

AUTO DE FECHA (23 ABR 2018)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE INICIA UNA ACTUACION ADMINISTRATIVA EN
VIRTUD DE LA INSTRUCCIÓN 11 DE 30-07-2015**

**LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA D.C.
ZONA CENTRO**

**En ejercicio de las facultades legales, en especial las conferidas por las leyes 1437
de 2011, 1579 de 2012 en concordancia con lo dispuesto en el artículo 11 del
Decreto 2723 de 2014 y,**

CONSIDERANDO QUE:

Con comunicación No. 50C2018ER05137 de 13-03-2018, la señora ALIRIAM BEATRIZ ACEVEDO MADRIGALES, reitera la solicitud efectuada inicialmente mediante 50C2017ER08236 de 04-05-2017, a la cual se le dio respuesta parcial, y por la cual solicita que por parte de la Oficina Principal de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, se le restablezca la titularidad del inmueble de su propiedad con matrícula No. 50C-713792, ubicado en la carrera 70G # 79-36 Barrio Bonanza de Bogotá, el cual adquirió por compra a la señora BLANCA LILIA ZAMBRANO MORENO, para que por parte de la oficina de registro de Bogotá Zona Centro, se proceda a hacer una nueva anotación o eliminación de la anotación 10, la cual fue incorporada fraudulentamente, con fundamento en los hechos precisados en su escrito, de donde se desprende que su inmueble no ha sido vendido y al solicitar un certificado de tradición, encuentra que en el folio de matrícula refleja en la anotación 10 la presunta venta efectuada por ella, al señor CRUZ SILVA JUAN RICARDO, mediante escritura 2988 de 27-12-2016 Notaría 14 de Bogotá, donde manifiesta que no ha vendido el inmueble, no se encuentra en venta ni le interesa venderlo.

Para lo cual aporta el respectivo denuncia penal presentado por su apoderado ante la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, bajo el radicado 12059 de 26 de abril de 2017, por falsedad ideológica en documento público, copia de la certificación expedida por la notaría 14, en la cual manifiestan no haber tramitado ni autorizado ninguna escritura en el año 2016 con el No. 2988; copia de la licencia de construcción aprobada por la Curaduría en el mes de enero de 2017, como copia de los certificados de tradición.

Ante los hechos y pruebas allegadas, la Oficina de Registro de Bogotá Zona Centro encuentra que si bien no es procedente lo solicitado por la peticionaria para que se le restablezca la titularidad, como quiera que los documentos que fueron publicitados en el folio de matrícula No. 50C-713792, en especial las anotaciones 10 compraventa y 11 inscripción de medida de embargo, posteriores a la compra efectuada por la peticionaria, estas están ajustadas a derecho y cumpliendo con los procedimientos registrales en lo que compete a la oficina de Registro y no es un error en que hubiera podido incurrir la Oficina, para lo cual a continuación expone las razones por las cuales no se encuentra inmersa dentro de lo contemplado en los artículos 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012, pero como presuntamente la escritura por la cual transfirió la señora ALIRIAM BEATRIZ ACEVEDO MADRIGALES al señor JUAN RICARDO CRUZ SILVA, mediante escritura No. 2988 de 27-12-2016 Notaría 14 de Bogotá, podría ser espuria según lo manifestado por la peticionaria, se procederá a dar aplicabilidad a lo dispuesto en la Instrucción 11 de 2015 proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro, cuando se dan estas situaciones de presuntas falsedades en registro y ordenará iniciar la respectiva actuación administrativa para que se alleguen las pruebas y certificaciones y determinar si fue procedente su inscripción en el registro.



AUTO DE FECHA (23 ABR 2018)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE INICIA UNA ACTUACION ADMINISTRATIVA EN
VIRTUD DE LA INSTRUCCIÓN 11 DE 30-07-2015****CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

Como quiera que la información allegada por la señora ALIRIAM BEATRIZ ACEVEDO MADRIGALES, fue remitida al área de abogados especializados de la Oficina Jurídica a fin de que efectuó el respectivo estudio jurídico, por lo que se procederá a dar aplicación a la instrucción 11 de 2015 y ordenar aperturar actuación administrativa sobre el folio de matrícula No. **50C-713792**, con el objeto de verificar la real situación jurídica evaluando los documentos que se encuentran inscritos en el referido folio de matrícula, como quiera que dichas inscripciones se presumen auténticas y se reputan veraces, mientras no sean desvirtuadas, y como al parecer se trata de documento obtenidos de manera fraudulenta, situación que generaría inseguridad jurídica respecto a la verdadera situación del inmueble, posiblemente por ser un acto espurio, y no sería la corrección de un error en la cual pudo incurrir la Oficina de Registro, sino que tendríamos que iniciar la actuación administrativa en aplicación de la instrucción 11 de 2015 emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro. Instrucción administrativa, a la cual es importante hacerle las siguientes observaciones y reparos, para lo cual partimos de la connotación que el Derecho Notarial le da al significado de "escritura Inexistente" de acuerdo con lo regulado en el artículo 100 del Decreto Ley 960 de 1970 y artículo 47 del Decreto 2148 de 1983, donde precisa:

Artículo 100. (Inexistencia). *El instrumento que no haya sido autorizado por el Notario no adquiere la calidad de escritura pública y es inexistente como tal. Empero, si faltare solamente la firma del Notario, y la omisión se debiere a causas diferentes de las que justifican la negativa de la autorización, podrá la Superintendencia de Notariado y Registro, con conocimiento de causa, disponer que el instrumento se suscriba por quien se halle ejerciendo el cargo.*

ARTICULO 47. *—El instrumento que no haya sido autorizado por el notario no adquiere la calidad de escritura pública y es inexistente como tal. Empero, cuando en un instrumento solamente faltare la firma del notario y la omisión se debiere a causas diferentes de las que justifican la negativa de la autorización, la Superintendencia de Notariado y Registro, con conocimiento de causa, podrá disponer mediante resolución motivada que el instrumento se suscriba por quien esté ejerciendo el cargo. A la solicitud se allegará certificación expedida por el notario en la cual conste que el instrumento reúne todos los requisitos legales con excepción de la autorización.*

De lo anterior se deriva que una "escritura inexistente" es cuando no ha sido firmada por el notario y en este caso tampoco por los otorgantes, por lo tanto no ha sido autorizada por el Notario o fedatario, y en este caso sería (por el Notario Catorce de Bogotá, en relación con la escritura No. 2988 del 27-12-2016 Notaria 14 de Bogotá) no es una escritura pública propiamente dicha y solo en los casos en que dicha omisión de firma ha sido subsanada mediante orden emitida por la Superintendencia de notariado y Registro y dirigida al respectivo notario, haciendo la salvedad que siempre y cuando dicha ausencia de la firma del notario, no obedezca a una causal legal de no autorización, además que ni la misma instrucción 11 de 2015, ni lo regulado en los artículos 100 del Decreto 960 de 1970, ni tampoco el artículo 47 del Decreto 2148 de 1983, no equipararon "la inexistencia" del título con su posible falsedad, ni consideraron esta situación como causal de inexistencia. Dicho de otro modo, la posible falsedad de la escritura o del documento a registrar en este caso oficio ordenado por el juez, no fue prevista, como una causal o especie de inexistencia del título escriturario, en las normas mencionadas.



AUTO DE FECHA (**23 ABR 2018**)

"POR MEDIO DEL CUAL SE INICIA UNA ACTUACION ADMINISTRATIVA EN VIRTUD DE LA INSTRUCCIÓN 11 DE 30-07-2015"

Por su parte, la ley 1579 de 2012, en su artículo 45, establece:

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 (a jurisdicción ordinaria). (Lo subrayado es nuestro).

Que quiere decir lo anterior, que el mismo Legislador dispuso en el Estatuto Registral, que cuando se obtenga una inscripción en el registro de instrumentos públicos, mediante la realización de actos fraudulentos, quien deberá pronunciarse sobre dichos actos de registro será el juez competente y no el Registrador, donde este último no puede abrogarse dicha potestad.

Independiente de lo prescrito en dicha normatividad, la Instrucción administrativa 11 de 2015, emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro, contiene unas directrices que contrarían la facultad de competencia asignada al juez penal por parte del legislador, en los casos de documentos espurios, y le asigna a los registradores de instrumentos públicos, unas facultades, a título de "corrección de errores", por "inexistencia del documento" que riñen no solo con el enunciado normativo transcrito, sino con disposiciones normativas de rango constitucional, así como otras de rango legal y reglamentario y según esas directrices la oficina de Registro debe dar cumplimiento a lo dispuesto en esa instrucción administrativa.

"(...) 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".

El titular de un derecho real inscrito en el registro, el notario, autoridad judicial o administrativa competente o 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."

