

**AUTO DE FECHA (14 DE JUNIO DE 2023)
ACTUACION ADMINISTRATIVA AA-009-2023**

**Por medio de la cual se inicia una actuación administrativa en virtud de la
instrucción administrativa 11 de fecha 30 de Julio de 2015**

**EL REGISTRADOR SECCIONAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE
INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOACHA - CUNDINAMARCA**

En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por el Decreto 2723 de 2014, la Ley 1437 de 2011 y la Ley 1579 de 2012

CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

El día 12 de Mayo de 2023 ingreso para su registro el Oficio No 530 del 10 de Marzo de 2023, de CANCELACION DE EMBARGO (ACCION REAL) No 2015-0839 emitido por el Juzgado Primero Civil Municipal de Bogotá, de FONDO NACIONAL DE AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO a KAREN JULIETH ORTIZ RODRIGUEZ, ANGEL DAVID RIOS SIMBAQUEBA. El 12 de Mayo de 2023 la Oficina de Registro de Soacha mediante correo electrónico enviado al Juzgado 01 Civil Municipal-Soacha se solicita información así: " Solicito por favor se verifique LA AUTENTICIDAD del Oficio No 0523 del 10 de Marzo de 2023, DE CANCELACION DE EMBARGO, si fue expedido por el Juzgado Primero Civil Municipal de Soacha, el cual se radico en la Oficina de Registro de Soacha con Turno 2023-051-6-12874.

El día 12 de Mayo de 2023 el Juzgado 01 Civil Municipal da respuesta a nuestro correo de fecha 10 de Marzo del año que avanza, así: "Buena tarde. Se informa que los oficios que emite este despacho son con firma digital, de igual manera la secretaria de este despacho desde hace varios años es la doctora Luz Nery Ricaurte. Por tanto el oficio no corresponde a los emitidos por este despacho judicial".

Con fundamento en lo anterior, se procede al estudio traditicio del folio de matrícula **051-154049**, se observa que en su descripción cabida y linderos así: "AP 203 INT.9 CON AREA DE 50.95 MTS 2 CONSTRUIDA 55.50 MTS 2 CON COEFICIENTE DE 0,0018138 % CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 4332 DE FECHA 20-08-2013 EN NOTARIA TRECE DE BOGOTA D. C." a la fecha cuenta con un total de Diez (10) anotaciones, donde se determina que los actuales titulares del derecho real de dominio son: ORTIZ RODRIGUEZ KAREN JULIETH y RIOS SIMBAQUEBA ANGEL DAVID, de conformidad con el registro de la anotación Diez (10).

Se observa que en la anotación nueve (09) se registró el oficio No 0282 de fecha 26-02-2016 ordenado por el Juzgado Primero Civil Municipal de Soacha, embargo con Ejecutivo Con Acción Real, referencia 2015-0839 de FONDO NACIONAL DE AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO contra ORTIZ RODRIGUEZ KAREN JULIETH, RIOS SIMBAQUEBA ANGEL DAVID.

Ahora bien, de la lectura del oficio N° 523 de fecha 10-03-2023 emitido **APARENTEMENTE** por el Juzgado Primero Civil Municipal de Soacha, PARA EL PROCESO EJECUTIVO CON ACCION REAL 2015-0839 demandante FONDO NACIONAL DE AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO contra KAREN JULIETH ORTIZ RODRIGUEZ, ANGEL DAVID RIOS SIMBAQUEBA, ordena el desembargo al inmueble con folio de matrícula 051-154049, medida que fuere comunicada por el oficio 0282 de fecha 26 de Febrero de 2016; a lo anterior el abogado calificador procedió a su respectiva cancelación, por cuanto reunía los requisitos contemplados en el decreto 1579 de 2012 Estatuto de Registro.

Que al correo institucional de esta entidad, llego el correo por parte del Juzgado 01 Civil Municipal de Soacha Cundinamarca, con el fin de que se informara el tramite impartido al oficio N°523 del 10-03-2023, el cual fuere falsificado así como la constancia enviada por conducto de esa secretaria en data del 12 de Mayo de 2023, lo anterior por cuanto se trata de un tema delicado para ese Juzgado, esta oficina recibe informe por correo institucional, que para la fecha de la expedición del oficio tantas veces referenciado no fungía como secretaria, que desde hace varios años es la doctora LUZ NERY RICAURTE, de la revisión del oficio se vislumbra que no pertenece a los formatos manejados por el Juzgado, que el consecutivo no fue elaborado por ellos pues no aparece en la base de datos, no coincide los logos, la letra y mucho menos la firma y el nombre de la secretaria del juzgado.

