

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 04

DSNR

FECHA: Febrero 16 de 2022

DE: SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO

PARA: REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS.

ASUNTO: INSCRIPCIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS DE ENAJENACION TEMPRANA
- ARTÍCULO 10 DE LA LEY 2155 DE 2021.

Respetados Registradores de Instrumentos Públicos,

El 14 Septiembre de 2021 comenzó a regir la Ley 2155 de la misma anualidad, "*Por medio de la cual se expide la ley de inversión social y se dictan otras disposiciones*" la cual dispuso que, dentro del proceso de registro de instrumentos públicos de los actos provenientes de la Sociedad de Activos Especiales – SAE SAS, las Oficinas de Registro pueden inscribir la transferencia del derecho real y de dominio de los activos comercializados por el FRISCO con la información de áreas y linderos contenida en el último título de tradición inscrito.¹

Así las cosas, a efectos de brindar mayor claridad sobre la aplicación del artículo 10 de la Ley 2155 de 2021, es preciso impartir instrucciones en lo atinente a su aplicación, en aras de que dichos tramites no se vean restringidos o limitados conforme a los nuevos requisitos exigidos en la mencionada ley.

1. Aspectos previos.

La Ley 1579 de 2012, por la cual se expide el estatuto de registro, ordenó en el artículo 16 denominado "Calificación", lo siguiente:

"(...) 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.

¹ Ley 2155 de 2021, Artículo 10°. Inscripción en los Registros Públicos de Actos Administrativos Asociados a los Bienes Administrados por la Sociedad de Activos Especiales. Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos inscribirán la transferencia del derecho real de dominio de los activos comercializados por el FRISCO con la información de áreas y linderos contenida en el último título de tradición inscrito, las diferencias que existan entre éste y el título traslativo de dominio o el certificado catastral no serán causal de rechazo de la solicitud de inscripción, para estos efectos, la descripción del bien inmueble se debe realizar en el acto de transferencia de la misma forma en que aparece en el certificado de Tradición y Libertad al momento de la transferencia.

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

De tal manera, de una primera lectura podría observarse una aparente contradicción entre tal disposición y la contenida en el artículo 10 de la Ley 2155 de 2021 frente a los requisitos básicos para la inscripción de los actos de transferencia del derecho real y de dominio. No obstante, sobre esta aparente disparidad normativa, es procedente acudir a lo dispuesto por la Honorable Corte Constitucional en tales casos, así:

“6.2. Recientemente, en la Sentencia C-451 de 2015, esta Corporación hizo expresa referencia al aludido tema. En dicho fallo, basada en las previsiones que sobre la materia establecen las Leyes 57 y 153 de 1887 y lo dicho en la jurisprudencia, la Corte puso de presente que existen al menos tres criterios hermenéuticos para solucionar los conflictos entre leyes: (i) el criterio jerárquico, según el cual la norma superior prima o prevalece sobre la inferior (lex superior derogat inferiori); (ii) el criterio cronológico, que reconoce la prevalencia de la norma posterior sobre la anterior, esto es, que en caso de incompatibilidad entre dos normas de igual jerarquía expedidas en momentos distintos debe preferirse la posterior en el tiempo (lex posterior derogat priori); y (iii) el criterio de especialidad, según el cual la norma especial prima sobre la general (lex specialis derogat generali). Con respecto a este último criterio, se sostiene que, en tales casos, no se está propiamente ante una antinomia, en razón a que se entiende que la norma general se aplica a todos los campos con excepción de aquél que es regulado por la norma especial, con lo cual las mismas difieren en su ámbito de aplicación.” Subrayado fuera de texto.

Así entonces, se tiene que el artículo 16 del Estatuto Registral rige de manera general para los procedimientos y requisitos de los actos sometidos a registro y, por su parte, el artículo 10 de la Ley 2155 del 2021 contiene una disposición especial para los bienes administrados por la Sociedad de Activos Especiales SAE - SAS. Aunado a lo anterior, es pertinente señalar que la Ley 2155 del 2021 debe aplicarse preferentemente sobre el Estatuto Registral atendiendo a su promulgación posterior.

2. Vigencia y aplicación de la Norma

La Ley 2155 del 14 de septiembre de 2021 fue publicada ese día en el Diario Oficial, por lo que su vigencia se cuenta desde la fecha señalada. A partir de esa fecha las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos deben considerar, al momento de estudiar la procedencia de la

inscripción de un acto de transferencia del derecho real de dominio de los activos comercializados por el FRISCO, que la información de áreas y linderos contenida en dicho acto administrativo de transferencia sea aquella contenida en el último título de tradición inscrito, en el aparte de cabida y linderos del Certificado de Tradición y Libertad al momento de la transferencia.

Las diferencias que existieren entre dicho acto administrativo y el último título inscrito o el certificado catastral, no son una causal de devolución del documento y en esa medida procederá su estudio de fondo.

En todo caso, en aplicación del principio de interpretación armónica de las normas, en especial en este caso de la Ley 1579 de 2012 y la Ley 2155 de 2021, los actos administrativos provenientes de la Sociedad de Activos Especiales SAE, en los cuales se disponga del derecho real de dominio de los bienes bajo administración del FRISCO, deberán cumplir con los demás presupuestos legales para su inscripción en el registro de instrumentos públicos, y atender lo dispuesto en la norma especial del artículo 10 de la Ley 2155 de 2021.

Asimismo, se aclara que aquellos actos administrativos que hayan sido expedidos por la Sociedad de Activos Especiales SAE, o aquellos actos en los que haya intervenido, y que correspondan a transferencia del derecho real de dominio, con anterioridad al 13 de septiembre de 2021, deberán cumplir con los requisitos existentes a esa fecha para su inscripción.

Así las cosas, en lo relacionado con la observancia y aplicación del artículo 10 de la ley 2155 de 2021, opera, no solo para la transferencia de dominio por enajenación temprana (01014 - Código Registral), sino también para todos aquellos actos de tradición en los que intervenga la Sociedad de Activos Especiales SAE, como titular del derecho real de dominio.

Agradezco tomar atenta nota de la presente instrucción y darle el debido cumplimiento.



GOETHNY FERNANDA GARCÍA FLÓREZ.
Superintendente de Notariado y Registro

Transcriptor: Ruth Mercedes Gómez Pestana – Profesional Especializado SDR
Revisó: Zoraida Arce Cartagena- Profesional Especializado- Coordinadora Grupo Registral SDR
José Quevedo Jerez -Oficina Asesora Jurídica
María Esperanza Vanegas Espitia - Coordinadora Grupo Jurídico Registral, Notarial y de Curadores Urbanos
Shirley Paola Villarejo Pulido – Jefe Oficina Asesora Jurídica
Aprobó: Álvaro Mozo Gallardo - Superintendente Delegado para Registro