Por lo que si se dan alguna de los anteriores escenarios indicados en la Instrucción, el Registrador deberá proceder a ordenar iniciar la respectiva actuación administrativa, pero es importante resaltar aquí, que el documento con base en cual se hizo la anotación, "No es falso", ni que sea "presuntamente falso", sino "INEXISTENTE" de acuerdo a lo que reza la instrucción, sin que medie un debate probatorio ante el juez competente, para tomar una decisión judicial en firme y de esta forma se pueda llegar a desvirtuar el valor probatorio del título o documento y de la inscripción correspondiente, así como su oponibilidad a terceros, y las presunciones de veracidad y exactitud de las que fue revestida la anotación en su momento cuando fue publicitada en el registro inmobiliario, y en segundo lugar no se puede considerar que la inscripción efectuada en el registro, se pueda considerar como un error de registro que puede ser subsanable por vía de actuación administrativa, por parte del Registrador, como quiera que la misma instrucción reconoce expresamente que la inscripción hecha con base en tal o tales documentos, no es un error de registro y por ende hace también a la Oficina de Registro, víctima del accionar de personas inescrupulosas, como se dejó consignado en uno de los apartes del inciso cuarto de la Instrucción 11 de 2015.

AUTO DE FECHA (23 ABR 2018)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE INICIA UNA ACTUACION ADMINISTRATIVA EN
VIRTUD DE LA INSTRUCCIÓN 11 DE 30-07-2015**

" (...) 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".

A pesar del reconocimiento expreso que quedo señalado en la citada instrucción como se precisó en antecedente, que la inscripción de un documento presuntamente falso, o "Inexistente", no es un error en el proceso de registro, en la misma se imparte directrices a los Registradores, en el sentido de que, hecha la solicitud por parte del interesado y emitido el auto motivado de apertura de la actuación administrativa, a fin de que el folio de matrícula refleje la real situación jurídica, recabadas las pruebas sobre la "inexistencia" del documento o documentos, la decisión final de la actuación administrativa deberá ajustarse a las instrucciones que a continuación se transcriben, y con el fundamento jurídico allí mencionado, que es el de corrección de errores de registro, previsto en el Estatuto de Registro y que así se dejó plasmado en la Instrucción 11 de 2015 por la SNR, que precisa:

" (...) 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".

Y el artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, consignado en la instrucción 11 de 2015, inciso segundo dispone:

"Cuando una inscripción se efectúe con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud de que el error cometido en el registro no creó 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."

A pesar de los reparos hechos a la referida instrucción 11 de 2015 de la SNR, como se deja consignado en antelación, donde se concluye por una parte, no somos competentes para determinar una "presunta falsedad" o como lo deja consignado la instrucción no, "Presuntamente falso" de un documento sino "INEXISTENTE", (art.100 del Decreto Ley 960/1970 Estatuto Notarial y 47 del Decreto 2148 de 1983) como lo deja consignado la tantas veces mentada instrucción, como quiera que la Oficina de Registro se estaría abrogando una competencia que por mandato del legislador corresponde a los jueces de la República y por otra parte, no es un error de registro, en el que pudo incurrir en la calificación del documento en el registro al momento de inscribirlo y publicarlo, pero por ello no es menos cierto que de no acatarse dicha instrucción, nos veríamos inmersos en una investigación disciplinaria de conformidad con lo dispuesto en la **ley 734 de 2002 Deberes y Prohibiciones, artículo 34 numeral 1.** "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". **Artículo 35 numerales 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



AUTO DE FECHA ()
23 ABR 2018

**"POR MEDIO DEL CUAL SE INICIA UNA ACTUACION ADMINISTRATIVA EN
VIRTUD DE LA INSTRUCCIÓN 11 DE 30-07-2015**

convenciones colectivas y los contratos de trabajo. Numeral 7. "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" y numeral 24. "Incumplir cualquier decisión judicial, fiscal o administrativa o disciplinaria en razón o con ocasión del cargo o funciones, u obstaculizar su ejecución", como para el caso sería incumplir la Instrucción 11 de 2015, emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

Por lo que en cumplimiento de lo ordenado en la Instrucción 11 de 2015, y así no se comparta la motivación contenida en la misma, de acuerdo con las razones de orden legal antes indicadas, y a fin de que el inmueble refleje la real situación jurídica se procede a dar cumplimiento a la misma, concatenado con los requisitos y procedimientos establecidos en el artículo 93 y ss. del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Así mismo es claro que en un momento dado, si de las pruebas que se alleguen al expediente y se finiquite esta actuación ordenando dejar sin efecto la **anotación 10** que refleja el folio de matrícula No. 50C-713792, esta no se cancela como quiera que para dar aplicación a dicha cancelación se debe dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 61 y ss. de la ley 1579 de 2012, concatenado con lo dispuesto en el C.G.P. para las cancelaciones de órdenes judiciales, además hay que tener en cuenta que posterior al registro de la compraventa en la **anotación 10** que se presume espuria, se encuentra en la **anotación 11** con Radicación 2018-6008 de 30-01-2018 se inscribió el oficio 120 de 23-01-2018, proveniente del Juzgado 071 Civil Municipal de Bogotá, Embargo Ejecutivo con acción personal Radicación 110014003071-2017-01088-00 DE. BANCOLOMBIA S.A. A: CRUZ SILVA JUAN RICARDO.

