

Resolución No. 167-111 AGO 2023

"Por medio de la cual se resuelve el recursos de reposición y en subsidio el de apelación interpuesto contra la nota devolutiva con turno de radicación 2023-350-6-7065 con matrícula inmobiliaria 350-6615"

**LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE
INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUÉ**

EXPEDIENTE No. 2023-350-ND-20

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere el artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, del artículo 21 del Decreto 2723 del 29 de diciembre de 2014; 74 y s. s del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de enero 18 de 2011), y

Procede a resolver el recurso de reposición y en subsidio el de apelación, interpuesto por el Dr. DIEGO FERNANDO CORTES TABARES identificada con cédula de ciudadanía No. 1.110.541.927 y la Tarjeta Profesional No. 366.429 del Consejo Superior de la Judicatura, quien actúa en calidad de apoderado de la señora MARÍA TERESA GIRALDO identificada con cédula de ciudadanía No. 32.019.799 contra la Nota Devolutiva del 05 de mayo de 2023 que corresponde al turno de radicación de documentos 2023-350-6-7065, teniendo en cuenta los siguientes:

A.) HECHOS

1. El 26/04/2023 fue sometido al proceso de registro con turno de radicación 2023-350-6-7065, el Oficio No. 1305 del 19/08/2022 del JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL, HOY CUARTO TRANSITORIO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE IBAGUÉ, dentro del proceso con radicado 73001-40-03-011-2013-00041-00, contentivo de la orden de embargo en proceso ejecutivo singular sobre el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 350-6615.
2. En etapa de calificación se devuelve sin registrar el precitado documento, mediante Nota Devolutiva de fecha 05 de mayo de 2023 por la siguiente causal:

"1: EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA CITADO SE ENCUENTRA INSCRITO OTRO EMBARGO (ARTS. 33 Y 34 DE LA LEY 1579 DE 2012 Y ART. 593 DEL CGP).

Anotación: N° 10 del Folio #350-6615

Radicación 2015-350-6-24440 Del 21/12/2015

Doc OFICIO 2260 Del 23/7/2015

**Oficina de Origen JUZGADO CUARTO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL De IBAGUÉ
Valor Estado INVÁLIDA**

**Especificación EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA Naturaleza Jurídica
0430**

Modalidad

Comentario



Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE GIRALDO MARIA TERESA CC.32019799 - SE 139351550 Participación

A GAMBOA ALAPE ARNOLDO C.C.2789512 - SE 139351551 Participación

Anotación: N° 11 del Folio #350-6615

Radicación 2020-350-6-10010 Del 03/9/2020

Doc OFICIO 0912 Del 10/3/2020

Oficina de Origen JUZGADO 55 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE De BOGOTÁ, D.C.

Valor Estado VALIDA

Especificación EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA Naturaleza Jurídica 0430

Modalidad

Comentario RAD: 110014003073 2019 01122 00

Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE JURÍDICA - G Y J FERRETERÍAS S.A. - NIT 800130426-3 Participación

A GAMBOA ALAPE ARNOLDO - CC 93387744"

3. El acto de notificación de la anterior Nota Devolutiva se efectuó por el correo electrónico j11cmpaliba@cendoj.ramajudicial.gov.co a la Oficina de origen, esto es, al JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL, HOY CUARTO TRANSITORIO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE IBAGUÉ, el día 10 de mayo de 2023.
4. El día 29 de mayo de 2023, el Dr. DIEGO FERNANDO CORTES TABARES identificado con la Tarjeta Profesional No. 366.429 del Consejo Superior de la Judicatura, quien actúa en calidad de apoderado de la señora MARÍA TERESA GIRALDO identificada con cédula de ciudadanía No. 32.019.799 interpuso recurso reposición y en subsidio el de apelación contra la Nota Devolutiva del 05 de mayo de 2023 que corresponde al turno de radicación de documentos 2023-350-6-7065.

2

B.) ARGUMENTOS DEL RECURRENTE

Ibagué, 29 de mayo de 2023

Señora

BERTHA FANNY HURTADO ARANGO

REGISTRADORA OFICINA DE REGISTRO INSTRUMENTOS PÚBLICOS

ofiregisibague@supernotariado.gov.co

bertha.hurtado@supernotariado.gov.co

documentosregistroibague@Supernotariado.gov.co

Ibagué – Tolima

E. S. D.

Ref: Embargo Ejecutivo Singular

Rad: 73001400301120130004100

Turno: 2023-350-6-7065

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN Y SUBSIDIARIO RECURSO APELACIÓN



Respetada Doctora:

DIEGO FERNANDO CORTES TABARES, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.110.541.927 de Ibagué, Abogado en ejercicio y Portador de la Tarjeta Profesional No. 366.429 del C. S. de la Judicatura, obrando en representación de la señora **MARÍA TERESA GIRALDO**, quien funge como parte demandante dentro del proceso ejecutivo singular radicado 73001-40-03-011-2013-00041-00, me permito INTERPONER, Recurso de REPOSICIÓN y como Subsidiario el Recurso de APELACIÓN; Contra la Nota Devolutiva de fecha 05 de mayo de 2023, proferida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Ibagué, a través del cual resuelve "conforme con el principio de Legalidad previsto en el literal d) del artículo 3 y en el artículo 22 de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos) que se inadmite y por lo tanto se devuelve sin registrar el oficio No. 1305 del 19 de agosto de 2022 del Juzgado Once Civil Municipal, hoy Cuarto Transitorio de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Ibagué el cual fue presentado para su inscripción como solicitud de registro de documentos con Radicación: 2023-350-6-7065 vinculado a la matrícula inmobiliaria: 350-6615.

PRETENSIÓN

Dentro de los términos más respetuosos y cordiales obrando dentro de los principios de la buena fe; comedidamente solicito a su Despacho, REVOCAR, la NOTA DEVOLUTIVA de fecha cinco (05) de mayo de 2023, como respuesta al oficio N° 1305 de fecha 19-08-2022, radicado en esta oficina con el turno número 2023-350-6-7065. Proferida por el Despacho de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Ibagué, por considerar que es contrario a la ley y al orden jurídico legal al desconocer una orden emitida por un Juez de la Republica; en caso de no acoger y denegar el recurso de reposición, ruego conceder el RECURSO DE APELACION, ante la Subdirección de apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro REVOQUE la resolución emitida y referida en el presente instrumento; para lo cual me permito sustentar y argumentar las razones de hecho y de derecho que permiten dentro de las reglas de la sana crítica de la lógica y de la experiencia de manera seria y ponderada para resolver favorablemente los intereses de mi representada.

SITUACIÓN FACTICA

1.- El Juzgado Once Civil Municipal, hoy Cuarto Transitorio de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Ibagué, con auto del 01 de julio de 2015, decreta el embargo de los derechos o cuota parte que ostente el demandado Arnoldo Gamboa Alape, con cedula No. 2.789.512, sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 350-6615.

2.- Este mismo Juzgado envía el oficio 2260 del 23 de julio de 2015, al señor Registrador, donde se le comunica que, mediante auto del 01 de julio de 2015, este Juzgado Cuarto de Ejecución decretó el embargo de los derechos o cuota parte que ostente el demandado Arnoldo Gamboa

Alape, con cedula No. 2.789.512, sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 350-6615. Para inscribir la medida y comunicar lo pertinente.

3.- La ORIP inscribió la medida de embargo de los derechos de cuota en la notación No. 10 de fecha 21 de diciembre de 2015, según el oficio 2260 del 23 de julio de 2015. Siendo inscrita la medida cautelar del embargo de esos derechos de cuota del demandado Arnoldo Gamboa Alape, en ese registro inmobiliario 350-6615.

4.- La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, mediante resolución sugirió se procediera a la cancelación del registro o inscripción, toda vez, que el demandado en el proceso ejecutivo y de quien se predica el derecho de cuota o parte, el cual tiene y ostenta según la anotación No. 9 de fecha 13 de septiembre de 2006, adjudicación de sucesión del señor José Leocadio Gamboa. La Oficina de Registro consideró que la cedula del señor Arnoldo Gamboa Alape, que se dijo en el oficio que le enviaron del Juzgado a la ORIP, no correspondía al demandado y propietario de esa cuota parte, y fue así como se llevó a cabo la desanotación por parte de esta entidad.



5.- El 23 de julio de 2015, se envió un oficio a la ORIP aclarando por todos los medios que el número de cedula real, que ostenta Arnoldo Gamboa Alape, es 93.387.744, para que se proceda a ordenar el registro de esa medida cautelar.

6.- La oficina de instrumentos públicos encontrándose vigente la anterior medida cautelar en la anotación número 10, decide inscribir otro embargo en la anotación número 11, del 3 de septiembre de 2020, ordenada por el juzgado 55 de pequeñas causas y para darle validez a dicho acto arbitrario, dicta la resolución 156 del 29 de noviembre de 2020, por haber solicitado al Despacho, que se manifestara levantando el embargo por un error en la cedula del demandado, resolución que no fue notificada en debida forma, a la demandante, ni a su apoderado, por tanto nunca ha cobrado ejecutoria.

7.- A pesar que la oficina de instrumentos públicos, dicto dicha resolución, el Despacho le ha aclarado mediante varios oficios, la cedula del demandado, y le ha ordenado sostener la medida cautelar, sin embargo, la oficina de registro, ha hecho caso, omiso, cuando lo correcto, es revocar su resolución ilegal, por cuanto solo el Juzgado puede levantar la medida cautelar, además que puede ordenar que se sostenga esta, como efectivamente lo ha hecho, debiendo entonces proceder a dejar sin efecto la anotación 11 de embargo posterior a favor de G&J FERRETERIA S.A., por cuanto debe cobrar vigencia la anotación anterior número 10, de embargo a favor de MARIA TERESA GIRALDO, por orden del Despacho, que decreta la medida cautelar.

