

Bogotá, D.C, 27 de febrero de 2019

50C2019EE02716

Señor

CARLOS ALBERTO CASTRO FRANCO

Grupo de Divulgación de la Superintendencia de Notariado y Registro
Bogotá D.C.

ASUNTO:	Publicación en Página Web Actuación Administrativa 42 de 2018 Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-126465
----------------	---

En cumplimiento a lo ordenado en el numeral sexto de la Resolución 000021 de fecha 18-02-2019, por medio del cual se decide una actuación administrativa de la referencia, remito a usted copia del mismo, con el objeto que sea publicado en la Página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro, de acuerdo a lo ordenado en el Artículo 37 de la Ley 1437 de 2011. Adjunto copia en dieciocho (18) folios.

Cordialmente,


RAMÓN RODOLFO PALOMINO CASTRO
Coordinador Grupo de Gestión Jurídica Registral

Proyectó: Luis Edo. Velasco
Técnico Administrativo

Elaboró: Diego Pizaros
Profesional Especializado

Superintendencia de Notariado y Registro
Oficina de Registro II.PP Bogotá Zona Centro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
correspondencia@supernotariado.gov.co



RESOLUCION No 000021
Actuación Administrativa 042 DE 2018
Página 1 de 17

18 FEB 2019

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-126465

LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ D. C. ZONA CENTRO

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que confiere el Decreto 2723 de 2014, ley 1437 de 2011, ley 1579 de 2012 e Instrucción Administrativa 11 de 2015 y

CONSIDERANDO

A. ANTECEDENTES

Folio de matrícula inmobiliaria 50C-126465

1. Tiene como fecha de apertura el 22 de febrero de 1973 y su estado actual es activo.
2. Dirección: transversal 47 10-25 (dirección catastral).
3. Anotación 9. Escritura pública 0807 del 06 de mayo de 2004 otorgada en la Notaría 61 del círculo de Bogotá. Venta de Nubia Esperanza Ramírez Rodríguez en favor de Eliseo Castiblanco Murcia y Eulalia Zamora Arévalo.
4. Anotación 10. Escritura pública 1383 del 14 de marzo de 2007 otorgada en la Notaría 13 del círculo de Bogotá. Hipoteca a favor de BCSC S.A.
5. Anotación 11, que cancela la 10. Escritura pública 2757 del 21 de noviembre de 2012 otorgada en la Notaría 55 del círculo de Bogotá. Cancelación de hipoteca de BCSC S.A.

B. SOLICITUD

1. El 26 de enero de 2018 (50C2018ER01401)¹ los señores Eliseo Castiblanco Murcia y Eulalia Zamora Arévalo, informan y solicitan:

“A. Respetuosamente solicitamos se ordene bloquear la matrícula inmobiliaria No 50C-126465. En atención a las irregularidades presentadas con la escritura pública No 2757 del 11 de Noviembre de 2012, toda vez que son fraudulentas y los suscritos no han autorizado ni cancelado la hipoteca visible en la anotación No 10 del folio de matrícula inmobiliaria No. 126465.

¹ Folios 1 y 2



RESOLUCION No. 000021
Actuación Administrativa 042 DE 2018

18 FEB 2019

Página 2 de 17

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-126465

B. Que consecencial a lo anterior solicitamos se cancela la anotación No. 11 DEL Folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-126465, toda vez que los suscritos titulares del derecho real sobre el inmueble antes relacionado, hasta la fecha no hemos adelantado trámite alguno ni autorizado a persona alguna tendiente a la cancelación de la anotación No. 10”.

Los usuarios aportan copia de una certificación expedida por la Notaría 55² del círculo de Bogotá, el 19 de enero de 2018, que informa:

“Que en el protocolo de ésta notaría no figura otorgada Escritura Pública Dos Mil Setecientos Cincuenta y Siete (2.757) del año 2.012 y tampoco ha sido otorgada Escritura Pública de cancelación de hipoteca del Banco BCSC S.A. a favor de Eliseo Castiblanco Murcia y Eulalia Zamora Arévalo, con el anterior documento presuntamente se asalto en su buena fé a la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá”.

Los usuarios aportan, también, copia de la denuncia interpuesta en la Fiscalía General de la Nación el 26 de enero de 2018 con consecutivo 2355³.

C. ACTUACIÓN PROCESAL

1. Por auto del 12 de julio de 2018⁴, esta Oficina inició actuación administrativa de la referencia con la finalidad de establecer la real situación jurídica del folio 50C-126465.

2. En el mencionado auto se ordena:

ARTÍCULO TERCERO: Comunicar el contenido de la presente providencia, conforme lo indica el artículo 37 de la ley 1437 de 2011 a:

- a) Eliseo Castiblanco Murcia (calle 12 B 8 23 Oficina 508, edificio central, de la ciudad de Bogotá).
- b) Eulalia Zamora Arévalo (calle 12 B 8 23 Oficina 508, edificio central, de la ciudad de Bogotá).
- c) BCSC S.A. (carrera 7 77 65 de la ciudad de Bogotá).
- d) Fiscalía General de la Nación – oficina de asignaciones – radicado 2355 del 26-01-2018 (carrera 33 18 33 de la ciudad de Bogotá).