La señora ALIRIAM BEATRIZ ACEVEDO MADRIGALES, allega los siguientes documentos para que se tengan como pruebas para iniciar la presente actuación administrativa.

1. Memoriales allegados y radicados 50C2018ER05137 de 13-03-2018 y 50C2017ER08236 de 04-05-2017
2. Certificación emitida por la Notaría 14 de Bogotá, donde consta que ese despacho notarial no autorizo la escritura Pública No. 2988 para la vigencia de 2016.
3. Copia denuncia penal con radicado No. 12059 de 26-04-2017, presentado por el apoderado de la señora ALIRIAM BEATRIZ ACEVEDO MADRIGALES, ante la Fiscalía General de la Nación, Oficina Asignaciones de la Dirección Seccional de Fiscalías de Bogotá.
4. Copia certificado de tradición folio de matrícula No. 50C-713792.

Por las anteriores consideraciones, este Despacho,

DISPONE

PRIMERO: Iniciar actuación administrativa tendiente a establecer la situación jurídica del Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. **50C-713792**.

SEGUNDO: Ordenase bloquear las matrícula No. **50C-713792**, hasta la culminación de la presente actuación administrativa.



AUTO DE FECHA ()

23 ABR 2018

"POR MEDIO DEL CUAL SE INICIA UNA ACTUACION ADMINISTRATIVA EN VIRTUD DE LA INSTRUCCIÓN 11 DE 30-07-2015

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

CUARTO: Comuníquese el presente Acto Administrativo a los señores **ALIRIAM BEATRIZ ACEVEDO MADRIGALES**, (Calle 22 f No. 116-19 Fontibón), **JUAN RICARDO CRUZ SILVA** (carrera 91 No. 19-36 Bogotá) **BANCOLOMBIA S.A.** (Calle 72 No. 8-24 de Bogotá) y **Juzgado setenta y uno Civil Municipal de Bogotá** (Carrera 10 No. 14-33 Piso 2 Edificio Hernando Morales Molina), para lo pertinente, Informándoles que contra el presente auto de tramite no proceden recursos en la vía gubernativa (art. 75 de la ley 1437 de 2011).

QUINTO: Incorporar a esta actuación las pruebas que fueron allegadas por la señora **ALIRIAM BEATRIZ ACEVEDO MADRIGALES** y a que se hacen referencia en antelación, como las recaudadas previamente para este estudio y ordenar practicar las pruebas que se requieran y resulten de la actuación, para adelantar el presente proceso, para que obren como pruebas dentro de la misma.

- ❖ Oficiar al área de área de microfilmación zona centro, se sirva allegar como pruebas para que obren dentro de la presente actuación administrativa copia de los formularios de calificación de los turnos de documentos Nos. 2017-6382 y 2018-6008, junto con copia de los documentos presentados a registro como son escritura 2988 de 27-12-2017 Notaría 14 de Bogotá y oficio No. 120 de 23-01-2018 Juzgado 071 Civil Municipal de Bogotá respectivamente.
- ❖ Impresión folio de matrícula No. 50C- 713792.
- Oficiar a la Notaría 14 de Bogotá, a fin que allegue como prueba y se sirva expedir certificación de la escritura 2988 de 27-12-2016 Notaría 14 de Bogotá, que obra en el Protocolo de ese despacho, a la mayor brevedad posible dirigida al Registrador, donde se certifique sobre la autenticidad de la referida escritura, para que conste fecha acto, contrato de que se trate, partes que intervinieron en la misma y folio de matrícula, adjuntando copia de la misma con todos sus anexos.

SEXTO: Publíquese el presente auto en un diario de amplia circulación, a costa de los interesados, o en el Diario Oficial a costa de esta Oficina y en la página WEB: www.supernotariado.gov.co.

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

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Bogotá D. C., a los


JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
Registradora Principal

Carmen c. Rojas D.
Profesional Especializado
16-04-2018


RAMON RODOLFO PALOMINO CASTRO
Coordinador Grupo Gestión Jurídica
Registral



Superintendencia de Notariado y Registro
Oficina de Registro Bogotá, Zona Centro
Calle 26 No. 13-49 Int. 101 - PBX (1)2860169 - Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: oriregis.bogotacentro@supernotariado.gov.co