

AUTO

(14 JUL 2017)

“Por medio del cual se inicia una actuación administrativa”

**EL REGISTRADOR PRINCIPAL (E) DE LA OFICINA DE REGISTRO DE
INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ D. C. ZONA CENTRO**

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 1437 de 2011, Ley 1579 de 2012, y

CONSIDERANDO QUE:

Los señores María de Jesús Perilla Abril y Carlos Álvaro Bohórquez Plazas, mediante escrito con radicación 50C2016ER05655 del 10-03-2016, solicitan cancelar la anotación No 8 del *Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-1541533*, manifestando que la *Escritura No 901 del 16-06-2011, de la Notaría Única de Mosquera*, de cancelación de hipoteca es falsa.

Declaran los peticionarios que no han firmado escritura de cancelación de la hipoteca constituida por Escritura No 1578 del 13-07-2010, de la Notaría Treinta (30) de Bogotá, toda vez que la obligación en ella constituida se encuentra vigente e insatisfecha. Que verificado el protocolo de la Notaría Única de Mosquera, se evidencia que la *Escritura No 901 del 16-06-2011, de la Notaría Única de Mosquera*, no corresponde a la pretendida cancelación de hipoteca, sino a otro acto notarial diferente.

Por lo anterior, solicita previo procedimiento establecido en la Instrucción Administrativa No 11 de 2015, dejar sin valor ni efectos la cancelación de hipoteca de que trata la anotación No 8 del *Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-1541533*, para lo cual anexa copia de la denuncia penal presentada ante la Fiscalía General de la Nación con radicado 110016000049201208071.

De acuerdo a lo anterior, se hace necesario evaluar los documentos inscritos 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 la *anotación 08 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-1541533*, 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 contrato falsificado, 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.

Según el artículo 100 del Decreto 960 de 1970 (Estatuto del Notariado), establece que, una escritura firmada por los otorgantes, pero que no haya sido autorizada por el Notario, es «inexistente», no es una escritura pública propiamente dicha; y que, en ciertos casos, esta omisión de firma puede ser subsanada por orden en tal sentido, de la Superintendencia de Notariado y Registro, al Notario respectivo, siempre que la ausencia de tal firma no obedezca a una causal legal de no autorización: “[...] 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,

AUTO

(14 JUL 2017)

“Por medio del cual se inicia una actuación administrativa”

disponer que el instrumento se suscriba por quien se halle ejerciendo el cargo. [...]” [Entre Comillas es Textual]

El artículo 47 del Decreto 2148 de 1983, le agregó a lo anterior, que, la autorización, se hará por acto administrativo de la Superintendencia de Notariado y Registro, en tanto que en la Instrucción Administrativa 13 de 2001 de la Superintendencia de Notariado y Registro, se impartieron directrices interpretativas sobre el particular, aclarando, entre otras cosas, que las escrituras no autorizadas a que se refiere el artículo 100 del Decreto 960 de 1970, son «proyectos de escritura que no fueron suscritos por el notario ante quien se otorgaron».

Las prescripciones aludidas (arts. 100 Decreto 960 de 1970; 47 Decreto 2148 de 1983; e Instrucción Administrativa 13 de 2001 de la SNR), 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, no fue prevista como una causal o especie de inexistencia del título escriturario, en las normas mencionadas.

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, a 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,

Con el fin de que, si «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» le expresan al Registrador de Instrumentos Públicos competente, en escrito al cual se debe «acompañar copia de la respectiva denuncia ante la Fiscalía General de la Nación», que no participaron en el acto enajenación de

AUTO

(14 JUL 2017)

“Por medio del cual se inicia una actuación administrativa”

derechos reales, constitución de gravamen o limitación al dominio, o de cancelación de cualquiera de los anteriores, registrado como anotación tal o cual de este o aquel folio, o que el notario no autorizó la escritura respectiva, y/o que la autoridad judicial o administrativa no emitió la providencia judicial o acto administrativo registrado, se considere no que el documento con base en el cual se hizo la anotación, es falso, sino inexistente —sin que, de todas formas, medie un debate probatorio y decisión judicial en firme en tal sentido—, y que su inscripción en el registro inmobiliario, vendría a ser una especie de error de registro subsanable por vía de actuación administrativa, por parte del Registrador, no obstante que, la misma Instrucción administrativa, reconoce que la inscripción hecha con base en tales documentos, no es un error de registro, y hace a la Oficina de Registro respectiva, una víctima más del accionar de personas inescrupulosas: “[...] 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.*”

Quando en la matricula figuren anotaciones posteriores a la que se corrige, se cambiará la codificación de los actos inseritos 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]



AUTO

(14 JUL 2017)

"Por medio del cual se inicia una actuación administrativa"

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 SNR, 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 «inexistentes», 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 (art. 50 CDU), 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. [...]".
[Entre Comillas es Textual]

Por las anteriores consideraciones, el Despacho,

DISPONE

PRIMERO: Iniciar Actuación Administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del inmueble identificado registralmente con el *Folio de Matricula Inmobiliaria 50C-1541533*, con fundamento en la Instrucción Administrativa No 11 de 2015, de la Superintendencia de Notariado y Registro; en consecuencia, ordenase bloquear los folios, hasta la culminación de la presente actuación.

SEGUNDO: Comuníquese el presente auto a María de Jesús Perilla Abril, Carlos Álvaro Bohórquez Plazas, Luis Carlos Peña Alfonso, Juan David Cortes Alzate, Carlos Alberto Cubides Torres, Fiscalía General de la Nación, Juzgado Sesenta (60) Civil Municipal de Bogotá (*Proceso Ejecutivo 2014-0253*) y a la Notaría Única de Mosquera. De no ser posible esta comunicación y para comunicar a terceros indeterminados, se divulgará con la publicación en el Diario Oficial y 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

AUTO

(14 JUL 2017)

“Por medio del cual se inicia una actuación administrativa”

2011).

TERCERO: Publíquese el presente acto en un diario de amplia circulación, a costa de los interesados, o en el Diario Oficial a costa de esta Oficina.

CUARTO: Practicar la siguiente prueba:

1. Solicitar a la Notaría Única de Mosquera, certifique si la *Escritura No 901 del 16-06-2011, de ese despacho notarial*, contiene el acto de cancelación de hipoteca contenida en la Escritura No 1578 del 13-07-2010, de la Notaría Treinta (30) de Bogotá, e inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria **50C-1541533**, anexando copia del instrumentos mencionado junto con sus anexos.

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

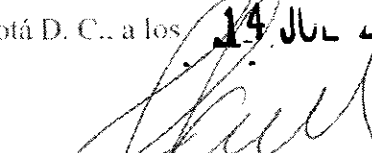
SEXTO- El presente auto rige a partir de la fecha de su expedición.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Bogotá D. C., a los **14 JUL 2017.**



JAVIER SALAZAR CARDENAS
Registrador Principal (E)



JACQUELINE LARA CÁRDENAS
Coordinadora Grupo de Gestión Jurídica Registral

Proyectó:

José Gregorio Sepúlveda Yépez
Profesional Especializado 2028-19