

Pregunta 98. ¿Cuáles fueron los principales hallazgos derivados de las visitas de inspección, vigilancia y control a notarías y ORIP durante los últimos dos años?

La Superintendencia Delegada para el Registro (SDR), en ejercicio de las funciones asignadas por el artículo 23 del Decreto 2723 de 2014, remitió al Grupo de Gestión Disciplinaria Registral, la información derivada de las visitas de inspección practicadas a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos durante los últimos dos años. Estas actuaciones fueron adelantadas en el marco de las competencias de inspección, vigilancia y control, y de conformidad con lo dispuesto en el Código General Disciplinario (Ley 1952 de 2019). La información consolidada se presenta en el siguiente cuadro:

TRASLADO A INSTRUCCIÓN DISCIPLINARIA AÑOS 2025 Y 2026					
AÑO	ORIP	EN VISITA	EN INTERVENCIÓN	FECHA	AUTO/RESOLUCION
2025	Bogota Zona Sur	X		SNR2025IE-022829-3 de 15/08/2025	AUTO 005
	Bogota Zona Sur	X		SNR2025IE-022830-3 de 15/08/2025	AUTO 005
	Bogota Zona Sur	X		SNR2025IE-022831-3 de 15/08/2025	AUT-2025-001292-5
	Montería		X	SNR2025IE-010841-3 de 19/05/2025	RES 2061 DE 28/02/2025
	Pacho	X		SNR2025IE-019229-3 de 18/07/2025	AUT-2025-000750-5
	Plato	X		SNR2025IE-038148-3 de 22/12/2025	AUT-2025-003984-5
	Quibó	X		SNR2025IE-022084-3 de 11/08/2025	AUT-2025-001347-5
	Santa Rosa de Cabal	X		SNR2025IE-003423 de 27/02/2025	AUTO 001
	Sítio Nuevo	X		SNR2025IE-038203-3 de 19/12/2025	
	Soacha	X		SNR2026IE001691-3 ALCANCE	AUT-2025-003871-5
2026	Bogotá Zona Norte	X		SNR2025IE-029138-3 de 08/10/2025	AUT-2025-000329-5
	Cartagena	X		SNR2026IE-015022-3 de 21/05/2026	AUT-2026-000650-5
				SNR2026IE-015711-3 de 22/05/2026	AUT-2026-000441-5

Pregunta 113. ¿Cuál es el plan anual de visitas generales, especiales y de seguimiento a notarías, Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y curadores urbanos para 2026, y qué porcentaje se ha ejecutado a la fecha?

La Superintendencia Delegada para el Registro - SDR, de conformidad con el artículo 23 del Decreto 2723 de 2014 debe "Realizar las visitas generales, especiales y de seguimiento de acuerdo con la normativa vigente y las políticas institucionales".

Por lo tanto, la Superintendencia Delegada para el Registro, en el marco de los procesos vigentes “Visitas Generales a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos”¹ y “Visitas Generales a los Gestores y Operadores Catastrales”² no contempla un documento formal de plan de visitas como otras delegadas y en consecuencia la planeación se articula únicamente con el instrumento previsto de planeación institucional como es el Plan de Acción Institucional – PAI, formulado para cada vigencia frente a cada uno de sus vigilados.

Es así como, se adelantan visitas de inspección a dos tipos de vigilados:

1. Oficinas de Registro de Instrumento Público - ORIP, respecto de la verificación del cumplimiento normativo en la prestación del servicio público de registral.

¹ <https://servicios.supernotariado.gov.co/files/portal/sgc-355-20241121161845.pdf>.

² <https://servicios.supernotariado.gov.co/files/portal/sgc-355-20230630154119.pdf>

2. Los Gestores y Operadores Catastrales, en el marco de la IVC sobre la para prestación del servicio público de la gestión catastral.

