

NOTAS SOBRE EL REGISTRO INMOBILIARIO EN COLOMBIA

EL ANTES:

En estas tierras cafeteras, como dato curioso, para no reconocer que el Código Civil es fiel copia (al mejor estilo de estudiantes facilistas) algunos autoproclamados tratadistas, lo denominan Código Civil de Andrés Bello y para ello sostienen que en este personaje fue inspirado. El Título 43 del Libro 4º artículos 2637 a 3682 de esta obra, reguló lo relacionado con la inscripción de los documentos sometidos a registro. En el año 1932 la Ley 40, organizó la matrícula de la propiedad inmueble, disposición que estuvo vigente hasta la expedición del Decreto 1250 de 1970, norma que rigió hasta el 1º de octubre de 2012 tras la expedición de la Ley 1579 de 2012.

Desde sus orígenes, el registro inmobiliario tuvo la finalidad de: (i) servir de medio de tradición de los derechos reales sobre bienes inmuebles, incluido el dominio, conforme al artículo 756 del Código Civil; (ii) otorgar publicidad a los actos jurídicos que contienen derechos reales sobre bienes inmuebles; (iii) brindar seguridad del tráfico inmobiliario, es decir, otorgar protección a terceros adquirentes; (iv) fomentar el crédito; y (v) tener fines estadísticos.

Con hermosa letra, para ser incluyente, los o las caligrafistas, inscribían la literalidad del acto o contrato en libros en donde se transcribía sin reparo alguno la voluntad de los otorgantes; luego la tradición de los inmuebles se registraba en una especie de kárdex, que se denominaban folios cartulina en donde consecutivamente se inscribían las anotaciones de lo que se conocía como el registro de instrumentos públicos y privados.

Aproximadamente desde 1992, en las oficinas de registro de Bogotá, Neiva y Bucaramanga, la información consignada en el folio cartulina empezó a migrar a bases de datos digitales, denominado folio magnético, procedimiento que luego se implementó en las oficinas de Medellín, Cali, Barranquilla y Cúcuta. En la actualidad el certificado de tradición y libertad es sistematizado, no obstante, su expedición en línea no cobija la totalidad del territorio patrio.

EL AHORA:

El actual Estatuto, Ley 1579 de 2012, consagra el articulado que rige la inscripción de los documentos presentados para su eventual inscripción en las oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, nótese que ya desde antes se había eliminado la denominación privada por lo que en la actualidad sólo se inscriben actos que consten en escrituras públicas, resoluciones administrativas y decisiones judiciales.

Se exceptúa, entre otros, la inscripción del patrimonio de familia de padre o madre cabeza de hogar, que se realiza con una solicitud privada; también estará exceptuada, a partir del 01 de octubre, la cancelación de los embargos por caducidad de la anotación, actividad que tendrá un impacto, en mi criterio, negativo para el servicio registral pues puede trasladar el litigio de lo judicial a lo administrativo; no obstante, los expertos dirán que no se inscribe la solicitud del “interesado” porque el registrador tiene que expedir un acto administrativo mediante el cual decide la petición, entonces se supone que se inscribirá esa resolución.

TEMA DE REFLEXION, DE LO ESENCIAL DE UN SERVICIO PÚBLICO:

Recientemente el registro fue declarado como un servicio público esencial, decisión infundada que obedeció a una camaradería entre los dirigentes de turno y el legislativo que a la ponderación del derecho para elevarlo a semejante categoría. ¿Qué de esencial tendría esta función? tal vez lo “analizaron” desde el punto de vista tributario, a favor de las arcas públicas, pues la Superintendencia es la tercera entidad que genera mayores recaudos.

El sofisma, en Colombia, de servicio esencial está íntimamente ligado a la imposibilidad de huelga para los funcionarios pues no tiene cabida que un cese de actividades pondría en riesgo la vida, existencia y normal desarrollo de la sociedad; una adecuada y rigurosa valoración de la función registral no admite tal categorización, es así como la tesis de servicio público esencial es infundada; reitero que sólo obedeció a un lobby de los directivos de turno, con la oscura ideación de coartar derechos de mayor entidad, como el sindicalismo y la posibilidad de huelga.