ARTÍCULO CUARTO: Oficiar a la Notaría 55 del círculo de Bogotá (carrera 99 20 C 09 de la ciudad de Bogotá) para que certifique en protocolo la existencia de la escritura pública 2757 del 21 de noviembre de 2012, sus partes y sus actos; envíese copia de la escritura presentada para registro con el turno 2017-6937 para que se certifique su autenticidad.

ARTÍCULO QUINTO: Publicar el presente auto, de conformidad con el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011, en la página web www.supernotariado.gov.co, con la finalidad de que cumpla los fines de

² Folio 9

³ Folio 10

⁴ Folios 13 a 19



RESOLUCION No
Actuación Administrativa 042 DE 2018
Página 3 de 17

18 FEB 2010

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-126465

publicidad para los interesados de los que se desconozca medio eficaz de comunicación y para comunicar el inicio de la actuación administrativa a los terceros que puedan estar interesados.

3. El 25 de julio de 2018 se envía comunicación (50C2018EE14865)⁵ al señor Eliseo Castiblanco Murcia a la calle 12 B 8 23, oficina 508, de la ciudad de Bogotá. El 02 de agosto de 2018⁶ se presenta en esta Oficina el usuario, se le entrega copia del auto de apertura y actualiza dirección de notificaciones por la Transversal 47 10 25 de la ciudad de Bogotá. Comunicado de la actuación administrativa, no hace aporte o solicitud de material probatorio en sentido alguno.

4. El 25 de julio de 2018 se envía comunicación (50C2018EE14866)⁷ a la señora Eulalia Zamora Arévalo a la calle 12 B 8 23, oficina 508, de la ciudad de Bogotá. El 09 de agosto de 2018⁸ se presenta en esta Oficina la usuaria, se le entrega copia del auto de apertura y actualiza dirección de notificaciones por la Avenida de las Américas 43 A 48 de la ciudad de Bogotá. Comunicada de la actuación administrativa, no hace aporte o solicitud de material probatorio en sentido alguno.

5. El 25 de julio de 2018 se envía comunicación (50C2018EE14867)⁹ a BCSC S.A. a la carrera 7 77 65 de la ciudad de Bogotá. El 01 de agosto de 2018 la compañía 4/72 certifica entrega efectiva de la guía RN988290640CO¹⁰. Comunicado de la actuación administrativa, no hace aporte o solicitud de material probatorio en sentido alguno.

6. El 25 de julio de 2018 se envía comunicación (50C2018EE14868)¹¹ a la Fiscalía General de la Nación a la Carrera 33 18 33, oficina de asignaciones, de la ciudad de Bogotá. El 03 de agosto de 2018 la compañía 4/72 certifica entrega efectiva de la guía RN988290653CO¹². El 26 de diciembre de 2018 (50C2018ER30408)¹³ se informa que la fiscalía de conocimiento es la 362 Seccional de Bogotá (carrera 33 18 33, bloque A, piso 2) y que el radicado es 110016000050201805285; comunicada de la actuación administrativa no hace aporte o solicitud de material probatorio en sentido alguno.

⁵ Folio 19

⁶ Folio 27

⁷ Folio 20

⁸ Folio 29

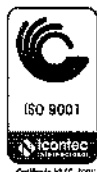
⁹ Folio 21

¹⁰ Folio 32

¹¹ Folio 22

¹² Folio 33

¹³ Folio 34



RESOLUCION No _____
Actuación Administrativa 042 DE 2018

000021

18 FEB 2019

Página 4 de 17

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-126465

7. El 03 de agosto de 2018 se envía comunicación (50C2018EE14869)¹⁴ a la Notaría 55 del círculo de Bogotá. El 03 de agosto de 2018 (50C2018ER17551)¹⁵ la Notaría informa:

“Damos respuesta a su comunicación de la referencia, solicitando certificación sobre el otorgamiento de la escritura 2.757 del 21 de noviembre del año 2.012, la cual se adjunta a esta comunicación, donde se deja constancia que la mencionada escritura no se encuentra en el protocolo de ésta Notaría”.

Y aporta certificación del 02 de agosto de 2018:

“(…) verificado el protocolo de esta Notaría la última Escritura Pública otorgada en el año 2.012, fue la escritura Mil Setecientos cuarenta y cuatro (1.744) de fecha treinta y uno (31) de Diciembre del año 2.012, la cual corresponde a una Cancelación de Patrimonio de Familia cuyos otorgantes son: Nérida Alexandra Molano Alvis y Camilo Andrés Ríos Ospina”.

8. El 25 de julio de 2018 se envía a publicar (50C2018EE14870)¹⁶ el auto de apertura en la página web www.supernotariado.gov.co. El grupo de divulgación de la Superintendencia de Notariado y Registro certifica el 03/08/2018¹⁷ que el 03/08/2018 se hizo la publicación solicitada.

9. Publicado el acto administrativo en la página web de la entidad, ningún tercero o interesado dio aplicación al parágrafo del artículo 38 de la ley 1437 de 2011 con la finalidad de que fuera reconocido para actuar o para aportar prueba alguna.