8.-El 26 de abril de 2023, se realizó nuevamente la solicitud de registro de documentos mediante el oficio No. 1305 del 19 de agosto de 2022 proferido por Juzgado Once Civil Municipal, hoy Cuarto Transitorio de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Ibagué.

9.- El 10 de mayo de 2023, La Registradora de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Ibagué envió Nota Devolutiva del oficio No. 1305 del 19 de agosto de 2022 del Juzgado Once Civil Municipal, hoy Cuarto Transitorio de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Ibagué el cual fue presentado para su inscripción como solicitud de registro de documentos con Radicación: 2023-350-6-7065 vinculado a la matrícula inmobiliaria: 350-6615.

10.- Nota devolutiva la cual sustenta, en que el folio de matrícula Inmobiliaria citado se encuentra inscrito otro embargo (artículos 33 y 34 de la ley 1579 de 2012 y art. 593 del C.G.P), cuando dicho embargo es posterior, al que se ha ordenado se sostenga por el JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL, CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS, incurriendo los funcionarios de la ORIP eventualmente en varios tipos penales, como Fraude a Resolución judicial y prevaricato, por desatender las ordenes del Despacho.

C.) PRUEBAS.

Se tiene como pruebas los siguientes documentos:

- ❖ Radicado 2023-350-3-1631 del recurso de reposición y en subsidio el de apelación. (folio 1)
- ❖ Memorial recurso de reposición y en subsidio el de apelación. (folio 2-4)
- ❖ Correo electrónico de radicación del recurso de reposición y en subsidio el de apelación. (folio 5)
- ❖ Notas Informativas del 29/05/2023. (folio 6-7)
- ❖ Copia simple de la Nota Devolutiva del 05 de mayo de 2023 correspondiente al turno 2023-350-6-7065. (folio 8)
- ❖ Correo electrónico de notificación del 10/05/2023 enviado al JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL, HOY CUARTO TRANSITORIO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y

COMPETENCIA MÚLTIPLE DE IBAGUÉ. (folio 9)

D.) CONSIDERACIONES DEL DESPACHO:

1. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

Artículo 77. Requisitos. *Por regla general los recursos se interpondrán por escrito que no requiere de presentación personal si quien lo presenta ha sido reconocido en la actuación. Igualmente, podrán presentarse por medios electrónicos.*

Los recursos deberán reunir, además, los siguientes requisitos:

- 1. Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado debidamente constituido.*
- 2. Sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad.*
- 3. Solicitar y aportar las pruebas que se pretende hacer valer.*
- 4. Indicar el nombre y la dirección del recurrente, así como la dirección electrónica si desea ser notificado por este medio.*

Sólo los abogados en ejercicio podrán ser apoderados. Si el recurrente obra como agente oficioso, deberá acreditar la calidad de abogado en ejercicio, y prestar la caución que se le señale para garantizar que la persona por quien obra ratificará su actuación dentro del término de dos (2) meses.

Si no hay ratificación se hará efectiva la caución y se archivará el expediente.

Para el trámite del recurso el recurrente no está en la obligación de pagar la suma que el acto recurrido le exija. Con todo, podrá pagar lo que reconoce deber.

Examinadas las presentes diligencias, verificadas las formalidades y requisitos de oportunidad, contemplados en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011, se establece que estos no se cumplen plenamente, en consideración a:

- Oportunidad para interponer el recurso

Del análisis del expediente y las pruebas documentales que lo sustentan, se colige que el acto de notificación de la Nota Devolutiva del 05 de mayo de 2023 que corresponde al turno de radicación de documentos 2023-350-6-7065 se efectuó por medio del correo electrónico j11cmpaliba@cendoj.ramajudicial.gov.co a la Oficina de origen, esto es, al JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL, HOY CUARTO TRANSITORIO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE IBAGUÉ, el día 10 de mayo de 2023, de conformidad con la Ley 1437/2011 y la Circular 423 del 29/07/2022 de la SNR por medio del cual se implementó el trámite de "Notificación Notas Devolutivas" en el aplicativo misional SIR.