En Colombia el registro de instrumentos públicos se presta a través de ciento noventa y cinco oficinas, que dependen de la Superintendencia de Notariado y Registro, entidad adscrita al Ministerio de Justicia y del Derecho, con domicilio en Bogotá; las decisiones administrativas radican exclusivamente en el nivel central, configuración que conlleva un arraigado centralismo, y que en su práctica afecta la adecuada prestación del servicio sin que se avizore algún cambio. Los registradores no tenemos ninguna competencia administrativa o presupuestal, reiteradamente la Superintendencia nos reconoce autonomía, pero referida al criterio profesional de registrar o inadmitir un acto o contrato

presentado para su inscripción, decisión que puede ser objeto de vigilancia, control o sanción, por lo que tal facultad no es nada discrecional.

Las ORIP (oficinas de registro de instrumentos públicos) tienen competencia en determinado círculo registral, que comprende su circunscripción territorial y que delimita geográficamente la competencia de cada ORIP dentro de un mismo departamento, (división administrativa nacional) los notarios en cambio no tienen esa talanquera, en Colombia una escritura pública se puede autorizar, en cualquier despacho notarial, a voluntad de los intervinientes, con algunas excepciones en tratándose de sucesiones, liquidaciones o cancelaciones de patrimonio; la limitante es para la inscripción de ese documento, pues exclusivamente sólo es competente el registrador del círculo donde se ubique el predio.

La actual distribución de esos círculos registrales, crea serias barreras que dificultan el acceso al servicio aun cuando lo elevaron a esencial; sólo para citar dos ejemplos: A Cubará población fronteriza, ubicada en el departamento de Boyacá, le corresponde registrar en la ORIP El Cocuy, a más de siete horas, con un deficiente servicio de transporte propio de la región, a pesar de que la ORIP Arauca está a menos de tres horas; entre tanto los predios de Medina (Cundinamarca) tienen que registrar en Macheta, a más de 10 horas y con idénticas dificultades en el transporte, pese a que Villavicencio (departamento del Meta) queda ubicado a escasas dos horas, con el agravante que mínimo tienen que hacer dos desplazamientos, uno a radicar y otro a retirar los documentos, sin mencionar que las liquidaciones para pagar el impuesto de registro (rentas departamentales) no depende de la entidad, por lo que generalmente deben desplazarse a la capital de cada departamento, esto termina siendo una verdadera tortura por lo que nada de esencial tiene un servicio, que a todas luces, es de difícil acceso.

Otra situación que de bulto rompe con lo esencial, es que las ORIP no cuentan con el mismo sistema de administración de la información, unas tienen folio magnético administrado directamente por la entidad pero según los expertos, no es seguro, es muy "básico" y su sistema operativo es obsoleto; otras tienen SIR (sistema de información registral), con mayores protocolos de seguridad; con conocimiento de causa puedo indicar que SIR no funciona adecuadamente pues está ligado al servicio de internet que en la mayoría de regiones del país es deficiente.

Los colombianos, bueno la mayoría, profesamos un enervado orgullo patrio, acentuado discurso en dirigentes nacionales; nos jactamos de asegurar que tenemos la mayor biodiversidad, dos mares, que somos multiétnicos, multiculturales, una democracia sólida, con "independencia de poderes", cifras y enunciados desconocidos por no pocos de los que

habitan el territorio nacional; tal manía parece llegó a la Superintendencia pues constantemente en foros internacionales sólo como apariencia de verdad y por contar con una tecnología (por demás incipiente) se alude la modernización del servicio, radicación electrónica, cero uso de papel, implementación de herramientas tecnológicas, total seguridad de los datos y otras falacias, que distan mucho de la realidad, asumo porque está en desarrollo.

La pandemia es usada como excusa según convenga, para justificar entre otras, la depresión económica, o la destinación de recursos; en lo concerniente al uso de las tecnologías de la información el Estatuto Registral que data del año 2012, ya había concebido tal herramienta pero sólo hasta ahora se pretende poner en marcha; la realidad a medias no es verdad, manifestar que determinada institución está a la vanguardia, cuando ello no ocurre en la práctica, es inadmisibles; tal vez esa es la intención a futuro esperemos no muy lejano, el deber ser que aún no es, sobre todo en las regiones apartadas por falta de conectividad.