10. Como los comunicados no aportaron o solicitaron material probatorio alguno y, además, no se presentó ningún tercero o interesado dentro de la actuación administrativa a proceder en igual sentido, esta Oficina la decidirá con el que reposa en el expediente y en los archivos para la matrícula 50C-126465.

11. No hubo necesidad de decretar pruebas, mediante auto, para el caso concreto, razón por la cual se declara cerrado el término probatorio en los términos del artículo 40 de la ley 1437 de 2011.

¹⁴ Folio 23

¹⁵ Folio 30

¹⁶ Folio 24

¹⁷ Folio 28



RESOLUCION No 000021
Actuación Administrativa 042 DE 2018
Página 5 de 17

18 FEB 2019

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-126465

D. ACERVO PROBATORIO

Para decidir el asunto de la referencia se han tenido en cuenta los documentos que reposan en el archivo de esta oficina para la matrícula inmobiliaria 50C-126465 y la documentación que reposa en el expediente, especialmente certificación de la Notaría 55 de Bogotá¹⁸.

E. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Título III de la parte primera de ley 1437 de 2011, artículos 49, 59, 60 de la ley 1579 de 2012, Instrucción administrativa 011 de 2015 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro y demás normas vigentes que sean aplicables al caso concreto.

F. CONSIDERACIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO Y DECISIÓN

Establecida la competencia del Registrador de instrumentos públicos para conocer y decidir la presente actuación administrativa, comunicadas las partes, incorporado el material probatorio y cerrado el término del mismo, procede esta Oficina a decidir de fondo el asunto de la referencia.

1. PRESUNCIÓN DE LEGALIDAD DE LOS ACTOS INSCRITOS EN LAS OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y COMPETENCIA PARA DESVIRTUARLA.

Las Oficinas de registro de instrumentos públicos cumplen con la función de dar publicidad y efecto de oponibilidad a los actos que requieran de esta solemnidad, y sólo a partir de ese momento producen efectos frente a terceros. Esta función tiene un carácter eminentemente administrativo, la cual se encuentra regulada por la Ley 1579 de 2012.

Ninguno de los efectos mencionados conminan a hacer revisión previa de la legalidad de los documentos que se radican en las oficinas de instrumentos públicos porque aquellas NO son las que los elaboran. Es decir, cuando un documento (arts. 243 y 244 ley 1564 de 2012) se radica para su inscripción (art. 14 ley 1579 de 2012), ya viene revestido de la presunción de legalidad (art. 88 ley 1437 de 2011) en aplicación al principio de la buena fe que se predica de los particulares y de sus actuaciones frente a las instituciones (art. 83 Constitución Política de Colombia).

¹⁸ Folio 30 y 31



RESOLUCION No 000021 18 FEB 2019
Actuación Administrativa 042 DE 2018
Página 6 de 17

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-126465

Presunción de legalidad y buena fe que se traslada al acto administrativo de registro, que sólo puede ser desvirtuada por medio de decisión de fondo de autoridad judicial, o administrativa con funciones jurisdiccionales; función ésta, con la que no cuentan las oficinas de registro de instrumentos públicos.

En este orden de ideas, una ORIP no puede desvirtuar el principio de legalidad sobre el contenido de una anotación en un folio de matrícula inmobiliaria, razón por la cual se debe afirmar que en las situaciones en las que se informa a las oficinas de registro de instrumentos públicos sobre una presunta falsedad, inexistencia o irregularidad en alguno de los documentos inscritos, el pronunciamiento de fondo sobre su situación legal debe ser proferido por la jurisdicción respectiva (ordinaria, de lo contencioso administrativo o las entidades administrativas con funciones jurisdiccionales).

2. CANCELACIÓN DE UN ACTO DE REGISTRO.

Una vez en firme el acto administrativo de registro en los términos de los artículos 70 y 87 de la ley 1437 de 2011, su cancelación sólo procede si se cumplen los postulados del artículo 62 de la ley 1579 de 2012:

“El registrador procederá a cancelar un registro o inscripción cuando se le presente la prueba de la cancelación del respectivo título o acto, o la orden judicial en tal sentido”.

Si dicha cancelación no se hace en virtud del artículo citado, el documento o solicitud que se haga en tal sentido debe ser rechazada, y si ingresa como turno de calificación, lo procedente es que se genere una nota devolutiva conforme al artículo 22 de la ley 1579 de 2012.

Tratándose de cancelaciones decretadas judicialmente, el interesado en que se surta el procedimiento respectivo debe tener en cuenta si va a atacar la legalidad del contenido del acto inscrito o del acto administrativo de inscripción; por supuesto, son pretensiones que se llevan ante diferentes jueces competentes.

Si opta por la primera, debe poner en conocimiento de la Fiscalía General de la Nación los hechos constitutivos de fraude o de inexistencia de los instrumentos públicos por falta de requisitos legales; como medida de protección la Fiscalía puede hacer uso del artículo 101 de la ley 906 de 2004 y obtener orden del Juez de control de garantías para suspender el poder dispositivo dentro de la matrícula inmobiliaria mientras se surte la investigación respectiva.

Si se escoge la segunda opción, el interesado debe agotar la vía administrativa y, si es del caso, iniciar pretensión ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo; la medida de protección aquí sería la suspensión provisional que establece el artículo 231 de la ley 1437 de 2011.