3/8/23, 9:43

Correo: Documentos Registro Ibagué - Outlook

Entregado: RV: 2023-350-6-7065 RAD. 73001-40-03-011-2013-00041-00 OFICIO 1305

postmaster@cendoj.ramajudicial.gov.co <postmaster@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mie 10/05/2023 2:56 PM

Para: Juzgado 11 Civil Municipal - Tolima - Ibagué <j11cmpaliba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

1 archivos adjuntos (66 KB)

RV: 2023-350-6-7065 RAD. 73001-40-03-011-2013-00041-00 OFICIO 1305;

El mensaje se entregó a los siguientes destinatarios:

Juzgado 11 Civil Municipal - Tolima - Ibagué (j11cmpaliba@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Asunto: RV: 2023-350-6-7065 RAD. 73001-40-03-011-2013-00041-00 OFICIO 1305

El Dr. DIEGO FERNANDO CORTES TABARES identificado con la Tarjeta Profesional No. 366.429 del Consejo Superior de la Judicatura, quien actúa en calidad de apoderado de la señora MARÍA TERESA GIRALDO identificada con cédula de ciudadanía No. 32.019.799 interpuso recurso reposición y en subsidio el de apelación contra la Nota Devolutiva del 05 de mayo de 2023 que corresponde al turno de radicación de documentos 2023-350-6-7065 el día 29 de mayo de 2023 mediante el correo electrónico cortes.tabareslawyers@gmail.com.

6

29/5/23, 14:34

Correo: Oficina de Registro Ibagué - Outlook

RECURSO DE REPOSICIÓN Y SUBSIDIARIO RECURSO APELACIÓN

CORTES TABARES LAWYERS S.A.S. <cortes.tabareslawyers@gmail.com>

Lun 29/05/2023 2:32 PM

Para: Oficina de Registro Ibagué <ofregisibague@Supernotariado.gov.co>; Bertha Fanny Hurtado Arango <bertha.hurtado@supernotariado.gov.co>; Documentos Registro Ibagué <documentosregistroibague@Supernotariado.gov.co>

1 archivos adjuntos (162 KB)

RECURSO DE REPOSICION y en subsidio apelacion y copias fiscalia folio 350-6615.pdf;

Atentamente;



DIEGO FERNANDO CORTES TABARES

T.P. 366.429 del C. S. de la J.

Abogado

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Ibagué - Tolima
Dirección: Avenida Ferrocarril No. 42 -111
Teléfono: 2641487
E-mail: ofregisibague@supernotariado.gov.co

Fecha Nota Devolutiva	Fecha de notificación	Fecha interposición del recurso	Días hábiles transcurridos	Fecha en que quedo en firme
05/05/2023	10/05/2023	29/05/2023	12	26/05/2023

Sobre la base de lo expuesto anteriormente, para este caso en particular se observa que efectivamente el Dr. DIEGO FERNANDO CORTES TABARES, no hizo uso oportuno de los recursos que le otorga la Ley, quedando el acto administrativo en firme y ejecutoriado el 26/05/2023.

Al respecto, el artículo 74 de la Ley 1437/2011 versa sobre los recursos que proceden ante la conclusión del procedimiento administrativo, los cuales por regla general son contra actos que ponen fin a las actuaciones administrativas, entre estos son: El de Reposición, ante el mismo funcionario que tomó la decisión para que aclare, modifique o revoque; El de Apelación, ante el inmediato superior administrativo, con el mismo propósito; y el de Queja cuando se rechace el de apelación. El Recurso de Queja es facultativo y podrá interponerse directamente ante el superior del funcionario que dictó la decisión, acompañándose con copia de la providencia que haya negado el recurso.

7

Así mismo, los artículos 76, 77 y 78 de la misma Norma, establecen en su orden, la oportunidad para la presentación de los recursos; los requisitos que deben reunir los mismos y su rechazo precisamente cuando no reúnen los requisitos dispuestos por la norma, situación ésta que al ser evaluada determina su negativa.

- Interés legal en la actuación

Tal y como se mencionó anteriormente, el recurso reposición y en subsidio el de apelación contra la Nota Devolutiva del 05 de mayo de 2023 que corresponde al turno de radicación de documentos 2023-350-6-7065 fue presentado por correo electrónico por el Dr. DIEGO FERNANDO CORTES TABARES identificado con la Tarjeta Profesional No. 366.429 del Consejo Superior de la Judicatura, quien actúa en calidad de apoderado de la señora MARÍA TERESA GIRALDO identificada con cédula de ciudadanía No. 32.019.799.

No obstante lo anterior, y una vez revisado los anexos aportados en la alzada, esta Oficina no evidencia el correspondiente poder debidamente otorgado por la señora MARÍA TERESA TERESA GIRALDO identificada con cédula de ciudadanía No. 32.019.799 al Dr. DIEGO FERNANDO CORTES TABARES identificado con la Tarjeta Profesional No. 366.429 del Consejo Superior de la Judicatura para actuar ante esta instancia administrativa, por lo tanto, no se encuentra acreditado el interés legal para interponer los recursos contra la Nota Devolutiva del 05 de mayo de 2023, situación está, que le impide a este Despacho



pronunciarse de fondo, y por el contrario, proceder con el rechazo de conformidad con el art 78 de la Ley 1437 de 2011.

