

Enrique José Nates Guerra
Javier Mauricio Rincón Bogotá
Oscar Iván Ramírez Sánchez



NOTARIADO Y REGISTRO PARA EL SIGLO XXI

PRINCIPALES INNOVACIONES EN MATERIA
DE FUNCIÓN PÚBLICA DEL NOTARIO
Y REGISTRO EN COLOMBIA, INGRESO
Y SISTEMAS DE CARRERA. AÑOS 2011 A 2020



UNIVERSIDAD
SERGIO ARBOLEDA



Serie
Cátedra
Derecho

Enrique José Nates Guerra

Abogado de la Universidad Sergio Arboleda. Magister en Acción Política y Participación ciudadana en el Estado de Derecho, de la Universidad Rey Juan Carlos, Francisco de Vitoria e Ilustre Colegio de Abogados de Madrid. Adelantó estudios superiores de Gobernabilidad y Reforma del Estado en América Latina en la Universidad Complutense de Madrid y cursó el programa de postgrado Gerencial en Planeamiento Estratégico de la Universidad de Pittsburgh. Asimismo, realizó el Curso Integral de Defensa Nacional -CIDENAL en la Escuela Superior de Guerra y el Curso Estratégico de Seguridad Pública -CESEP- de la Policía Nacional.

Actual Notario 65 del Círculo de Bogotá. Durante su trayectoria profesional de más de 18 años, se ha desempeñado como Viceministro de Transporte; Superintendente Delegado para el Registro de Instrumentos Públicos, cargo en el cual hizo parte de la Comisión redactora del nuevo Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos-Ley 1579 de 2012; Superintendente de Notariado y Registro (e); Asesor, Secretario General y Director de Transporte Aéreo de la Aeronáutica Civil de Colombia; Abogado y Consultor de varias empresas Públicas y Privadas. Toda esta experiencia le han permitido ejercer un liderazgo en sus cargos y acumular unos conocimientos que siempre han sido acompañados de una labor investigativa para ponerlos al servicio de la sociedad colombiana.

Javier Mauricio Rincón Bogotá

Obtuvo el título de Abogado en la Facultad de Jurisprudencia de la Universidad del Rosario. Adelantó estudios de Maestría en Derecho Administrativo en la misma Universidad y en Dirección de Relaciones Públicas y Gabinetes en la Universidad Autónoma de Barcelona, graduado de los posgrados en Derechos Humanos y Alta Dirección del Estado.

Se ha desempeñado como Superintendente Delegado para el Notariado (e), Superintendente Delegado de Protección, Restitución y Formalización de Tierras (e), Asesor y Secretario Privado del Despacho del Superintendente de Notariado y Registro. Asesor Jurídico en la Subdirección de Asuntos Legales de la Comisión Nacional de Televisión, así como de la Presidencia de la Cámara de Representantes, y en la Dirección Ejecutiva de la Fundación Carlos Lleras Restrepo;

Profesor auxiliar y monitor de la Facultad de Jurisprudencia de la Universidad del Rosario en Derecho Romano, Derecho Internacional Privado y Derecho Civil Obligaciones y Hermenéutica Jurídica. Redactor y columnista en revistas temáticas y periódicos. Publicación Antecedente: El Registro de Instrumentos Públicos, análisis jurídico del Registrador y la función pública registral. Primera Edición. Agosto de 2016.

Oscar Iván Ramírez Sánchez

Abogado. Magíster en Derecho con énfasis en Propiedad Intelectual, con conocimientos especializados sobre temas relativos a regímenes de Carrera dentro de la función pública, en especial frente al tema Notarial y Registral. Se ha desempeñado como asesor jurídico independiente en varias áreas del derecho, siendo cercano al tema de los concursos de méritos: como Coordinador General del Equipo Jurídico del proyecto de extensión de la Universidad Nacional de Colombia en su papel como Operadora Logística del Concurso Notarial de 2011. Asesor en temas de listas de elegibles, postulación y nombramientos de Notarios para la Superintendencia de Notariado y Registro, y Coordinador del Grupo de Concurso Notarial y Registral. Fue apoyo jurídico y técnico para los consejos superiores tanto de la Carrera Notarial como de la Registral, aun para el concurso de méritos del año 2013 para la provisión de cargos de Registradores de Instrumentos Públicos. Se ha desempeñado como contratista para varias entidades del gobierno, y en la actualidad asesora al Grupo Élite contra Colusiones de la Superintendencia de Industria y Comercio, labor que acompaña a la investigación en diversas disciplinas jurídicas.