RESOLUCION No 000021
Actuación Administrativa 042 DE 2018
Página 7 de 17

18 FEB 2019

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-126465

Por lógica argumentativa, viene el interrogante para definir si sólo la expedición de una sentencia es suficiente para la cancelación de un acto de registro de instrumentos públicos. La respuesta será que depende de qué clase de decisión haya adoptado el Juez.

En el mismo orden en que se expuso en los incisos anteriores, si el Juez declara la nulidad, inexistencia, ineficacia, fraude o cualquier causal constitutiva de cancelación del contenido de un acto de registro se pueden presentar dos hechos: uno, que se trate de actos judiciales (oficios o sentencias) que no requieren cancelación previa ante ninguna otra autoridad o entidad y cuya calificación se hará con la sentencia que así lo ordene debidamente radicada.

Dos, que se trate de actos notariales que deban ser cancelados ante dichos despachos, para mantener el principio de legalidad intacto, previo a la cancelación de anotación alguna en los folios de matrícula inmobiliaria (arts. 47 y 53 del Decreto 960 de 1970).

Si el Juez declara la nulidad del acto administrativo de inscripción, la anotación se hará con la sentencia que así lo ordene debidamente radicada ante la oficina de registro de instrumentos públicos.

Entonces, dos conclusiones de lo que se ha dicho se pueden afirmar: la primera, que hay legislación especial y vigente para que los actos con destino a registro obtenidos fraudulentamente pasen por control judicial; la segunda, que en ninguna parte de este trámite se confiere competencia jurisdiccional a los registradores de instrumentos públicos para intervenir en etapa alguna.

3. ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA DE LAS OFICINAS DE REGISTRO.

Es preciso explicar para qué sirve la actuación administrativa que emana del contenido del artículo 59 de la ley 1579 de 2012. Para empezar se debe revisar la norma:

“Los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, se corregirán de la siguiente manera:

Los errores aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos que se deduzcan de los antecedentes y que no afecten la naturaleza jurídica del acto, o el contenido esencial del mismo, podrán corregirse en cualquier tiempo sustituyendo la información errada por la correcta, o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto.

Los errores en que se haya incurrido al momento de la calificación y que se detecten antes de ser notificado el acto registral correspondiente, se corregirán en la forma indicada en el inciso anterior.



RESOLUCION No 000021
Actuación Administrativa 042 DE 2018
Página 8 de 17**18 FEB 2019**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-126465

Los errores que modifiquen la situación jurídica del inmueble y que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, solo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa, cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique y en esta ley.

(...)

De toda corrección que se efectúe en el folio de matrícula inmobiliaria, se debe dejar la correspondiente salvedad haciendo referencia a la anotación corregida, el tipo de corrección que se efectuó, el acto administrativo por el cual se ordenó, en el caso en que esta haya sido producto de una actuación administrativa.

PARÁGRAFO. La Superintendencia de Notariado y Registro expedirá la reglamentación correspondiente para el trámite de las actuaciones administrativas de conformidad con las leyes vigentes”.

La condición para el inicio de actuación administrativa NO es la falsedad o inexistencia de un documento, porque, se reitera, las oficinas de registro no tienen facultades jurisdiccionales para desvirtuar el principio de legalidad; la facultad legal establecida es para la corrección de errores en la calificación de actos que no debieron superar esta etapa pero que sí lo hicieron y, además, ya cuentan con publicidad en los certificados de tradición y libertad.

Estos errores deben tener la capacidad de modificar la realidad jurídica del inmueble y por eso se faculta para su inmediata corrección, sin desconocer derechos de contradicción y defensa y de debido proceso.

En este orden de ideas, un documento obtenido fraudulentamente, o que sea inexistente por desconocerlo la autoridad o entidad que supuestamente lo expidió, que haya superado la etapa de calificación y sea oponible, NO constituye un error en el registro de instrumentos públicos si se tiene en cuenta que sobre aquellos existe el principio de legalidad y de que las ORIPs no hacen control de legalidad previa a su inscripción.

Entonces, al no constituir un error, tampoco su saneamiento debería ser objeto de actuación administrativa, a menos de que se aplicará el contenido del artículo 49 de la ley 1579 de 2012 con la finalidad de restablecer la real situación jurídica de la matrícula inmobiliaria, que daría la posibilidad de revisar la totalidad de las anotaciones y de hacer un pronunciamiento de fondo sobre ellas, pero solo en lo que tiene que ver con su procedencia en el registro.



RESOLUCION No 000021
Actuación Administrativa 042 DE 2018
Página 9 de 17

18 FEB 2019

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-126465

4. RESOLUCIÓN 0092 DEL 27-03-2015 DE ESTA OFICINA.

Esta Oficina fijo pautas sobre el tema de falsedades en el registro de instrumentos públicos con de la Resolución No 00092 del 27 de marzo de 2015, con base en jurisprudencia anterior a la Instrucción Administrativa 11 de 2015 SNR, cuyas conclusiones son relevantes para el tema que se viene tratando, cuando en la parte motiva argumenta:

“[...] 3.4.- DE LAS FALSEDADES EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS.