Como resultado del ejercicio, la Superintendencia Delegada para el registro para el año 2026 contempló el siguiente plan de visitas:

NOMENCLATURA	ACTIVIDADES	PRODUCTO / ENTREGABLE	CANTIDAD/ META	MEDIO DE VERIFICACIÓN	CRONOGRAMA ANUAL											
					Ene	Feb	mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
DR-04	Realizar 60 visitas generales en el marco del proceso de inspección a los prestadores del servicio público registral.	Visitas de inspección realizadas a los prestadores del servicio público registral.	60	Reporte mensual del número de visitas de inspección realizadas a los prestadores del servicio público registral.	0	1	4	3	6	3	8	8	8	8	8	3
DR-05	Realizar 5 visitas generales en el marco del proceso de inspección a los prestadores del servicio público de la gestión catastral.	Visitas de inspección realizadas los prestadores del servicio público registral.	5	Reporte mensual del número de visitas realizdas a los prestadores del servicio público registral.	0	0	0	0	0	0	2	1	1	1	0	0

Fuente: PAI Versión 3

Como resultado con corte a 30 de junio presenta el avance en su ejecución:

NOMENCLATURA	ACTIVIDADES	META ANUAL	META SEMESTRAL	AVANCE	OBSERVACIÓN
DR-04	Realizar 60 visitas generales en el marco del proceso de inspección a los prestadores del servicio público registral.	60	17	16	Esta actividad muestra un avance del 26%, respecto de la meta anual y un 94%, frente a la meta semestral. La desviación fue motivada por falta de disponibilidad de pasajes aéreos en el mes de abril, lo que conllevó a cambiar las ORIP priorizadas por aquellas que no requirieran trayectos aéreos y que mostraran similares condiciones de priorización, para lo cual se priorizaron dos

					(2) de la tres (3) inicialmente previstas. En igual sentido se realizaron tres (3) visitas especiales durante el año 2025 y dos (2) durante el año 2026. Las visitas especiales tienen como marco de origen la ley 1579 del 2012 y los motivos por los cuales se ejecutan se deben a PQRSD.
DR-05	Realizar 5 visitas generales en el marco del proceso de inspección a los prestadores del servicio público de la gestión catastral.	5	0	0	Esta actividad no refleja avance en consideración a la programación está prevista para el segundo semestre del año en curso (2026).

Pregunta 114. ¿Cuántas Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos han sido intervenidas en los últimos dos años, cuál fue la causa de la intervención y cuál es el estado de las medidas correctivas adoptadas?

A. La Superintendencia Delegada para el Registro - SDR, de conformidad con el artículo 23 del Decreto 2723 de 2014 debe "Realiza las intervenciones conforme a las normas vigentes reguladas en el Estatuto Registral Ley 1579 del 2012"

Debido a lo anterior, durante los últimos dos años se practicó una intervención a la ORIP de Montería – Córdoba, la cual tuvo las siguientes circunstancias:

Mediante la Resolución No. 02061 del 28 de febrero de 2025, la cual se prorrogó mediante Resolución No. RES2025-003759-6 del 04 de abril del 2025, se ordenó la intervención de la ORIP de Montería, con fundamento en los siguientes motivos:

1. El elevado número de actuaciones administrativas correspondientes al período 2013-2024 que se encontraban sin adelantar.
- 2.El alto volumen de correcciones tramitadas por la ORIP, equivalente al 16,9 % del total de actos jurídicos inscritos en dicha oficina.
3. El atraso en el trámite de calificación de los actos jurídicos radicados para su inscripción a diciembre de 2024, la malla de calificación registraba un total de 553 documentos pendientes de calificación.

4. La existencia de errores significativos en los procesos de calificación e inscripción, los cuales dieron lugar al inicio de actuaciones administrativas.
5. La identificación de un ambiente laboral deteriorado, derivado de conflictos entre la Registradora y los funcionarios y contratistas de la ORIP.