NOTARIADO Y REGISTRO PARA EL SIGLO XXI

PRINCIPALES
INNOVACIONES EN
MATERIA
DE FUNCIÓN
PÚBLICA DEL
NOTARIO
Y REGISTRO EN
COLOMBIA,
INGRESO
Y SISTEMAS DE
CARRERA. AÑOS
2011 A 2020



FONDO DE PUBLICACIONES
UNIVERSIDAD SERGIO ARBOLEDA



Este estudio aborda la institución del notariado desde aspectos como la carrera notarial hasta su órgano máximo de dirección. Asimismo, presenta el concurso para la provisión de los cargos y la naturaleza misma del notariado desde una aproximación académica.

Los autores van más allá del estudio de las funciones (o servicios) notariales. En su opinión, por más variados y necesarios que estos sean, son solo un catálogo de circunstancias en las cuales el notario puede servir como autoridad fedataria o como facilitador para concretar algunos negocios jurídicos en materia de derecho civil o de familia. Es por ello que los autores han encontrado necesario reflexionar sobre las consecuencias de los actos fedatarios, el papel del notario en la sociedad y los retos frente a las tecnologías de la información. Ello supone un rediseño de la actividad notarial pues la virtualidad pone en jaque principios como el de la inmediación o, al menos, cuestiona la actividad notarial tradicional, focalizada en un local al que los usuarios concurren en busca de servicios.

Frente al tema del registro, los autores también han construido una aproximación desde aspectos similares a los del notariado. Para ello exponen los temas más relevantes relacionados con la función pública registral y el papel del registrador de instrumentos públicos, analizando la carrera registral, sus especificidades, ejercicio y los concursos de méritos para su ingreso.

Escuela Mayor de Derecho
UNIVERSIDAD SERGIO ARBOLEDA

Calle 74 No. 14-14. Tels: (571) 325 7500 ext. 2131 - 322 0538. Bogotá, D.C.

Calle 18 No. 14A-18. Tels: (575) 420 3838 - 420 2651. Santa Marta

Calle 58 No. 68-91. Tel.: (575) 368 9417. Barranquilla

www.usergioarboleda.edu.co

NOTARIADO Y REGISTRO PARA EL SIGLO XXI

PRINCIPALES INNOVACIONES EN MATERIA DE FUNCIÓN
PÚBLICA DEL NOTARIADO Y REGISTRO EN COLOMBIA,
INGRESO Y SISTEMAS DE CARRERA
AÑOS 2011 A 2020

Enrique José Nates Guerra
Javier Mauricio Rincón Bogotá
Oscar Iván Ramírez Sánchez



UNIVERSIDAD
SERGIO ARBOLEDA

Bogotá, Colombia
2021

Nates Guerra, Enrique José

Notariado y registro para el siglo XXI: principales innovaciones en materia de función pública del notariado y registro en Colombia, ingreso y sistemas de carrera años 2011 a 2020 / Enrique José Nates Guerra, Javier Mauricio Rincón Bogotá, Oscar Iván Ramírez Sánchez – Bogotá: Universidad Sergio Arboleda, 2021.

388 p.

ISBN: 978-958-5158-31-3 (rústica)

1. Notariado y registro - Colombia 2. Derecho notarial - Colombia 3. Notarios - Colombia 4. Bienes raíces - Colombia I. Rincón Bogotá, Javier Mauricio II. Ramírez Sánchez, Oscar Iván

347.016 ed. 22

NOTARIADO Y REGISTRO PARA EL SIGLO XXI

Principales innovaciones en materia de función pública del Notariado y Registro en Colombia, ingreso y sistema de carrera. Años 2011-2020

© **Universidad Sergio Arboleda**

© Enrique José Nates Guerra

© Javier Mauricio Rincón Bogotá

© Oscar Iván Ramírez Sánchez

ISBN: 978-958-5158-31-3 (*rústica*)

Edición: agosto de 2021

Fondo de Publicaciones de la
Universidad Sergio Arboleda.

Queda prohibida toda reproducción por cualquier medio sin previa autorización escrita del editor. El contenido del libro no representa la opinión de la Universidad Sergio Arboleda y es responsabilidad del autor.

Directora de Publicaciones:
Diana Niño Muñoz

Diseño y diagramación:
Maruja Esther Flórez Jiménez

Imagen de la carátula:
Dreamtime.com

Universidad Sergio Arboleda
Calle 74 No. 14-14.
Teléfono: (571) 325 7500
ext. 2131/2260. Bogotá, D.C.
www.usergioarboleda.edu.co

Impresión: DGP Editores
Bogotá, D.C.