Infortunadamente, en el ámbito registral, y como es de conocimiento de las autoridades judiciales, personas inescrupulosas presentan para su inscripción, documentos falsos; sin embargo sobre este particular existen pronunciamientos que abrogan su conocimiento y competencia a la justicia penal ordinaria como se expone a continuación:

La Ley 906 de 2004, publicada en el Diario Oficial No 45.658 de 1° de septiembre de 2004, por la cual se expide el Código de Procedimiento Penal, dispone:

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.

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. (Subraya, negrilla fuera del texto).

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.”

Mediante sentencia C-060 de 2008, la Corte Constitucional, declaró **INEXEQUIBLE** la palabra “condenatoria” y **EXEQUIBLE** el resto de la expresión acusada contenida en el inciso 2° del artículo 101 de la Ley 906 de 2004, 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.



Certificado N° 36 7866

Certificado N° 01 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
ORIP Bogotá Zona Centro
Calle 26 13 49 Interior 101 – TEL 3282121
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: ofiregibogotacentro@supernotariado.gov.co

RESOLUCION No 000021
Actuación Administrativa 042 DE 2018**18 FEB 2019****Página 10 de 17**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-126465

A su vez la Corte Suprema de Justicia, Sala Penal, mediante sentencia STP 75642 del 23 de septiembre de 2014, aclaró la interpretación correcta del artículo 101 del Código de Procedimiento Penal, determinando que es el juez del conocimiento el que tiene la competencia para definir de forma definitiva la cancelación de los títulos y de los registros cuando exista convencimiento más allá de toda duda razonable de que fueron adquiridos de forma fraudulenta. Y que asignar esta competencia al juez de garantías, aclaró, resulta contrario a lo dispuesto por el legislador (...)

Así las cosas, si ni siquiera el Juez de Garantías tiene competencia para cancelar el registro de títulos falsos, mucho menos aquella puede atribuirse a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.

De otro lado, para un caso análogo de falsedad, el CONSEJO DE ESTADO, SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCION TERCERA - SUBSECCION A, en sentencia del 7 de marzo 2012, Radicación: 250002326000199603282 01. Expediente: 20.042, Consejero Ponente: HERNAN ANDRADE RINCON, ante demanda presentada por el registro de documento espurio, negó las pretensiones de la demanda aduciendo que:

“Tampoco de las normas sobre registro antes transcritas se desprende obligación alguna impuesta a las Oficinas de Registro relacionadas con la constatación o comprobación con las diferentes Notarías en país de las cuales provienen los títulos, para verificar si efectivamente se produjeron dichos documentos en esas dependencias, por manera que mal haría entonces en predicarse falla alguna en el servicio imputable a la Oficina de Registro de Yopal, derivada de la presunta omisión por falta de constatación, pues sólo en la medida en que se produzca el incumplimiento de un deber que legalmente le correspondía a la respectiva autoridad pública, se podría deducir algún tipo de falla del servicio registral.

Y, es que de conformidad con el artículo 83 de la Constitución Política 91, la buena fe se presume en las actuaciones de los particulares, de tal suerte que a menos que surjan con contundencia motivos de duda en la legitimidad de sus actuaciones, las autoridades deben aplicar dicha presunción, pues lo contrario entrañaría el desconocimiento del principio superior aludido, lo cual supondría tener la mala fe como regla general y exigiría de todos los funcionarios públicos actuar con un alto grado de suspicacia.

Con fundamento en todo lo anterior, se concluye entonces que para la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal, la falsedad de la escritura pública No. 2182 del 27 de septiembre de 1994 de la Notaría Veintiuno de Bogotá, resultó imperceptible, por lo cual procedió a su registro, por manera que se impone concluir que tanto ese hecho delictual, como las consecuencias que del mismo se derivaron, resultaron imprevisibles e irresistibles para la Administración Pública.

Todo lo anterior permite afirmar que, en el presente asunto, la falsificación de la escritura pública No. 2182 constituyó un evento imperceptible para la Oficina de Registro de Yopal, a la cual no resultaría jurídicamente admisible exigirle la constatación exhaustiva de todos los títulos que les son presentados para registro, puesto que –bueno es reiterarlo–, en todas las actuaciones adelantadas por los particulares debe presumirse la buena fe (artículo 83 C. P.); en torno al elemento consistente en la irresistibilidad, a



Superintendencia de Notariado y Registro
ORIP Bogotá Zona Centro
Calle 26 13 49 Interior 101 – TEL. 3282121
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: ofiregisbogotacentro@supernotariado.gov.co

RESOLUCION No 000021
Actuación Administrativa 042 DE 2018
Página 11 de 17

18 FEB 2019

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-126465

juicio de la Sala, también se encuentra presente en el caso objeto de estudio, habida consideración de que dicho documento tenía la plena apariencia y similitud de uno expedido en legal forma, circunstancia que indujo al error a todos a aquellos que tuvieron contacto con el documento materia de falsificación, incluso, a la profesional del Derecho contratada por la entidad financiera para el estudio de títulos.

De igual forma, se encuentra probada la exterioridad de dicha conducta delictual respecto del servicio prestado por la Oficina de Registro, habida cuenta de que ese hecho ilícito fue un hecho efectuado exclusivamente por un tercero, esto es el señor Hernán Loaiza García, respecto de quien se adelantó el correspondiente proceso penal por falsedad en documento; por lo demás el proceder de la Oficina de Registro de Yopal, tal y como se consideró anteriormente, estuvo ajustado al ordenamiento jurídico”.

