigan sobre el titular del derecho de dominio; así como la cesión del crédito hipotecario sobre bienes raíces en cuyo caso se inscribirá.

b) Las escrituras públicas, providencias judiciales y administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley.

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°. *Sistemas registrales.* La descripción e historia jurídica de los inmuebles y el folio de matrícula inmobiliaria puede encontrarse consignada en medio documental o base de datos en alguno de estos sistemas:

1. Antiguo sistema de registro. Sistema de inscripción manuscrita llevada en Libros Múltiples o de Sistema Personal, conforme con el Título 43 del Código Civil y demás normas concordantes.

Parágrafo. A partir de la entrada en vigencia de la presente ley, la Superintendencia de Notariado y Registro dispondrá lo pertinente para la sistematización o digitalización de la información contenida en los libros del Antiguo Sistema de Registro existentes en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, para lo cual contará con un término de tres (3) años.

2. Folio real de matrícula inmobiliaria. Sistema adoptado por el Decreto-Ley 1250 de 1970, destinado a la inscripción de los actos sujetos a registro, en un folio de matrícula destinado a cada unidad inmobiliaria. El folio de matrícula inmobiliaria podrá encontrarse en cualquiera de estos dos aplicativos:

2.1 Folio magnético. Sistema de automatización del proceso de registro mediante un proceso de inscripción de actos o negocios referente a bienes inmuebles y almacenamiento de sus matrículas inmobiliarias, a través de un equipo de cómputo.

2.2 Sistema de Información Registral - SIR. Sistema de información del registro inmobiliario que opera en un ambiente web, compuesto por una base de datos de manera centralizada, para ofrecer en línea los servicios y garantías al ciudadano relacionados con las inscripciones de las diferentes operaciones que recaen sobre la propiedad inmobiliaria, permitiendo de conformidad con la ley el proceso registral.

Parágrafo. La Superintendencia de Notariado y Registro podrá diseñar otros sistemas distintos a los enunciados, cuando por razones del servicio, funcionalidad e interoperabilidad se requiera.

### CAPÍTULO IV

#### Elementos constitutivos del registro inmobiliario

Artículo 7°. *Elementos constitutivos del registro inmobiliario.* Serán elementos constitutivos del

registro inmobiliario, la matrícula inmobiliaria, los radicadores de documentos y certificados, los índices de inmuebles y propietarios, el archivo de documentos antecedentes 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 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, codificados así:

100 Tradición. Para inscribir los títulos que conlleven modos de adquisición, precisando el acto, contrato o providencia judicial o administrativa.

200 Gravámenes. Para inscribir gravámenes: hipotecas, actos de movilización, decretos que concedan el beneficio de separación, valorización, liquidación del efecto de plusvalía, cuando a ello haya lugar.

300 Limitaciones y afectaciones. Para la anotación de las limitaciones y afectaciones del dominio tales como: 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.

400 Medidas cautelares. Para la anotación de medidas cautelares tales como: embargos, demandas civiles, prohibiciones judiciales y administrativas, entre ellas la inscripción de denuncia de desplazamiento y usurpación de bienes.

500 Tenencia. Para inscribir títulos de tenencia constituidos por escritura pública o decisión judicial tales como: arrendamientos, comodatos, anticresis, derechos de retención, bienes recibidos por el Fondo para la Reparación de Víctimas, entre otros.

600 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.

700 - 800 Cancelaciones. Para la inscripción de títulos, documentos o actos que conlleven la cancelación de las inscripciones contempladas en el literal b) del artículo 4° de esta ley.

900 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, tales como los bienes denunciados como despojados ante la Fiscalía y los bienes entregados por postulados para reparación de víctimas.

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 receptionan 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 de 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 núme-

ros 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.

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

Previo 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 a cabo un registro 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 excepcionalmente del 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 expedido por el Despacho de origen, destinado al archivo de la Oficina de Registro, sin el cual no podrá recibirse para su radicación. No obstante, si el interesado insiste en que se le radique, se procederá así, dejando constancia de la advertencia efectuada por el funcionario.

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 documento y antes de su calificación, se procederá a verificar que los datos consignados en la radicación correspondan fielmente al mismo, luego de lo cual se someterá al correspondiente reparto entre los funcionarios habilitados para calificar a través del sistema.

Artículo 15. *Radicación del instrumento vía electrónica en las Notarías, Despachos Judiciales o Entidades Públicas.* Una vez autorizado un instrumento público, de los relacionados en el artículo 4° de esta ley, el Notario, la Autoridad judicial, administrativa o pública 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 efectuará a través de medios virtuales, electrónicos o botón de pago 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 y establecerá planes de contingencia o sistemas alternos para el caso de que se presenten fallas en los medios, sistemas y procesos.