De acuerdo a lo anterior, se hace necesario evaluar el documento inscrito en el folio de matrícula citado, ya que de acuerdo al principio de legitimación, los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario, lo cual se confrontará con las pruebas que se alleguen a la presente actuación, donde presuntamente el documento inscrito en las anotación No 10 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 051-154049, se trata de un documento obtenido de manera fraudulenta, situación que generaría inseguridad jurídica respecto a la verdadera situación del inmueble, posiblemente por ser un oficio de cancelación falso y no sería la corrección de un error en la cual pudo incurrir la Oficina de Registro, sino objeto de actuación administrativa, en aplicación de la Instrucción Administrativa No 11 de 2015, de la Superintendencia de Notariado y Registro.

De acuerdo con lo dispuesto por el Legislador, en el artículo 45 de la Ley 1579 de 2012, Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos; cuando se obtenga una inscripción en el registro de instrumentos públicos, mediante la realización de actos fraudulentos, el competente para pronunciarse sobre dichos registros, no será el Registrador, sino el juez penal competente: “[...] Artículo 45. Adulteración de información o realización de actos fraudulentos. La adulteración de cualquier información referente al título de dominio presentado por parte del interesado, o la realización de actos fraudulentos orientados a la obtención de registros sobre propiedad, estarán sujetos a las previsiones contempladas en el parágrafo del artículo 32 de la Ley 387 de 1997 y del Código Penal o a las leyes que las modifiquen, adicionen o reformen, trámite que se llevará a cabo ante la jurisdicción ordinaria. [...]” [Entre Comillas es Textual]

No obstante la prescripción legislativa anterior, se repite, la instrucción administrativa 11 de 2015, de la Superintendencia de Notariado y Registro, contiene unas directrices que contrarían la adscripción de competencia al juez penal, y le asigna a los registradores de instrumentos públicos, unas competencias, título de «corrección de errores» por «inexistencia del documento» que hacen nugatorias disposiciones normativas de rango constitucional, legal y

reglamentario, de acuerdo con las cuales, procederá lo allí dispuesto... cuando en un folio de matrícula inmobiliaria se encuentre un acto de inscripción o anotación que publicite un documento, escritura pública, orden judicial o administrativa que no fue autorizado o emitido por la autoridad correspondiente.

Así las cosas, es evidente que esta situación genera inseguridad jurídica en el registro público de la propiedad, por consiguiente se hace necesario subsanarla o corregirla, que si bien es cierto no se origina por inconsistencias o falencias en el proceso de registro en cabeza de las oficinas de registro de instrumentos públicos, sino que obedece a conductas o acciones reprochables por parte de terceros, que van en contravía del principio registral de legalidad' que sirve de base al sistema de registro de la propiedad inmueble, así como del principio de confianza legítima y que en últimas atentan contra la guarda de la fe pública. [...]". [Entre Comillas es Textual, subrayado nuestro]

Así que, no obstante el reconocimiento expreso de que la inscripción de un documento presuntamente falso, o «inexistente», no es un error en el proceso de registro, a que alude el párrafo transcrito, acto seguido, en la instrucción administrativa se refiere que, hecha la solicitud, por el interesado, y emitido el auto motivado de apertura de la actuación administrativa, la decisión final de la misma deberá ser del siguiente tenor, y con el fundamento jurídico allí mencionado, que es el de corrección de errores previsto en la Ley 1579 de 2012: "[...] En el evento que la autoridad o creador del supuesto instrumento público o de la orden judicial o administrativa certifique que No expidió o autorizó el documento, el Registrador en el momento de decidir la actuación administrativa corregirá la inscripción dejándola sin valor ni 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. [...]". [Entre Comillas es Textual]

En cuanto al inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, mencionado en la Instrucción Administrativa en comento, allí se dispone lo siguiente: "[...] Cuando una inscripción se efectúe con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error cometido en el registro no crea derecho, para proceder a su corrección previa actuación administrativa no es necesario solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro. [...]". [Entre Comillas es Textual]