Obra igualmente la posición institucional asumida por la Superintendencia de Notariado y Registro a través de la Dirección de Registro, expediente 110 – 2012, ante un caso de presunta falsedad, que remite al interesado a la justicia ordinaria para que sea aquella instancia quien ordene la cancelación o revocatoria del acto de registro.

Continuando con la posición institucional de la Superintendencia de Notariado y Registro, asumida frente a presuntas falsedades, en documentos sometidos a registro, existe pronunciamiento de la Oficina Asesora Jurídica, contenido en el oficio EE015258 del 22 de mayo de 2014, mediante el cual resuelve la consulta OAJ 1102, donde se manifiesta “De conformidad con los hechos presentados en el escrito de consulta, el documento que adolece de una presunta falsedad, actualmente ya se encuentra registrado, no existiendo mecanismo legal alguno que le permita actuar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos tendiente a evitar la publicación de acto alguno sobre dicho bien inmueble.

La única forma de evitar que se continúe realizando actos de disposición sobre el bien inmueble, es que la persona afectada y víctima del presunto delito, ponga en conocimiento de la jurisdicción ordinaria penal el caso para que la Fiscalía General de la Nación solicite a un Juez de Control de Garantía proferir orden de “prohibición de realizar cualquier acto de disposición del derecho real de dominio sobre el bien inmueble”, medida cautelar que una vez sea inscrita por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos deja automáticamente el predio fuera del comercio.

Con fundamento en lo antes expuesto, esta Superintendencia carece de competencia para investigar los hechos presentados en el correo electrónico.”

3.5. DE LA NULIDAD DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS

La nulidad es, en Derecho, una situación genérica de invalidez del acto jurídico, que provoca que una norma, acto jurídico, acto administrativo o acto procesal deje de desplegar sus efectos jurídicos, retrotrayéndose al momento de su celebración. Para que una norma o acto sean nulos se requiere de una declaración de nulidad, expresa o tácita y que el vicio que lo afecta sea coexistente a la celebración del mismo.



RESOLUCION No 000021 18 FEB 2019
Actuación Administrativa 042 DE 2018
Página 12 de 17

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-126465

Tiene por fundamento, proteger intereses que resultan vulnerados por no cumplirse las prescripciones legales al celebrarse un acto jurídico o dictarse una norma, acto administrativo o judicial. Hay que tener en cuenta que la nulidad es la sanción más grave que se puede imponer a un acto jurídico. Por lo tanto los órganos jurisdiccionales son muy estrictos a la hora de interpretar estas causas.

En relación con la misma, la Corte Constitucional en sentencia No. C-513 de 1994, se pronunció en los siguientes términos:

“La acción de nulidad, de larga tradición legislativa (ley 130 de 1913) y jurisprudencial en nuestro medio, tiene como finalidad específica la de servir de instrumento para pretender o buscar la invalidez de un acto administrativo, proveniente de cualquiera de las ramas del poder público, por estimarse contrario a la norma superior de derecho a la cual debe estar sujeto. A través de dicha acción se garantiza el principio de legalidad que es consustancial al Estado Social de Derecho que nuestra Constitución institucionaliza y se asegura el respeto y la vigencia de la jerarquía normativa. Dicha jerarquía, cuya base es la Constitución, se integra además con la variedad de actos regla, que en los diferentes grados u órdenes de competencia son expedidos por los órganos que cumplen las funciones estatales, en ejercicio de las competencias constitucionales y legales de que han sido investidos formal, funcional o materialmente.

(...) La acción de nulidad tiene un sólido soporte en el principio de legalidad que surge, principalmente, del conjunto normativo contenido en los arts. 1, 2, 6, 121, 123, inciso 2o., 124 de la C.P., pero así mismo tiene su raíz en las normas que a nivel constitucional han institucionalizado y regulado la jurisdicción de lo contencioso administrativo (arts. 236, 237-1-5-6 y 238)”. (M.P. Dr. Antonio Barrera Carbonell) [...]”.

5. INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 SNR

A través de esta instrucción dirigida a los Registradores de Instrumentos Públicos del país se establece el procedimiento para la corrección de un acto de inscripción por inexistencia del instrumento público, orden judicial o el acto administrativo inscrito en un folio de matrícula inmobiliaria; procedimiento con el que se adelanta la presente actuación administrativa.

"El titular de un derecho real inscrito en el registro, el notario, autoridad judicial o administrativa competente a quien se considere afectado con la inscripción deberá presentar solicitud escrita ante el registrador de instrumentos públicos, en la que afirme no haber participado en la enajenación, constitución de gravamen o limitación de dominio, autorización de la escritura pública, o expedición de la orden judicial o administrativa publicitada en la matrícula inmobiliaria"

"En el escrito el interesado manifestará los fundamentos de hecho y de derecho que sustentan su petición, (...) y deberá acompañar copia de la respectiva denuncia ante la Fiscalía General de la Nación".



