

**Consulta 5307 de 2013 ante la Oficina Asesora Jurídica
De la Superintendencia de Notariado y Registro**

Para: Doctor
Nestor Raúl Sanchez Espitia
Director de Registro
Superintendencia de Notariado y Registro

Asunto: Suspensión del Poder Dispositivo
Escrito con radicado **SNR2013IE019893**
CR-005 Inscripciones

Doctor Sanchez:

Atendiendo el escrito radicado con el número de la referencia, mediante el cual eleva consulta a esta Oficina a efecto de que se emita concepto jurídico para establecer la viabilidad o no de aplicación de la Sentencia No. C-839 del 20 de noviembre de 2013 de la Corte Constitucional, en lo que corresponde al registro inmobiliario.

Hechos

El señor Josué David Sandoval Reyes mediante escritos con radicados Nos. SNR2013ER055425 y SNR2013ER062128 da alcance al recurso de queja, y mediante los cuales manifiesta que se le ha privado de sus propiedades (apartamento y garaje) a razón de la adjudicación a una empresa que presuntamente se dedica "... a los remates ilegales y los desalojos fraudulentos...", razón por la cual solicita a la Dirección de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, se de aplicación a la Sentencia de la Corte Constitucional No. C-839 del 20 de noviembre de 2013, Magistrado Ponente Jorge Ignacio Pretelt Chaljud, en el entendido que la víctima también puede solicitar la suspensión del poder dispositivo de los bienes sujetos a registro cuando existan motivos fundados para inferir que el título de propiedad fue obtenido fraudulentamente.

Marco Jurídico

- Ley 906 de 2004
- Ley 1579 de 2012

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, es necesario precisar que los conceptos emitidos por esta Oficina Jurídica, se ciñen a los parámetros establecidos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 18 de enero de 2011 (Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), esto es, no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país. Aquellos, simplemente reflejan el criterio que sobre una materia en particular pueda tener esta entidad y se profieren en desarrollo de las funciones asignadas por el decreto 2163 de 2011.



a

Mediante Ley 906 de 2004 se expide el Código de Procedimiento Penal, donde en su Capítulo III del Título II nos habla de mas medidas cautelares, para lo cual en el artículo 92 señala:

Artículo 92. *Medidas cautelares sobre bienes. El juez de control de garantías, en la audiencia de formulación de la imputación o con posterioridad a ella, a petición del fiscal o de las víctimas podrá decretar sobre bienes del imputado o del acusado las medidas cautelares necesarias para proteger el derecho a la indemnización de los perjuicios causados con el delito. (...)*. Negrilla y subrayado fuera de texto.

Dentro del acápite de las medidas cautelares encontramos la "suspensión del poder dispositivo", establecida en el artículo 101, así:

"Artículo 101. *Suspensión y cancelación de registros obtenidos fraudulentamente. En cualquier momento y antes de presentarse la acusación, a petición de la Fiscalía, el juez de control de garantías dispondrá la suspensión del poder dispositivo de los bienes sujetos a registro cuando existan motivos fundados para inferir que el título de propiedad fue obtenido fraudulentamente.*

NOTA: *Inciso declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-839** de 2013, en el entendido que la víctima también puede solicitar la suspensión del poder adquisitivo de los bienes sujetos a registro, cuando existan motivos fundados para inferir que el título de propiedad fue obtenido fraudulentamente.*

*En la sentencia condenatoria se ordenará la cancelación de los títulos y registros respectivos cuando exista convencimiento más allá de toda duda razonable sobre las circunstancias que originaron la anterior medida. Texto subrayado declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-060** de 2008; el resto del inciso fue declarado EXEQUIBLE en la misma Sentencia, en el entendido de que la cancelación de los títulos y registros respectivos también se hará en cualquier otra providencia que ponga fin al proceso penal.*

Lo dispuesto en este artículo también se aplicará respecto de los títulos valores sujetos a esta formalidad y obtenidos fraudulentamente.

Si estuviere acreditado que con base en las calidades jurídicas derivadas de los títulos cancelados se están adelantando procesos ante otras autoridades, se pondrá en conocimiento la decisión de cancelación para que se tomen las medidas correspondientes.". Negrilla y subrayado fuera de texto.