Ahora bien, pese a los reparos de este Despacho, consignado en los párrafos anteriores, a lo dispuesto en la Instrucción administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro, y al hecho evidente de que la inscripción hecha en el registro inmobiliario, con base en un documento presuntamente falso, o como los denomina ese acto administrativo, no «presuntamente falso», sino «inexistente», no es un error de registro; no es menos cierto que, la Ley 734 de 2002, Código Disciplinario Único adscribe responsabilidad disciplinaria, a título de falta grave/leve, dependiendo de las circunstancias del caso [Artículos 23, 42, 43 y 50 Código

Disciplinario Único], a los funcionarios públicos por «el incumplimiento de deberes», entre los cuales se cuentan:

Cumplir y hacer que se cumplan los deberes contenidos en la Constitución, los tratados de Derecho Internacional Humanitario, los demás ratificados por el Congreso, las leyes, los decretos, las ordenanzas, los acuerdos distritales y municipales, los estatutos de la entidad, los reglamentos y los manuales de funciones, las decisiones judiciales y disciplinarias, las convenciones colectivas, los contratos de trabajo y las órdenes superiores emitidas por funcionario competente (numeral 1º, art. 34 CDU); y,

Cumplir las disposiciones que sus superiores jerárquicos adopten en ejercicio de sus atribuciones, siempre que no sean contrarias a la Constitución Nacional y a las leyes vigentes, y atender los requerimientos y citaciones de las autoridades competentes (numeral 7º, art. 34 CDU.)

Ahora bien, la obligación positiva de darle cumplimiento a estos deberes, se ve reforzada con la siguiente prohibición impuesta a los servidores públicos, por dicha normativa, pasible de sanción disciplinaria:

Artículo 35. Prohibiciones. A todo servidor público le está prohibido: “[...] 1. Incumplir los deberes o abusar de los derechos o extralimitar las funciones contenidas en la Constitución, los tratados internacionales ratificados por el Congreso, las leyes, los decretos, las ordenanzas, los acuerdos distritales y municipales, los estatutos de la entidad, los reglamentos y los manuales de funciones, las decisiones judiciales y disciplinarias, las convenciones colectivas y los contratos de trabajo.

24. Incumplir cualquier decisión judicial, fiscal, administrativa, o disciplinaria en razón o con ocasión del cargo o funciones, u obstaculizar su ejecución. [...]”. [Entre Comillas es Textual]

Por las anteriores consideraciones, el Despacho,

DISPONE

ARTICULO PRIMERO: Iniciar Actuación Administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del inmueble identificado registralmente con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 051-154049, en relación con el registro de la anotación Diez (10) con fundamento en la Instrucción Administrativa No 11 de 2015, de la Superintendencia de Notariado y Registro; en consecuencia, ordenase bloquear el folio, hasta la culminación de la presente actuación.

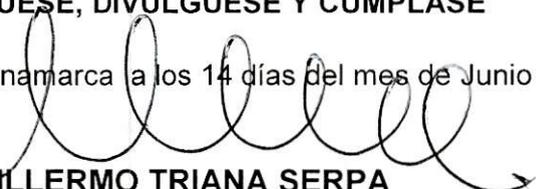
ARTICULO SEGUNDO: Comuníquese el presente auto a los señores FONDO NACIONAL DE AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO, KAREN JULIETH ORTIZ RODRIGUEZ, ANGEL DAVID RIOS SIMBAQUEBA, JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE SOACHA CUNDINAMARCA; de no ser posible esta comunicación y para informar a terceros indeterminados, se divulgará en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro www.supernotariado.gov.co, advirtiéndoles que contra el presente acto administrativo no procede ningún recurso en la vía gubernativa (Artículo 75 Ley 1437 de 2011).

ARTICULO TERCERO: Fórmese el expediente de conformidad con el artículo 36 de la ley 1437 de 2011.

ARTICULO CUARTO: El presente auto rige a partir de la fecha de su expedición.

COMUNÍQUESE, DIVÚLGUESE Y CÚMPLASE

Dado en Soacha-Cundinamarca a los 14 días del mes de Junio de 2023


GUILLERMO TRIANA SERPA
Registrador Seccional Oficina de Registro
de Instrumentos Públicos
Soacha-Cundinamarca

Proyectó: Z.Y.R.
Revisó y aprobó: Dr. G.T.S.

¹ Artículo 49. Finalidad del folio de matrícula. El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien...

² Artículo 59 ... 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, sólo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa, cumpliendo con los procedimientos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique y en esta ley...

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 ésta haya sido producto de actuación administrativa.