*“A mi familia y a mi padre Enrique Nates Valderrama,
por ser faro, luz y guía desde la eternidad”.*
Enrique Nates Guerra

*“A Dios y siempre gracias a Olguita Bogotá.
A Lorenzo y Benjamín, las revolveras más vistosa
de mi vida, son mi querencia”.*
Javier M. Rincón Bogotá

*“A mi madre, mis hermanos y mi novia.
Cómplices en todos mis proyectos”.*
Oscar Iván Ramírez Sánchez

CONTENIDO

PRELIMINARES.....	11
I. INTRODUCCIÓN	11
II. ANTECEDENTES NOTARIALES.....	12
Egipto, Babilonia y Palestina	13
Grecia	15
Roma.....	15
Israel	17
Notariado precolombino en América	17
El notario en el descubrimiento y exploración de Latinoamérica	19
En Colombia.....	21
III. ANTECEDENTES REGISTRALES	22
El registro en Egipto.....	22
El registro en Roma.....	24
El registro y el derecho germánico	26
La edad Media.....	27
El registro en Colombia.....	27
PRIMERA PARTE	
LA INSTITUCIÓN DEL NOTARIADO	33
CAPÍTULO 1	
LA CARRERA NOTARIAL.....	35
1.1. LA FUNCIÓN NOTARIAL, INGRESO Y PRINCIPIOS.....	35
1.1.1. Principios del mérito y de la carrera administrativa.....	36
1.1.2. Importancia de la carrera notarial	42
1.2. MARCO NORMATIVO Y CONCEPTUAL	43
1.3. ORIGEN Y ESPECIFICIDADES DEL RÉGIMEN DE CARRERA NOTARIAL	45
1.3.1. Origen constitucional	45

1.3.2. Especificidades del Régimen de Carrera	46
1.4. POSTULACIÓN Y DESIGNACIÓN	47
1.4.1. Nombramiento y función nominadora.....	49
1.4.2. Inhabilidades, incompatibilidades e impedimentos	53
1.5. PERMANENCIA Y RETIRO	58
1.5.1. Vacantes.....	60
1.5.2. Separación del cargo por desempeño de otro en interinidad, provisionalidad o encargo	63
1.5.3. Licencias y permisos	64
1.6. PROPIEDAD, INTERINIDAD Y ENCARGO	66
1.6.1. Nombramiento en propiedad.....	69
1.6.2. Nombramiento en interinidad	73
1.6.3. Nombramiento en encargo	75
1.7. DERECHOS DE CARRERA	77
1.7.1. Derecho de preferencia	78
 CAPÍTULO 2	
EL CONSEJO SUPERIOR DE LA CARRERA NOTARIAL.....	81
2.1. NATURALEZA JURÍDICA, FINALIDAD Y PRINCIPIOS	81
2.2. SESIONES, SEDE, MAYORÍAS Y MIEMBROS.....	83
2.3. FUNCIONES	85
2.4. SECRETARÍA TÉCNICA	87
 CAPÍTULO 3	
EL CONCURSO NOTARIAL.....	89
3.1. NATURALEZA	89
3.1.1. Concurso público y abierto	90
3.2. CONVOCATORIA A CONCURSO Y FIJACIÓN DE BASES.....	98
3.2.1. Calificación de los diferentes instrumentos de selección.....	98
3.3. INSTRUMENTOS DE SELECCIÓN	101
3.3.1. Análisis de méritos y antecedentes	103
3.3.2. Prueba escrita de conocimientos.....	104
3.3.3. Entrevista.....	105
3.4. LISTAS DE ELEGIBLES	105
3.4.1. Agotamiento de las listas de elegibles y nombramientos	107
3.5. CONCLUSIONES	112
 CAPÍTULO 4	
EL NOTARIO.....	117
4.1. NATURALEZA JURÍDICA.....	117
4.1.1. El Notario es un particular.....	121
4.2. DESCENTRALIZACIÓN POR COLABORACIÓN	122
4.3. CÍRCULOS Y CATEGORÍAS NOTARIALES.....	125
4.3.1. Categorías notariales	126