“Artículo 78. Rechazo del recurso. Si el escrito con el cual se formula el recurso no se presenta con los requisitos previstos en los numerales 1, 2 y 4 del artículo anterior, el funcionario competente deberá rechazarlo. Contra el rechazo del recurso de apelación procederá el de queja.”

2. Al respecto y aun cuando el recurso será rechazado, es importante precisar algunos aspectos relacionados con: I.) la función Registral II.) Las Notas Devolutivas:

I.) La Función Registral y lo que representa, a la luz de la Jurisprudencia.

Para el efecto, es del caso citar apartes de la sentencia del Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Sala Plena. Consejero Ponente: MAURICIO FAJARDO GOMEZ, calendada el trece (13) de mayo de dos mil catorce (2014) Radicación número: 76001-23-31-000-1996-05208-01(23128).

(...) De conformidad con el artículo 1° del Decreto-ley 1250 de 1970 y el artículo 1° de la Ley 1579 de 2012, el Registro de Instrumentos Públicos es un servicio del Estado, prestado por funcionarios públicos, clasificación que denota, sin duda alguna, consecuencias y efectos jurídicos trascendentales para determinar, a su vez, el alcance del ejercicio de la actividad registral...Ciertamente, como servicio público, el Registro de Instrumentos Públicos es una actividad organizada, dirigida a satisfacer las necesidades de interés general de forma regular y continua por parte del Estado de manera directa, específicamente en cuanto corresponde a las necesidades encaminadas a garantizar la seguridad jurídica y la legalidad –en los términos de las competencias asignadas- en relación con los derechos reales que se constituyan, declaren, aclaren, adjudiquen, modifiquen, limiten, graven o extingan en relación con los bienes raíces.

Ahora bien, dado que este servicio es prestado por servidores públicos, puede concluirse que el cumplimiento de los fines del sistema de registro se cumple a través del ejercicio de la función pública –entendida como toda actividad ejercida por los órganos del Estado para la realización de sus fines- y de la función administrativa, la cual, también, está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, según los dictados del artículo 209 constitucional.

De ahí que los procedimientos que se efectúen en cumplimiento del referido servicio público de registro sean actuaciones administrativas que concluyen a través de típicos actos administrativos, como ejercicio legítimo de poder de la Administración Pública que se traduce, principalmente, en la presunción de legalidad de tales actos, la obligatoriedad intrínseca de los mismos y la capacidad para que la Administración ejecute por sí misma tales actuaciones.

En efecto, como consecuencia del principio de legalidad, con cuyo fundamento deben adelantarse las actuaciones administrativas, el cual supone que los actos de la Administración deben someterse a las normas superiores como garantía ciudadana y estabilidad estatal, la presunción de legalidad se desprende del supuesto de que la Administración ha cumplido íntegramente la legalidad preestablecida para la expedición del acto, lo cual, a su turno, determina como consecuencia, la obligatoriedad y ejecutoriedad del mismo, salvo pronunciamiento judicial en contrario.



Así las cosas, el acto administrativo por medio del cual se decide inscribir determinado título en el Registro de Instrumentos Públicos, se presume legal y, salvo declaración judicial en contrario, parte del supuesto de que para su expedición se han observado las normas superiores necesarias para darle vida a esa manifestación de voluntad de la Administración (...). 5. El principio de legalidad y publicidad en el Sistema Registral Inmobiliario en Colombia. Alcances del Registro de Instrumentos Públicos.

Como se ha expuesto, dentro del conjunto de competencias asignadas por la Constitución y la ley a las diferentes autoridades administrativas, a los Registradores de Instrumentos Públicos se les asignó la importantísima labor de ejecutar el servicio público del Registro de Instrumentos Públicos, con el fin de garantizar la seguridad jurídica en relación con las circunstancias que puedan alterar el derecho de dominio y los demás derechos reales que recaigan sobre los bienes inmuebles y, como lo ha dicho la jurisprudencia, para velar por la seguridad jurídica en la comercialización y disposición de esta clase de bienes.

Para el cumplimiento de estos fines se le han asignado unas competencias específicas que deben, por su puesto, cumplirse con estricto rigor, con fundamento en los principios que orientan el sistema registral y la función administrativa en la cual se enmarca.