En el marco de la intervención administrativa adelantada, se adoptaron las siguientes medidas correctivas, orientadas a atender las situaciones identificadas durante el desarrollo de la actuación y a fortalecer la prestación del servicio público registral:

1. **Respecto de las situaciones relacionadas con el talento humano**, se llevaron a cabo reuniones de trabajo con los funcionarios, contratistas y la Registradora de Instrumentos Públicos, con el propósito de identificar las causas de las dificultades evidenciadas en el ambiente laboral y en la dinámica organizacional. En desarrollo de dichas actuaciones, el equipo de la Superintendencia Delegada para el Registro propuso a la Registradora, como medida de apoyo institucional y de facilitación para la solución de la problemática identificada, la realización de una nueva visita de seguimiento, así como la implementación de sesiones de acompañamiento psicológico orientadas al fortalecimiento de competencias en liderazgo, comunicación efectiva y manejo de conflictos.
2. **En relación con las presuntas irregularidades advertidas en el proceso registral**, la comisión de intervención de la Superintendencia Delegada para el Registro adelantó espacios de escucha con la comunidad respecto de tres casos específicos que, prima facie, evidenciaban posibles inconsistencias en la prestación del servicio registral. Como resultado de dichas actuaciones, se impartieron las directrices y se adoptaron los correctivos administrativos correspondientes dentro del trámite registral de los casos analizados, con el fin de garantizar el cumplimiento de los principios de legalidad, seguridad jurídica y eficacia que rigen la función registral.
3. **Frente al atraso evidenciado en los trámites de calificación registral y en la corrección de errores del proceso de registro**, se dispuso el apoyo de personal adicional para fortalecer la capacidad operativa de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, con el propósito de agilizar la gestión de los trámites pendientes, reducir los tiempos de respuesta y contribuir al mejoramiento continuo de la prestación del servicio público registral.
4. **En cuanto al seguimiento:** la Superintendencia Delegada para el Notariado, se encuentra realizando la planificación conforme al plan de visitas programado para el año 2026, de la visita de seguimiento a la ORIP de Montería, Córdoba, la cual se agendará en los próximos días.
 - B. **Mediante la Resolución No. 05144 del 17 de mayo de 2024, “por medio de la cual se ordenó la intervención de segundo grado de la Oficina Principal de Registro de Instrumentos Públicos de Quibdó, Choco” la cual se prorrogó mediante Resolución No. 06532 del 20 de junio de 2024 del 04 de abril del 2025, la cual se fundamentó en los siguientes motivos:**

La intervención de la ORIP Quibdó, fue motivada por la existencia de graves deficiencias en la gestión registral, particularmente relacionadas con presuntas irregularidades en el incumplimiento de los siguientes deberes funcionales:

1. Presuntas irregularidades en el trámite de actuaciones administrativas.
2. Presunto manejo inadecuado del bloqueo de folios de matrícula inmobiliaria y la expedición de certificados sobre inmuebles cuya situación jurídica se encontraba en revisión.
3. Estas circunstancias hicieron presumir la posible comisión de faltas disciplinarias por parte de servidores públicos y justificaron la adopción de una intervención de segundo grado por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Debido a lo anterior como medida correctivas se pudo identificar que la intervención de segundo grado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Quibdó tuvo origen en la identificación de presuntas irregularidades graves en la prestación del servicio registral, las cuales comprometían la legalidad, seguridad y confiabilidad del sistema de registro inmobiliario, y que fueron enviados al Grupo de Gestión Disciplinaria Registral, para que se realizará los trámites disciplinarios conforme a su competencia.

En síntesis, los principales motivos que dieron origen a tomar la determinación de enviar al Grupo de Gestión Disciplinaria de la Superintendencia Delegada para el Registro fueron:

1. **Presuntas faltas disciplinarias de servidores públicos de la ORIP Quibdó.** El informe señala que las evidencias recopiladas durante la intervención sugieren la posible comisión de faltas disciplinarias por parte de funcionarios de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Quibdó, razón por la cual los hallazgos fueron remitidos al Grupo de Gestión Disciplinaria Registral para el ejercicio de las competencias previstas en la Ley 1952 de 2019, modificada por la Ley 2094 de 2021.
2. **Presunto incumplimiento de deberes legales y constitucionales.** En el desarrollo del primer caso analizado, el informe identifica como tipología de la conducta el **incumplimiento de un deber legal y constitucional**, asociado al manejo de actuaciones administrativas sobre varios folios de matrícula inmobiliaria.
3. **Presuntas irregularidades en el trámite de actuaciones administrativas.** Se evidenciaron deficiencias en la administración de expedientes y en la gestión de actuaciones administrativas que afectaban diversos folios de matrícula inmobiliaria, lo que comprometía el adecuado desarrollo del procedimiento registral.
4. **Presuntas fallas en el bloqueo de folios de matrícula inmobiliaria.** Uno de los hallazgos más relevantes consistió en que folios sometidos a actuación administrativa **no se encontraban bloqueados**, permitiendo que continuaran siendo objeto de consultas y trámites, cuando debían permanecer restringidos mientras se resolvía la actuación correspondiente.
5. **Presunta expedición de certificados sobre folios con actuaciones administrativas en curso.** Como consecuencia del manejo inadecuado del bloqueo manual de folios, se expidieron certificados de tradición y libertad respecto de inmuebles involucrados