CONTENIDO

4.4. EL SERVICIO PÚBLICO NOTARIAL	128
4.4.1. La función entregada a través del acto de nombramiento.....	130
4.5. REMUNERACIÓN Y RÉGIMEN DE HONORARIOS	131
4.5.1. Subsidios (Fondo cuenta especial para el Notariado).....	132
4.6. RÉGIMEN LABORAL Y DE SEGURIDAD SOCIAL.....	134
4.6.1. Empleados.....	137
4.7. RÉGIMEN DE RESPONSABILIDAD	138
4.7.1. Aspectos disciplinarios	139

CAPÍTULO 5

CONCLUSIONES SOBRE EL NOTARIADO.....	143
5.1. LA FE PÚBLICA	143
5.1.1. Notario, Notariado y Notaría	143
5.1.2. La Institución del Notariado.....	144
5.1.3. El Notario	148
5.1.4. Notarías	152
5.1.5. Principios orientadores de la Función Notarial.....	153
5.1.6. Certificación y calidad	162
5.1.7. Sede de la Notaría	164
5.2. FUNCIÓN SOCIAL DEL NOTARIO	165
5.2.1. La importancia del gremio	166
5.3. ADECUACIÓN NORMATIVA Y ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO NOTARIAL	167
5.4. RETOS DEL NOTARIADO PARA EL SIGLO XXI	168
5.4.1. El Notariado y la tecnología	169

SEGUNDA PARTE

REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS	173
---	-----

CAPÍTULO 6

LA CARRERA REGISTRAL.....	175
6.1. LA NOVEDOSA CARRERA REGISTRAL	175
6.2. ORIGEN Y NATURALEZA DE LA CARRERA REGISTRAL	177
6.3. PRINCIPIOS	184
6.3.1. Principio del mérito.....	185
6.3.2. Principio de Carrera Administrativa	190
6.3.3. Principio de imparcialidad.....	193
6.3.4. Principio de transparencia	193
6.3.5. Principio de publicidad	194
6.3.6. Principio de libre concurrencia	194
6.4. ESPECIFICIDADES DEL RÉGIMEN DE CARRERA	194
6.5. PROPIEDAD, ENCARGO Y PROVISIONALIDAD	196
6.6. POSTULACIÓN Y DESIGNACIÓN	199
6.6.1. Postulación.....	199
6.6.2. Nombramiento y función nominadora.....	201

6.6.3. Inhabilidades, incompatibilidades e impedimentos	206
6.6.4. Nombramiento en propiedad.....	216
6.6.5. Nombramientos en provisionalidad	220
6.6.6. Nombramientos en encargo.....	221
6.7. PERMANENCIA Y RETIRO	224
6.7.1. Pérdida del cargo o retiro	224
6.7.2. Vacantes.....	232
6.7.3. Licencias, permisos y comisiones.....	233
6.8. DERECHOS DE CARRERA	235
 CAPÍTULO 7	
CONSEJO SUPERIOR DE LA CARRERA REGISTRAL.....	239
7.1. NATURALEZA JURÍDICA, FINALIDAD Y PRINCIPIOS	240
7.2. SESIONES, SEDE, MAYORÍAS Y MIEMBROS.....	241
7.3. FUNCIONES	244
7.4. SECRETARÍA TÉCNICA	247
7.4.1. Delegación para asuntos judiciales y administrativos	248
 CAPÍTULO 8	
CONCURSO DE MÉRITOS PARA EL INGRESO A LA CARRERA REGISTRAL	251
8.1. NATURALEZA Y PRINCIPIOS	252
8.1.1. Principios que orientan el concurso de méritos	253
8.2. CONVOCATORIA A CONCURSO Y FIJACIÓN DE BASES	259
8.2.1. Divulgación de la convocatoria	261
8.2.2. Inscripción y registro de aspirantes	262
8.3. INSTRUMENTOS DE SELECCIÓN	264
8.3.1. Cumplimiento de requisitos	267
8.3.2. Instrumentos de selección.....	272
8.3.3. Análisis de méritos y antecedentes para la admisión	275
8.3.4. Prueba escrita de conocimientos.....	277
8.3.5. Calificación de la experiencia profesional y académica	280
8.3.6. Entrevista.....	283
8.4. LISTAS DE ELEGIBLES	286
8.5. PROVISIÓN DE CARGOS	287
8.5.1. Agotamiento del concurso por nombramiento y posesión en el cargo.....	291
8.5.2. Concreción de los actos de nombramiento por cada uno de los nominadores...	293
 CAPÍTULO 9	
EL REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS.....	295
9.1. NATURALEZA JURÍDICA.....	295
9.1.1. El Registrador de Instrumentos Públicos y su papel como Servidor Público	296
9.2. DIVISIÓN TERRITORIAL Y FUNCIONAL DEL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS.....	302