También los interesados podrán solicitar el servicio registral trasladándose hasta la oficina de registro y entregando físicamente copias auténticas debidamente extendidas en hojas de papel especial de seguridad sellados y rubricados por la respectiva autoridad o Notaría.

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 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 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. *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.

La inscripción se hará en el orden riguroso de radicación, indicando los datos del título o documento, fecha de expedición, oficina de origen, la naturaleza jurídica del acto y nombre de los intervinientes con su documento de identidad.

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 19. *Constancia de inscripción.* Cumplida la inscripción, de ella se emitirá formato especial con la firma del Registrador de Instrumentos Públicos donde se dejará constancia tanto en el ejemplar del título que se devolverá al interesado,

como en la copia o archivo electrónico destinado al archivo de la Oficina, la cual se conservará en el archivo de la misma. Posteriormente, se anotará en los índices, y se guardará la copia en el archivo. Si el trámite se inició por Notaría se enviará la constancia vía electrónica a esta para que la materialice, agregue a la copia auténtica extendida en papel especial de seguridad que presta mérito y entregue al acreedor.

Para dar fe de que el registro ha quedado debidamente asentado, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos entregará al solicitante un certificado, con las formalidades y el contenido dispuesto por el artículo 61.

Artículo 20. *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 21. *Desanotación.* Luego de efectuada la inscripción y puesta la constancia de ella en el título o documento objeto del registro, o inadmitida la inscripción, como última etapa del proceso de registro se procederá a desanotar el título o documento 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 22. *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 23. *Notificación de los actos administrativos de no inscripción.* Los actos administrativos de devolución (nota devolutiva) por la no inscripción del 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 24. *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 25. *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 26. *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 27. *Título antecedente.* Para que pueda ser inscrito en el registro cualquier título, se deberá indicar la procedencia inmediata del dominio o del derecho respectivo, mediante la cita del título antecedente con los datos de su registro. Sin este requisito no procederá la inscripción, a menos que ante el Registrador se demuestre la procedencia con el respectivo título inscrito.

Artículo 28. *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 29. *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 30. *Prohibición judicial.* El Fiscal o el Juez Penal podrán 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 31. *Concurrencia de embargos.* Además de los casos expresamente señalados en la ley, concurrirá con otra inscripción de embargo, la 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.* 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.

## CAPÍTULO VII

### Modernización y simplificación del servicio público registral

Artículo 33. *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 34. *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 alternativo 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 35. *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 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.* 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 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 inmueble, 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 39. *Diversificación de canales de prestación de servicios.* Las notarías, entidades públicas 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 40. *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 41. *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 42. *Reglamentación del procedimiento.* Para el cumplimiento de las jornadas de que trata este capítulo, la Superintendencia de Notaria-

do y Registro reglamentará el procedimiento a seguir por parte de las unidades de registro móviles.

Artículo 43. *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 párrafo 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.

## CAPÍTULO IX

### Mérito Probatorio del Registro

Artículo 44. *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 45. *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 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 Nuevo Sistema de Registro.

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 el que el predio de que se trate se encuentre ubicado en uno o varios departamentos, 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.

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, 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 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 los folios de donde derivan.

Artículo 50. *Apertura de matrícula en Registro de Propiedad Horizontal.* Al constituirse una propiedad por pisos, departamentos, propiedad horizontal o condominio, se mantendrán el registro catastral y el folio de matrícula correspondiente al edificio en general, con las debidas anotaciones, para lo relativo a los bienes de uso común. Para las unidades privadas de dominio pleno resultantes de la constitución de propiedad por pisos u horizontal, se abrirán los correspondientes registros catastrales y folios de 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 51. *Reconstrucción de folios de matrícula.* En caso de pérdida, destrucción o deterioro de los folios o índices manuales, 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.

#### CAPÍTULO XI

##### **Apertura de Matrícula de Bienes Prescritos**

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 terminación del bien que apareciere en ella no co-

incidiera exactamente con la expresada en la Sentencia, será abierta o removida, 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 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.

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

Artículo 54. *Prohibición de inscripciones.* Una vez abierto el folio de matrícula, no procederá inscripción alguna de mejoras ni posesiones a ningún título, salvo expresa autorización del Incoder, o la ley que así lo autorice.

#### CAPÍTULO XIII

##### **Corrección de Errores y Actuaciones Administrativas**

Artículo 55. *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 certi-

ficación 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.

#### CAPÍTULO XIV

##### Cancelaciones en el Registro

Artículo 56. *Definición.* La cancelación de un asiento registral es el acto por el cual se deja sin efecto un registro o una inscripción.

Artículo 57. *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 58. *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.