RESOLUCION No 000021
Actuación Administrativa 042 DE 2018
Página 13 de 17**18 FEB 2019**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-126465

"Una vez se acredite el cumplimiento de los anteriores requisitos, el Registrador de Instrumentos Públicos procederá inmediatamente a bloquear los folios de matrícula involucrados o afectados con el documento inexistente".

"Acto seguido, el Registrador proferirá auto de inicio de actuación administrativa, con la finalidad de establecer la real situación jurídica de la matrícula o las matrículas inmobiliarias en las que se haya inscrito el documento inexistente y deberá decretar como prueba, entre otras, oficiar a la autoridad que aparentemente autorizó o expidió el documento (...) con el fin de que certifique si dicho documento fue expedido o autorizado por esta. (...)"

"En el caso que el presente procedimiento trate de una escritura pública, el notario emitirá la certificación a la mayor brevedad posible dirigida al Registrador, acompañándola con copia auténtica de la que figura en el protocolo notarial, si es el caso".

"En el evento que la autoridad o creador del supuesto instrumento público o la orden judicial o administrativa certifique que NO expidió el documento, el Registrador en el momento de decidir la actuación administrativa corregirá la inscripción dejándola sin valor no efecto registral, con fundamento en el inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012."

"Cuando en la matrícula figuren anotaciones posteriores a la que se corrige, se cambiará la codificación de los actos inscritos ajustándolos a los códigos establecidos para la falsa tradición o dominio incompleto y sustituyendo la (X) de dominio pleno por la (i) de dominio incompleto".

"Así mismo, dejará las salvedades correspondientes en la matrícula o matrículas afectadas".

Esta Oficina advierte una adecuación insuficiente sobre el contenido de esta Instrucción Administrativa en tres sentidos: uno, se abroga la facultad de desvirtuar la legalidad de un documento inscrito y de un acto de inscripción a una oficina de registro que no tiene estas atribuciones; dos, conmina a las oficinas de registro de instrumentos públicos a aceptar que hubo error en el registro cuando esto no es cierto; tres, crea la expectativa irreal de la falsa tradición e impide un saneamiento completo de la matrícula inmobiliaria.

Sobre el principio de legalidad (aparte 1) y de la teoría del error en registro (aparte 3) ya se hicieron los comentarios pertinentes; entonces, será necesario que se exponga el punto sobre la falsa tradición. La instrucción administrativa ya referida ordena que una vez se haya dejado sin valor ni efectos en registro una anotación por aplicación de la teoría de la inexistencia, los actos posteriores inscritos de deben "AJUSTAR" a los códigos destinados para la falsa tradición y ordenar suprimir la X que identifica a los propietarios inscritos.



RESOLUCION No
Actuación Administrativa 042 DE 2018
Página 14 de 17**18 FEB 2019**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-126465

No hace distinción del tipo del acto inscrito y tampoco se detiene a explicar cuál es el argumento jurídico para tal decisión. Al respecto, dos casos concretos se pueden citar para ilustrar que los efectos de esta orden riñen con la finalidad con la que es aceptada la "falsa tradición" en Colombia, que está de más decir que es una figura que ya debería estar en desuso si se tiene en cuenta que, en este momento, se está levantando el inventario de los bienes inmuebles de la Nación y de que en los municipios que cuentan con catastro es obligación que se adelante la interrelación con registro para establecer la real situación jurídica de aquellos inmuebles sin dueño aparente.

Caso 1. Cuando se registra una compraventa con un documento "inexistente". En este caso, quien enajena NO es propietario, sin perjuicio de la expectativa que sobre sus derechos tiene, pero COMPARECE como tal con la finalidad de perfeccionar el contrato y, además, cita como título antecedente un documento que, al no tener validez ni efectos en registro, no es oponible como tal. En otras palabras, no se le pueden aplicar los efectos del artículo 1871 del Código Civil (venta de cosa ajena) porque quien enajena lo hace como si tuviera la atribución de disposición propia del derecho dominio, cosa que no es cierta.

Caso 2. Cuando se registra una hipoteca con posterioridad al documento "inexistente". Si la anotación de hipoteca de una matrícula inmobiliaria se realizó con una escritura pública que SÍ corresponde con de la Notaría de origen, pero quien grava el inmueble (hipoteca) NO es propietario, no se puede afirmar que tiene la capacidad exigida por el artículo 2439 del Código Civil, la de hipotecar, porque sobre ésta sólo recae en quien es titular del derecho real de dominio (Art. 669 Código Civil).

Aunado a esto, tampoco existe en la legislación colombiana la figura de la hipoteca de la cosa ajena o un código de naturaleza jurídica de registro con la que se pueda adecuar la figura para cumplir con la orden de la instrucción administrativa, razón por la cual, para este caso, no hay otra opción que la de aplicar el artículo 49 de la ley 1579 de 2012 y dejar la anotación sin validez ni efectos en registro por la falta de requisitos legales.

En conclusión, los actos contenidos en el caso 1 caso 2 no cumplen con los requisitos legales para su registro (literal d artículo 3 ley 1579 de 2012), pues se trata de un error inducido por el usuario y no de esta Oficina, razón por la cual no era posible prever su devolución (art. 22 ley 1579 de 2012) en el momento de hacer la calificación (art. 16 ley 1579 de 2012). El saneamiento debería ser la aplicación de la atribución entregada a los registradores de instrumentos públicos para que los folios de matrícula inmobiliaria siempre reflejen su real situación jurídica (arts. 49 y 60 ley 1579 de 2012), sin que medie autorización alguna por parte de los interesados, interpretación que no permite la instrucción administrativa 11 de 2015 de la SNR.