Uno de los principios que debe guiar la actividad registral es, naturalmente, el de la legalidad, el cual, se reitera, consiste en la exigencia impuesta al registrador de examinar y calificar tanto el título que se le pone de presente como el mismo folio registral sobre el cual recae el respectivo inmueble, de manera que sólo cuando observe que la inscripción se ajuste a la ley, debe autorizarla, de lo contrario deberá negarla. (...) En cuanto al alcance de este principio en la Ley 1579 de 2012, se encuentra que se le otorgaron facultades amplias al Registrador al momento de efectuar la calificación del título o instrumento, llegando incluso a la posibilidad de que dicho servidor público pueda inadmitir o suspender el trámite correspondiente en el evento en que advierta que no se reúnen los requisitos previstos en el ordenamiento para efectuar el registro o cuando advierta la existencia de una posible falsedad en el documento respectivo. En este sentido, los artículos 16 y siguientes disponen: “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. (...) Respecto del alcance de la función de examen y calificación del Registrador de conformidad con las facultades que le fueron otorgadas según el Decreto-ley 1250 de 1970, el Consejo de Estado se ha pronunciado en los siguientes términos: Ahora bien, esta Corporación ha indicado que la etapa de calificación y examen de los actos jurídicos sujetos a registro y protocolizados a través de escritura pública, no se extiende al estudio de legalidad y validez del acto mismo, por cuanto, tratándose de documentos privados, dicho estudio es competencia del juez ordinario, salvo que el acto protocolizado consista en (i) un acto administrativo o (ii) contrato estatal. (...)”

Al respecto, en Sentencia de 31 de marzo de 2005 (M.P. Rafael E. Ostau de Lafont Pianeta, Expediente N° 1999 - 2477) se dijo: “ (...) La Sala ha dicho, igualmente, que el examen y calificación que efectúa la sección jurídica de las Oficinas de Instrumentos Públicos, “ (...) no puede ir más allá de verificar la naturaleza del acto y su registrabilidad y proceder de conformidad (...)”, lo que no significa que la calificación a la que hacen referencia los artículos 24, 25 y 26 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos sea una función mecánica, puesto que a los Registradores se les habilita para realizar una valoración jurídica que les permita determinar “ (...) Si la inscripción del título es legalmente admisible, según preceptúa el artículo 37 del decreto ley 1250 de 1.970, así como determinar la naturaleza jurídica del acto con miras a su ubicación en la clasificación y columnas pertinentes (artículo 25 ibídem) y, si procede su registro, según los términos del artículo 52 ibídem”. ..De conformidad con lo anterior, los presupuestos previstos en el Decreto-ley vigente para el momento en que se expidió el certificado de libertad y tradición que obra en el expediente —on el alcance precisado por la jurisprudencia— que deben ser verificados por el Registrador en ejercicio de la función calificadora para que proceda la inscripción de un título en el registro de instrumentos públicos, son,

al menos, los siguientes:--- a) La presentación ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de un título –instrumento público, escritura pública, providencia judicial, etc- que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes raíces, salvo la cesión del crédito hipotecario o prendario (artículo 2 del Decreto 1250 de 1970).---b) Que el Registrador sea el competente para efectuar la inscripción (artículo 3 del Decreto 1250 de 1970). c) Que se solicite la inscripción en cumplimiento del principio de rogación. Consejo de Estado – Sección Primera. Sentencia de 5 de marzo de 5 de noviembre de 1998, M.P. Juan Alberto Polo Figueroa. Expediente N° 5134. Íbidem Consejo de Estado. Sección Primera. Sentencia del 17 de marzo de 2011. Expediente 25000-23- 24-000-2001-00705-01. M.P: María Claudia Rojas Lasso. Ver también: Sección Tercera. Sentencia del 7 de marzo de 2012. Expediente. 20042. MP: Hernán Andrade Rincón. ---(...) d) Que la solicitud se presente dentro del término previsto para ello (artículo 32 del Decreto 1250 de 1970). e) Que se indique la procedencia inmediata del derecho afectado con la inscripción. Principio de tracto sucesivo (artículo 52 del Decreto 1250 de 1970). f) Que la inscripción en el folio de matrícula corresponda al inmueble objeto del título respectivo. ---(...)Una vez el registrador competente realiza el examen y calificación del título y verifica que la inscripción resulta legalmente admisible y procede a efectuarla, se generan los siguientes efectos: i) Transmisión de derechos sobre inmuebles. ii) Opera el principio de publicidad.

De conformidad con el artículo 44 del Decreto-ley 1250 de 1970 y el artículo 46 de la Ley 1579 de 2012, “por regla general ningún título o instrumento sujeto a registro o inscripción surtirá efectos respecto de terceros, sino desde la fecha de aquél”. Tanto para la jurisprudencia como para la doctrina, uno de los principales efectos de la inscripción es el de la publicidad de la propiedad y demás derechos reales en inmuebles, lo cual indica que es de público conocimiento que la situación jurídica de los inmuebles se exterioriza por el registro, de igual forma que cada persona puede tener acceso al registro para informarse de la situación jurídica de un inmueble y, por último, que el derecho inscrito en favor de una persona realmente le pertenece puesto que así lo dice el registro (publicidad material), situación que se logra, a su vez, con la aplicación de tres principios: la legitimación registral, la presunción de legalidad y la fe pública del registro.