en actuaciones administrativas, situación que afectaba la seguridad jurídica y la confiabilidad de la información registral.

6. **En cuanto al seguimiento:** Así mismo y en punto del seguimiento una vez hechos los hallazgos mencionados durante el transcurso de la visita virtual ordenadas mediante Auto 157 del 21 de marzo de 2024 y visita especial practicada entre los días 6 al 10 de mayo del año 2024 y su posterior intervención, La Superintendencia Delegada para el Registro ha venido realizando los siguiente seguimientos:

Una vez culminada la intervención administrativa practicada a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Quibdó durante el mes de agosto de 2024, la Superintendencia Delegada para el Registro, en ejercicio de sus funciones de inspección, vigilancia y control, dispuso adelantar el correspondiente seguimiento al cumplimiento de las recomendaciones, compromisos y acciones de mejora formuladas con ocasión de dicha actuación administrativa. Para tal efecto, programó diversas reuniones de seguimiento en modalidad virtual y, posteriormente, una visita especial virtual, orientadas a verificar el grado de implementación de las medidas correctivas y de fortalecimiento institucional.

En desarrollo de las actuaciones de seguimiento, la Superintendencia Delegada para el Registro efectuó múltiples citaciones dirigidas al Registrador de Instrumentos Públicos de Quibdó, mediante el envío de comunicaciones a través de los correos electrónicos institucionales dispuestos para tal fin. Igualmente, y con el propósito de garantizar el ejercicio del principio de colaboración armónica y facilitar la realización de las actividades programadas, las reuniones fueron reprogramadas en varias oportunidades como consecuencia de la inasistencia del citado servidor público.

Del análisis de los soportes documentales que reposan en el expediente administrativo se evidencia que las convocatorias fueron comunicadas de manera oportuna, indicando las fechas, horarios y enlaces de acceso a las reuniones virtuales. Asimismo, obra constancia de que los funcionarios comisionados por la Superintendencia permanecieron conectados durante el tiempo previsto para cada sesión, a la espera de la comparecencia del Registrador, sin que esta se materializara en ninguna de las oportunidades programadas.

De igual forma, se constató que el Registrador de Instrumentos Públicos presentó observaciones relacionadas con la procedencia y el alcance del seguimiento dispuesto por la Superintendencia Delegada para el Registro. Dichos planteamientos fueron debidamente analizados y atendidos por la autoridad de inspección, vigilancia y control, la cual ratificó la competencia y finalidad de las actuaciones de seguimiento, manteniendo la programación de las actividades previstas y reiterando las respectivas convocatorias.

No obstante, lo anterior no fue posible llevar a cabo las reuniones de seguimiento ni la visita especial virtual programada, debido a la inasistencia reiterada del Registrador a las diferentes citaciones efectuadas. Esta circunstancia imposibilitó verificar el estado de cumplimiento e implementación de las recomendaciones, compromisos y

acciones de mejora derivados de la intervención administrativa practicada, limitando el ejercicio efectivo de las funciones de inspección, vigilancia y control asignadas a la Superintendencia Delegada para el Registro.

Por último, la Superintendencia Delegada para el Registro, desde el Grupo de Gestión Disciplinaria, remitió el expediente por poder preferente a la Procuraduría General de la Nación, con el fin de que asumiera la investigación disciplinaria.