CONTENIDO

9.2.1. Círculos de Registro	303
9.2.2. Oficinas Registro de Instrumentos Públicos con circunstancias especiales.....	306
9.2.3. Categorías Registrales	308
9.3. DESCENTRALIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE LA FUNCIÓN PÚBLICA	309
9.3.1. Descentralización administrativa por servicios.....	312
9.4. RÉGIMEN LABORAL Y DE SEGURIDAD SOCIAL.....	312
9.4.1. Régimen Laboral de los Registradores de Instrumentos Públicos.....	314
9.5. REMUNERACIÓN.....	316
9.5.1. Prima técnica	317
9.6. RÉGIMEN DE RESPONSABILIDAD	318
9.6.1. Responsabilidad técnica y administrativa	319
9.6.2. Responsabilidad en el proceso de registro, y aquella de carácter patrimonial.....	319
9.6.3. El Registrador de Instrumentos Públicos como Administrador de Recursos Logísticos y Humanos.....	320
9.6.4. Aspectos disciplinarios	321
CAPÍTULO 10	
CONCLUSIONES SOBRE EL REGISTRO	323
10.1. DIMENSIÓN INTERSECTORIAL DEL REGISTRO	323
10.1.1. La Institución del Registro de Instrumentos Públicos.....	324
10.1.2. El Registrador de Instrumentos Públicos	325
10.1.3. Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.....	326
10.2. TRANSFORMACIÓN HISTÓRICA DEL SISTEMA REGISTRAL EN COLOMBIA	328
10.3. LA FUNCIÓN SOCIAL DEL REGISTRO	328
10.4. EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS FRENTE LAS TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN.....	329
10.4.1. Modernización y Simplificación del Registro de Instrumentos Públicos	330
BIBLIOGRAFÍA	335
A. NORMATIVIDAD.....	335
B. JURISPRUDENCIA.....	338
C. ÍNDICE BIBLIOGRÁFICO	343
ANEXO	
OTROS ASPECTOS RELEVANTES PARA EL DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL	347
CAPÍTULO 11	
REGISTRO Y PROPIEDAD RURAL	347
11.1. EL REGISTRO Y SU EFECTO EN LA PROPIEDAD RURAL (TIERRAS)	347
11.1.1. Reflexiones sobre la Ley por la cual se crean y se desarrollan las Zonas de Interés de Desarrollo Rural, Económico y Social, “Zidres”	348

CAPÍTULO 12

LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.....	353
12.1. CONTROL Y VIGILANCIA SOBRE LA FUNCIÓN NOTARIAL.....	353
12.2. CONTROL Y VIGILANCIA SOBRE EL REGISTRO	355
12.2.1. Inspección, vigilancia y control.....	356
12.2.2. Intervención de Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.....	358
12.3. JERARQUÍA Y PAPEL DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO	
 Y REGISTRO SOBRE EL REGISTRO	360
12.3.1. Organización administrativa	360
12.3.2. La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos	365

CAPÍTULO 13

EL REGISTRO INMOBILIARIO COMO FUNCIÓN PÚBLICA Y COMO	
SERVICIO PÚBLICO	367
13.1. MARCO NORMATIVO Y CONCEPTUAL.....	367
13.1.1. Naturaleza del Registro Inmobiliario	368
13.1.2. El Registro Inmobiliario visto como función pública desde la	
estructura del Estado	369
13.1.3. Elementos del Registro Inmobiliario.....	370
13.2. LA FUNCIÓN PÚBLICA REGISTRAL	374
13.2.1. La función primaria de publicidad, seguridad jurídica y centralización	
del registro	375
13.2.2. Entrega de la función a través del acto de nombramiento	376
13.3. PRINCIPIOS ORIENTADORES DEL REGISTRO.....	377
13.3.1. Principio de rogación	378
13.3.2. Principio de especialidad	379
13.3.3. Principio de prioridad o rango	380
13.3.4. Principio de legalidad	381
13.3.5. Principio de legitimación	381
13.3.6. Principio de Tracto Sucesivo	382
13.3.7. Otros principios no contenidos en la Ley 1579 de 2012	383
13.4. EL SERVICIO PÚBLICO REGISTRAL.....	384
13.4.1. La función convertida en Servicio Público Registral.....	385
13.4.2. Tarifas registrales	387