10

Al respecto la doctrina se ha referido de la siguiente manera: “La inscripción de la propiedad inmueble, sus gravámenes y limitaciones, engendra una presunción de legitimidad registral, que consiste esencialmente: a) en presumir que el derecho inscrito existe en favor de la persona que aparece adquiriéndole; b) en presumir que el derecho cancelado no existe.

1º. La existencia de la primera presunción se deduce del artículo 756 del Código Civil, que prescribe que la transmisión de la propiedad inmueble y demás derechos reales sólo se realiza por el registro del respectivo título traslativo de dominio y también de las reglas de los artículos 43 y 44 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, según los cuales, los instrumentos públicos sujetos a registro sólo podrán probarse mediante su inscripción o registro y no producirán efecto respecto de terceros sino desde la fecha de su registro.

La segunda presunción se encuentra recogida en el artículo 42 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, el cual establece que el registro o inscripción “que haya sido cancelado carece de fuerza legal y no recuperará su eficacia sino en virtud de sentencia en firme”.

2. El principio de la legitimidad registral tiene su fundamento en el principio de la legalidad del instrumento presentado al registro y de la existencia de una inscripción del derecho del cual se dispone. El denominado principio de legalidad indica que la inscripción ha sido correcta y, según advertimos ya, fue instituido por el artículo 37 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos en los siguientes términos: “Si la inscripción del título no fuere legalmente admisible, así se indicará en la columna sexta del libro radicator ... y el ejemplar correspondiente se devolverá al interesado”.



Antes de la expedición del actual estatuto de registro inmobiliario, los registradores debían realizar todas las inscripciones que les fueran solicitadas, pero esta situación ha cambiado, pues a partir de la vigencia del nuevo ordenamiento inmobiliario, deben examinar si la inscripción es legalmente admisible, vale decir, si el instrumento es correcto y si el transmitente o constituyente de la propiedad u otro derecho real está legitimado para transmitirlo o constituirlo, lo cual dependerá de su titularidad registral anterior (...).

Cumplido, pues, el principio de la legalidad de la inscripción, se realiza el principio de la legitimidad registral, lo cual se traduce en presumir que la titularidad registral existe realmente” (VALENCIA ZEA, Arturo. Ob. Cit. Pág. 615.)

Por su parte, VELASQUEZ JARAMILLO, se refiere al principio de legitimación registral en los siguientes términos: “Se presume legalmente que toda anotación realizada en el folio real es auténtica mientras no se demuestre lo contrario (decr. 1250 de 1970, arts. 43 y 44). El título inscrito no es necesariamente legítimo, puesto que existe la posibilidad de atacarlo o controvertirlo por un vicio causante de su inexistencia o nulidad, es decir, que afecte la constitución, modificación o extinción de derecho real. No puede deducirse de la inscripción registral inmobiliaria un efecto saneador o convalidante de títulos defectuosos o nulos”. Ob. Cit. Pág. 373. (...)

En cuanto al principio de la fe pública registral, como se expuso, consiste en una presunción según la cual el adquirente o tercero confía en la veracidad y legalidad del registro, de manera que éste se reputa siempre exacto y lo protege en su adquisición, siempre y cuando se cumplan los requisitos previstos en la ley.

11

Los anteriores principios, se reitera, fueron consagrados como criterios orientadores de la actividad registral en la Ley 1579 de 2012⁹¹, de manera que con fundamento en esos presupuestos deben analizarse, interpretarse y aplicarse las normas que hacen parte del Estatuto de Instrumentos Públicos. iii) Alcance probatorio del registro y del certificado que del mismo se expida. (...)El artículo 43 del Decreto-ley 1250 de 1970 –norma que fue reproducida en el artículo 46 de la Ley 1579 de 2012- confirma el anterior aserto, en la medida en que se indica que un título sujeto a registro sólo tiene mérito probatorio cuando efectivamente ha sido inscrito en la correspondiente oficina, disposición que necesariamente debe entenderse de manera sistemática con el conjunto de normas y principios que conformar el Sistema de Registro Inmobiliario en el ordenamiento nacional. El texto de la norma es el siguiente: “ARTICULO 43. 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 ordenación, salvo en cuanto a los hechos para cuya demostración no se requiera legalmente la formalidad del registro”.

(...)Como se observa, la conclusión del procedimiento administrativo de registro de un título se produce a través de la “puesta” en dicho documento de la constancia de inscripción, la cual debe devolverse al interesado.

De manera que a ese interesado, como prueba de la inscripción, se le entrega el respectivo título con una constancia de que se efectuó ese trámite, documento que, por su puesto, le sirve como medio de prueba para acreditar el derecho real correspondiente.(...)

II.) Las Notas Devolutivas

⁹¹Las Notas Devolutivas son el Acto Administrativo mediante el cual el registrador comunica



al interesado en el registro de un instrumento público (escritura, oficio, sentencia, resolución administrativa, etc.) las razones de hecho y de derecho por las cuales no se inscribe.