Es probable que en las ciudades principales: Bogotá, Medellín y Cali la intención del uso de tecnologías pueda tener alguna aproximación a lograr los objetivos ya citados (modernización, agilización, radicación y otros) no obstante en la práctica ello no ocurre; intentos como la plataforma Ventanilla Única de Registro “VUR” (valga decir que otra costumbre nacional es la de rotular de “único” algo que no lo es) a través de la cual la radicación y los pagos se hacían desde la notaría pero los datos se digitan manualmente en cada ORIP, sin embargo no todas las oficinas de registro contaban con esa opción, son archivos en PDF que se visualizan sin que sea información en tiempo real con la desventaja de la ausencia de sintonía entre notarías y ORIP’s, con retrocesos que en últimas afectan sólo a los usuarios.

Actualmente está en desarrollo REL (Radicación Electrónica), que se pretende implementar a nivel nacional como única opción para radicar documentos, con cero uso de papel, otro asunto que no es real porque al usuario le cobran copias físicas como en el sistema tradicional; REL también requiere que se ingresen datos manuales (áreas, linderos, intervinientes), con discusión sobre el procedimiento y competencia para notificar al interesado en el evento de inadmitirse la inscripción, en apego al debido proceso y defensa, como si tales derechos fueran incompatibles con el uso de la tecnología; ambos sistemas se han puesto a prueba mayormente en las ciudades principales, empero en las zonas apartadas, que tienen la peor problemática de orden público y movilidad, como la región de la Orinoquía, la Amazonia, los departamentos de Chocó y Guajira, entre otros, no está en marcha o sólo opera en pocas notarías; incluso la colegiatura notarial solicitó la

revocatoria directa de la reglamentación que puso en marcha la herramienta, porque afecta sus intereses y aumenta su carga laboral.

Más ausente es la radicación electrónica con los despachos judiciales o administrativos que cumplen esas funciones, la remisión se hace a través de los correos institucionales pero como la radicación está sometida al pago del impuesto y el derecho de registro, que en Colombia son significativos, impiden que se cumpla todo el proceso esencial registral, es así como sólo queda en buenas intenciones y enunciados internacionales de los cuales por fortuna me alejo; en suma, la intención es buena pero la aplicación es irreal, excepto en pocos círculos registrales.

En cuanto al tiempo de respuesta, tema que no se abordó en los afamados congresos, seminarios o encuentros internacionales, dice la Ley que el proceso de registro tiene que cumplirse en cinco días, o diez para “actos complejos”, otra falacia, pues en muchas ORIP los documentos tardan hasta dos meses sin resolución, ello derivado de la falta de personal, problemas de conexión, exceso de carga laboral entre otros, lo que desvirtúa ostensiblemente la categorización de esencial del servicio registral. Contra la decisión de inadmisión en el registro proceden los recursos ordinarios, reposición y apelación, trámite que en promedio tarda tres años en resolverse, de ello no escuché nada, se puede atribuir a que estos temas no generan el impacto que se pretende frente a los demás.

DEL FUTURO:

Incierto. Ah, verdad por eso es el futuro; pero ahora mucho más, pues el inicio de un nuevo gobierno conlleva cambios obligatorios; en cuanto al registro no creo que ocurra nada, menos en favor de los usuarios del sistema público esencial registral, porque existe un total divorcio entre la Superintendencia y el Catastro Nacional “IGAC”, la excesiva centralización en nada contribuye al correcto funcionamiento de las ORIP’s, pero especialmente toda la carga tributaria hace que la complejidad del trámite sea mayor. Los notarios se oponen a la radicación electrónica, los juzgados no tienen mayor o ningún interés en el asunto, bajo el entendido que es una actividad rogada y a cargo del interesado y la geografía nacional contribuye a la dificultad en su materialización.

Queda el interrogante, sobre si el excesivo rigorismo en todo el proceso registral, la ausencia de unificación de sistemas, la total interoperatividad notarial, ORIPs y catastro, hacen que el futuro además de incierto mantenga las cosas en el mismo estado o por el

contrario, las agrave por la falta de coordinación de las instituciones? sumado al hecho que cada vez más las gobernaciones adicionan conceptos al impuesto, la Superintendencia cobra conservación documental, incluso a la supuesta radicación electrónica; en conclusión, así otra cosa digan extra frontera, echo de menos a las y los caligrafistas porque con ellos existía la garantía de unificación en el registro por medio de los impecables trazos de sus letras, lo que hoy parece cada vez más lejano en el lenguaje digital.

JAIME GARZÓN GÓMEZ

Registrador Principal de Instrumentos Públicos – Colombia

Correo: jaime.garzon@supernotariado.gov.co