#### CAPÍTULO XV

##### Interrelación Registro - Catastro

Artículo 59. *Información Registro-Catastro.* Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos estarán obligadas a suministrar a las Oficinas de Catastro, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes a través de medios técnicos o electrónicos que ofrezcan seguridad y agilidad, la información relativa a las mutaciones y/o modificaciones de la descripción física de los bienes inmuebles, de las cuales toman nota las Oficinas de Catastro, para efectos de las facultades a ellas asignadas.

Parágrafo 1°. Las Oficinas de Catastro solo efectuarán la modificación y/o adecuación de la información jurídica catastral de los inmuebles, con base en los informes que reciban de las Oficinas de Registro.

Parágrafo 2°. En todo caso la información remitida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, deberá quedar asentada y consolidada en la cédula catastral del inmueble, en un término máximo de diez (10) días.

Artículo 60. *Números catastrales.* Las oficinas de catastro 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 ley, 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.

#### CAPÍTULO XVI

##### Certificados

Artículo 61. *Contenido y formalidades.* Las Oficinas de Registro Público 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 libertad con la correspondiente nota de esta situación.

Artículo 62. *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 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, o 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.* 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 65. *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 66. *Vigencia del certificado.* En virtud de que los certificados de libertad y tradición 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.* De conformidad con lo establecido en el inciso final del artículo 131 de la Constitución Nacional, para la prestación del servicio público registral el territorio nacional se dividirá en cinco (5) círculos de registro que son:

- a) Círculo Región Caribe: Conformada por los departamentos de La Guajira, Cesar, Atlántico, Magdalena, Córdoba, San Andrés y Providencia, Sucre y Bolívar;
- b) Círculo Región Pacífica: Conformada por los departamentos de Chocó, Valle del Cauca, Cauca y Nariño;
- c) Círculo Región Orinoquia: Conformada por los departamentos de Meta, Arauca, Casanare, Vichada, Guainía, Guaviare, Vaupés, Amazonas, Caquetá y Putumayo;
- d) Círculo Región Central: Conformada por los departamentos de Cundinamarca, Huila, Tolima, Boyacá, Santander y Norte de Santander;
- e) Círculo Región Andina: Conformada por los departamentos de Antioquia, Risaralda, Caldas y Quindío.

Parágrafo 1°. En cada círculo de registro 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 68. *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 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. 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.

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

Artículo 71. *Requisitos para ser registrador principal.* Para ser Registrador Principal de Instrumentos Públicos se exigen, además de los requisitos generales, los siguientes:

Ser abogado titulado y haber ejercido el cargo de notario o el de registrador de instrumentos públicos por un término no menor de diez (10) años, o la judicatura o el profesorado universitario en derecho, o la profesión por diez (10) años a lo menos con buen crédito.

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

Ser abogado titulado y haber sido notario o registrador durante cinco (5) años, o ejercido la judicatura, o el profesorado universitario en derecho, o la profesión con buen crédito, o haber tenido práctica notarial o registral por espacio de cinco (5) años.

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 sordos, mudos o 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.* 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 75. *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 único civil.

Artículo 76. *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 77. *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 78. *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 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 del Interior y de Justicia, 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; el Presidente de la Corte Suprema de Justicia; el Procurador General de la Nación 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.

El Superintendente de Notariado y Registro, asistirá con voz pero sin voto.

Artículo 80. *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 81. *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 82. *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 83. *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 84. *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 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 sesenta (60) puntos, de los cien (100) del total del concurso. Los exámenes versarán sobre derecho notarial y registral.

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 diez (10) 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 concurre.

## CAPÍTULO XXII

### De La Responsabilidad de los Registradores de Instrumentos Públicos

Artículo 86. *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 87. *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 88. *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 89. *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 único civil.

## CAPÍTULO XXIII

### Control de la Vigilancia Registral

Artículo 90. *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 91. *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 92. *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 decreta 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 93. *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 94. *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 95. *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 96. *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 97. *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.

## CAPÍTULO XXIV

### Disposiciones Generales

Artículo 98. *Tránsito de legislación.* Mientras se finaliza la implementación de los diversos canales para la prestación de los servicios aquí establecidos, el proceso de registro de documentos, de expedición de certificados y demás actuaciones a cargo de las oficinas de registro de instrumentos públicos, se continuarán atendiendo conforme a los lineamientos del Decreto-ley 1250 de 1970 y demás normas complementarias.

Artículo 99. *Vigencia y derogatorias.* Esta ley rige a partir de su promulgación y deroga el Decreto-ley 1250 de 1970 y las demás disposiciones que le sean contrarias.

En los anteriores términos fue aprobado el **Proyecto de ley número 242 de 2011 Senado**, por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones, como consta en la Sesión del día 08 de junio de 2011, Acta número 60.

Ponente Coordinador,

*Juan Carlos Vélez Uribe.*

Honorable Senador de la República.

Presidente,

Honorable Senador *Eduardo Enríquez Maya.*

Secretario,

*Guillermo León Giraldo Gil.*