RESOLUCION No 000021
Actuación Administrativa 042 DE 2018

18 FEB 2019

Página 15 de 17

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-126465

6. LEY 734 DE 2002

Establecida la conclusión de que la instrucción administrativa 11 de 2015 SNR crea un procedimiento para el trato de documentos inexistentes que constan en anotaciones dentro de los folios de matrícula inmobiliaria, equiparándolos a errores en el proceso de registro, sin que esto corresponda a la finalidad de la norma la norma (inciso 2 artículo 60 ley 1579 de 2012), se debe indicar que se acata la misma en cumplimiento de las normas que regulan el ejercicio de la función pública y que establece las responsabilidades de los servidores públicos (ley 734 de 2002).

Establece en el numeral 1 del artículo 34, la obligación del servidor público de “cumplir y hacer que se cumplan las órdenes superiores emitidas por funcionario competente”, norma que es ratificada en el numeral 7 del mismo artículo, que permite la objeción en caso de que se desconozcan postulados constitucionales o legales, pero no exonera del inicio de investigaciones disciplinarias si se omiten mientras se encuentren vigentes.

Con estas reflexiones se acatará el contenido de la Instrucción Administrativa 11 de 2015 y se decidirá de fondo la presente actuación administrativa.

7. CASO CONCRETO

Anotación 11 del folio 50C-126465

La anotación 11 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-126465 se realizó con una escritura pública que NO corresponde con el protocolo de la Notaría 55 del círculo de Bogotá.

La instrucción administrativa 011 de 2015 SNR indica que, para estos casos específicos, se debe aplicar la teoría de la inexistencia del documento. Si la escritura pública 2757 del 21 de noviembre de 2012, con la que se hizo la anotación referida y radicada con el turno 2017-6937, no fue otorgada en la Notaría 55 del círculo de Bogotá y así lo certifica el despacho notarial, aquel documento no existe y no puede producir efecto legal alguno.

Las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que se ha producido la supuesta falsedad son materia de investigación y decisión de la autoridad judicial competente. Sin embargo, la ley faculta al Registrador de instrumentos públicos a hacer las adecuaciones a que haya lugar en los folios de matrícula inmobiliaria involucrados.

La anotación 11 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-126465 debe quedar sin valor ni efecto registral: por un lado, porque así lo ordena la instrucción administrativa comentada; por otro,



Certificado N° SC 7386-1

Certificado N° GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
ORIP Bogotá Zona Centro
Calle 26 13 49 Interior 101 – TEL 3282121
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: ofiregibogotacentro@supernotariado.gov.co

RESOLUCION No _____
Actuación Administrativa 042 DE 2018
Página 16 de 17

000021 18 FEB 2019

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-126465 porque el artículo 60 de la ley 1579 de 2012 indica que el error en el registro no legitima derechos y para su cancelación no será necesario la autorización de terceros que se puedan ver afectados.

Para evitar cruces de información con VUR, la anotación referida quedará sin "X" que identifique a propietario alguno.

En mérito de lo expuesto este Despacho.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Dejar sin valor y efectos registrales la anotación 11 del folio de matrícula inmobiliaria **50C-126465** por las consideraciones hechas en la parte motiva de esta providencia (Instrucción Administrativa 011 de 2015 SNR y Art. 60 ley 1579 de 2012). Suprimir la "X" que identifica a propietario en las anotaciones referidas y hacer salvedades de ley.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar la presente resolución a:

- a) Eliseo Castiblanco Murcia (calle 12 B 8 23 Oficina 508, edificio central, y/o transversal 47 10 25 de la ciudad de Bogotá).
- b) Eulalia Zamora Arévalo (calle 12 B 8 23 Oficina 508, edificio central, y/o avenida de las américas 43 A 48 de la ciudad de Bogotá).
- c) BCSC S.A. (carrera 7 77 65 de la ciudad de Bogotá).

ARTÍCULO TERCERO: Comunicar la presente resolución a la Fiscalía 362 Seccional de Bogotá (carrera 33 18 33, bloque A, piso 2, de la ciudad de Bogotá) con destino al expediente 110016000050201805285.

ARTÍCULO CUARTO: Publicar la presente resolución de conformidad con el artículo 73 de la Ley 1437 de 2011 en la página web www.supernotariado.gov.co.

ARTÍCULO QUINTO: Contra la presente resolución proceden los recursos de reposición ante esta oficina y el de apelación ante la subdirección de apoyo jurídico registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SEXTO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición y surte efectos una vez se encuentre ejecutoriada.



RESOLUCION No 000021
Actuación Administrativa 042 DE 2018
Página 17 de 17

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-126465

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá D. C., a los



JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
Registradora Principal



RAMÓN RODOLFO PALOMINO CASTRO
Coordinador Grupo Gestión Jurídica Registral

Proyección: Diego Pinzón Figueroa
Profesional Especializado

18 FEB 2019