En Sentencia C-839 de 2013, la Corte Constitucional con ponencia del Honorable Magistrado JORGE IGNACIO PRETELT CHALJUB, declara EXEQUIBLE el inciso primero del artículo 101 de la Ley 906 de 2004, en el entendido que la víctima también puede solicitar la suspensión del poder dispositivo de los bienes sujetos a registro cuando existan motivos fundados para inferir que el título de propiedad fue obtenido fraudulentamente, para lo cual cito textualmente dos (2) de sus apartes:

"(...) **3.7.1.6.** En el proyecto inicial del nuevo Código de Procedimiento Penal se incluyó la suspensión y cancelación de registros obtenidos fraudulentamente dentro del capítulo de medidas cautelares^[167], sufriendo algunas modificaciones en el debate y siendo posteriormente aprobado dentro del artículo 101 de la Ley 906 de 2004.

Esta norma consagra la posibilidad de que el juez de control de garantías ordene la suspensión del poder dispositivo de los bienes y de los títulos valores sujetos a registro cuando existan motivos fundados para inferir que el título de propiedad fue obtenido fraudulentamente a solicitud de la Fiscalía, así como también su cancelación en la sentencia condenatoria cuando exista convencimiento más allá de toda duda razonable sobre las circunstancias que originaron la anterior medida.

(...)

3.7.2.3. La posibilidad de que la víctima solicite la suspensión del poder dispositivo de los bienes sujetos a registro cuando existan motivos fundados para inferir que el título de propiedad fue obtenido fraudulentamente en nada afecta la estructura o los principios del sistema penal acusatorio por los siguientes motivos:

(i) **Desde el punto de vista procesal,** la suspensión del poder dispositivo de los bienes sujetos a registro cuando existan motivos fundados para inferir que el título de propiedad fue obtenido fraudulentamente es una medida **exclusivamente patrimonial** que no tiene una incidencia necesaria sobre la determinación de la responsabilidad penal, a tal punto que puede ordenarse pese a que no exista sentencia condenatoria.

(ii) **Desde un punto de vista sistemático,** el otorgamiento de facultades a la víctima para solicitar la suspensión del poder dispositivo de los bienes sujetos a registro cuando existan motivos fundados para inferir que el título de propiedad fue obtenido fraudulentamente, no implica una modificación de la estructura o el funcionamiento del sistema acusatorio, pues el Código de Procedimiento Penal permite actualmente que otras medidas cautelares o patrimoniales como el embargo o el secuestro sean solicitadas por las víctimas.

En este sentido, el artículo 92 de la Ley 906 de 2004 señala que "El juez de control de garantías, en la audiencia de formulación de la imputación o con posterioridad a ella, a petición del fiscal o de las víctimas podrá decretar sobre bienes del imputado o del acusado las medidas cautelares necesarias para proteger el derecho a la indemnización de los perjuicios causados con el delito".

Por lo anterior, permitir que las víctimas puedan solicitar la suspensión del poder dispositivo de los bienes sujetos a registro es plenamente compatible y coherente con el sistema de medidas cautelares patrimoniales contemplados en la ley 906 de 2004. La circunstancia de que las víctimas no estén específicamente

legitimadas en la norma demandada para solicitar la suspensión del poder dispositivo constituye una simple omisión legislativa que tampoco fue justificada en el debate del proyecto de Código de Procedimiento Penal en el Congreso de la República.”. Subrayado y negrilla fuera de texto.

La Corte Constitucional señala que la víctima también puede solicitar la suspensión del poder dispositivo de los bienes sujetos a registro, en el entendido que la no inclusión textual en el artículo 101 del Código de Procedimiento Penal constituye una simple omisión legislativa, después de realizar todo análisis legal y jurisprudencial sobre la protección de los derechos de las víctimas a la verdad, a la justicia, a la reparación y a la no repetición que exigen una protección especial en el proceso penal, derivada de la profundización de las relaciones entre el derecho constitucional y el Derecho Penal del Estado Social de Derecho.

De la lectura detenida del artículo 101 del Código de Procedimiento Penal, así como de la Sentencia C-839 de 2013 de la Corte Constitucional podemos inferir que, la solicitud de “suspensión del poder dispositivo” es una medida cautelar propia de la Jurisdicción Ordinaria – Penal, regida por el “Principio de Rogación”, cuyo agentes activos son la Fiscalía o la Víctima, y del estudio de la procedencia y la orden de la misma le corresponde al **Juez de Control de Garantías**.