Sobre el tema es esencial aclarar que las causales de devolución no obedecen al arbitrio o capricho del registrador, pues es el ordenamiento jurídico Colombiano, que en distintas normas le impone al Registrador la obligación de verificar requisitos, abstenerse o le prohíbe efectuar inscripciones, así como le indica la forma en que las debe hacer.

Es importante señalar que la función registral, como se dijo, es reglada, y como servicio público que es, se orienta por unos principios que a la vez constituyen el soporte jurídico que facilita su conocimiento y aplicación, tales como el de legalidad, legitimación, especialidad, rogación, prioridad o rango, publicidad y tracto sucesivo, consagrados en el Estatuto de Registro – Ley 1579/2012.

3. FIRMEZA DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS

Derivado de la inactividad procesal por parte del recurrente, es decir, que no hizo uso oportuno de los recursos legales que le hubieren permitido controvertir la decisión adoptada por ésta Oficina de Registro, dio paso a la firmeza del acto administrativo (Nota Devolutiva), establecido en la Ley 1437 de 2011, que en su artículo 87, consagra:

12

“ARTÍCULO 87. FIRMEZA DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS. Los actos administrativos quedarán en firme:

1. Cuando contra ellos no proceda ningún recurso, desde el día siguiente al de su notificación, comunicación o publicación según el caso.
2. Desde el día siguiente a la publicación, comunicación o notificación de la decisión sobre los recursos interpuestos.
3. Desde el día siguiente al del vencimiento del término para interponer los recursos, si estos no fueron interpuestos, o se hubiere renunciado expresamente a ellos. (negrilla y subraya nuestra)
4. Desde el día siguiente al de la notificación de la aceptación del desistimiento de los recursos.
5. Desde el día siguiente al de la protocolización a que alude el artículo 85 para el silencio administrativo positivo.”

Es claro que al interesado en el registro, la norma positiva le brinda todas las garantías para que ejerza su derecho a controvertir las decisiones adoptadas por la Oficina de Registro y así interponer los recursos pertinentes o en su defecto, proceder a subsanar las causas que negaron la inscripción del documento a registrar; no obstante, aquel, no empleo los mecanismos necesarios a su disposición, dejando transcurrir el término de diez (10) días para interponerlos y al vencerse éste, quedó en firme y ejecutoriado.

4. CONCLUSIÓN

De acuerdo a lo anterior, esta Oficina considera pertinente rechazar los recursos de reposición y en subsidio el de apelación presentados por el Dr. DIEGO FERNANDO



CORTES TABARES identificado con la Tarjeta Profesional No. 366.429 del Consejo Superior de la Judicatura, por cuanto no se cumple con los requisitos establecidos en el numeral 1 del artículo 77 de la Ley 1437 de 2011, en primer lugar, teniendo en cuenta que no se presentaron dentro del término legal establecido, y en segundo lugar, porque no se acreditó el interés legal para actuar en esta instancia administrativa, como quiera que no se aportó el correspondiente poder debidamente otorgado por la señora MARÍA TERESA GIRALDO identificada con cédula de ciudadanía No. 32.019.799 al Dr. DIEGO FERNANDO CORTES TABARES.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

PRIMERO: RECHAZAR el recurso de reposición y en subsidio el de apelación interpuesto por el Dr. DIEGO FERNANDO CORTES TABARES identificado con la Tarjeta Profesional No. 366.429 del Consejo Superior de la Judicatura, contra la Nota Devolutiva del 05 de mayo de 2023 que corresponde al turno de radicación de documentos 2023-350-6-7065, con matrícula inmobiliaria 350-6615, de conformidad con la parte motiva del presente acto administrativo.

SEGUNDO: NOTIFICAR la presente decisión al recurrente, Dr. DIEGO FERNANDO CORTES TABARES identificado con la Tarjeta Profesional No. 366.429 del Consejo Superior de la Judicatura, quien actúa en calidad de apoderado de la señora MARÍA TERESA GIRALDO identificada con cédula de ciudadanía No. 32.019.799, de conformidad con los motivos enunciados y en los términos de la Ley 1437/2011.

13

TERCERO: RECURSOS contra la anterior decisión procede de manera facultativa el recurso de queja ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del presente acto administrativo, conforme lo dispone la Ley 1437/2011.

CUARTO: REMITIR copia de este acto administrativo al Grupo de Gestión Documental para que se digitalice y glose al turno de radicación de documentos 2023-350-6-7065 y al turno de corrección 2023-350-3-1631.

QUINTO: VIGENCIA Y PUBLICACIÓN. La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición y se publicará en la página web Institucional.

COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.

Dado en Ibagué a los

11 AGO 2023


BERTHA FANNY HURTADO ARANGO
Registradora Principal de II.PP.

Proyectó: Michael Andrés Ramírez Villegas