Esta Oficina Asesora en concepto OAJ 3219 de fecha 25 de octubre de 2013, se pronunció sobre la competencia de los Fiscales frente a las medidas cautelares, señalando que “(...) el Fiscal General y sus delegados, siempre que soliciten medidas relacionadas con derechos fundamentales, necesitan control previo o posterior de un Juez que ejerza las funciones de control de garantías para poder proceder a ello y en efecto legalizar sus respectivas actuaciones, conforme lo dispone la norma.

Por último, un tema importante en relación con el actuar de la Fiscalía, es que se debe tener en cuenta si la conducta constitutiva de delito fue cometida antes de 31 de Diciembre de 2004 o después del 1 de Enero de 2005, toda vez que la normatividad procesar aplicable es diferente en ambos casos; para los hechos ocurridos antes del 2004 la ley aplicable es la Ley 600 de 2000, la cual esgrimía un procedimiento mixto, es decir inquisitivo – acusatorio en donde la fiscalía investiga de oficio y se convertía al mismo tiempo en investigador y acusador; para los hechos ocurridos después del 1 de Enero de 2005 la ley aplicable es la Ley 906 de 2004 la cual maneja un sistema acusatorio en donde la oralidad se impone en los estados y en donde todo actuar del Fiscal se controla antes o después por un Juez de control de Garantías.

Con lo anterior se tiene: si aplicamos la Ley 600 de 2000, el Fiscal de oficio podría solicitar cualquier medida sin autorización del Juez, mientras que si aplicamos la Ley 906 de 2004, el Fiscal podría solicitar la medida cautelar pero es el Juez quien determina la viabilidad de dicha diligencia, es decir, es quien decide en últimas si procede o no. (...).” Subrayado fuera de texto.

Podemos entonces decir que la medida cautelar de suspensión del poder dispositivo establecido por el Código de Procedimiento Penal en su artículo 101, puede ser solicitada tanto por la Fiscalía como por las Víctimas al Juez de Control de Garantías,

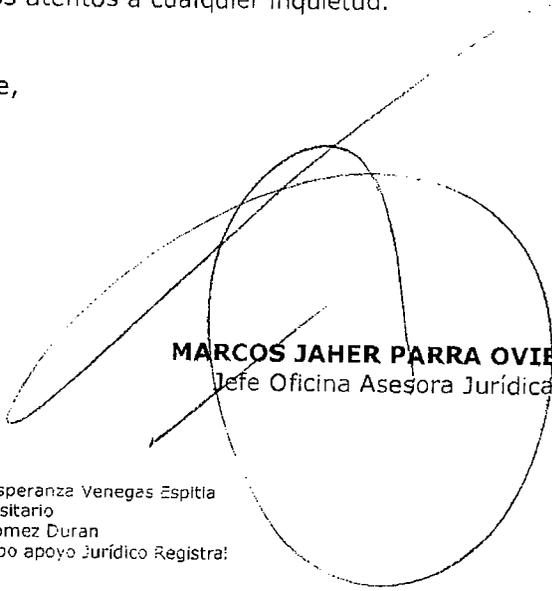
IE001476

resultando completamente improcedente la solicitud elevada a esta Superintendencia por parte del señor Josué David Sandoval Reyes.

Aunado a lo anterior, es menester recordar que los objetivos básicos del registro de la propiedad inmobiliaria son, el servir de **medio de tradición** del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; **dar publicidad** a los actos y contratos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones, poniendo al alcance de todos el estado jurídico de la propiedad inmueble, única manera de que surtan efectos respecto de terceros; y **revestir de merito probatorio** a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción, careciendo las autoridades registrales de facultad para decretar medidas cautelares de oficio sobre los bienes inmuebles.

Por lo anterior espero que sus interrogantes hayan sido absueltos de la mejor manera y seguiremos atentos a cualquier inquietud.

Atentamente,



MARCOS JAHER PARRA OVIEDO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: María Esperanza Venegas Espitia
Profesional Universitario
Revisó: Carlina Gómez Durán
Coordinadora Grupo apoyo Jurídico Registra

