

( 09 DIC 2016 )

"Por medio del cual se dispone el inicio de una actuación administrativa, 50C-384593"

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

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

**CONSIDERANDO QUE**

1. Mediante escrito con radicación 50C2016ER15671 del 30-6-2016 (fls. 1-3), la señora LUZ MARINA JIMÉNEZ JIMÉNEZ, le manifestó al Despacho, que, **1.1)** «A principios del mes de agosto de 1990, bajo amenazas fuimos constreñidos a vender el apartamento en mención [identificado con matrícula inmobiliaria **50C-384593**] sin percibir el precio 'estipulado en dicha escritura' a la señora **ANA HERMINDA VARGAS DE LAGUNA**, suscribiéndose la escritura 5330 del 28 de agosto de 1990 autorizada en la Notaría 9 del Círculo de Bogotá, D.C., no obstante lo anterior hicimos entrega del inmueble y procedimos a denunciar el hecho ante las autoridades competentes, situación que conllevó a que ella no registrara la escritura pública ya que fui constreñida bajo amenaza y no recibí ningún pago; valga acotar que en este momento tengo la posesión plena del inmueble» (fl. 2); y, así mismo, **1.2)** Expresó su extrañeza ante el hecho de que se hayan registrado las cancelaciones de un embargo hipotecario (la medida cautelar de embargo de la inscripción 11 fue cancelada con la anotación 14), con un oficio de cuya legalidad duda la señora JIMÉNEZ; y, de la hipoteca correspondiente (el gravamen hipotecario de la inscripción ocho fue cancelado con la anotación 15), y también, manifestó que le «llama poderosamente la atención» que luego de esas cancelaciones se haya registrado la venta de que trata la escritura 5330 de 1990 de la Notaría Novena de Bogotá (fls. 2-3.)

2. Este escrito venía acompañado de una copia simple del oficio DESAJ15-AR-3460 del 11-11-2015 (fl. 4), de la Coordinación Grupo de Archivo Central de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial, de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, dirigido a la secretaria del Juzgado Primero Civil del Circuito de Bogotá, en la que le manifiesta que no se encontró información del «proceso ejecutivo No. 1989-71555 de VALERIO MALDONADO vs. LUZ MARINA JIMÉNEZ y otros».

3. Mediante escrito con radicación 50C2016ER16460 del 11-7-2016 (fls. 7-8), los señores JEAN SEFAIR y JOSÉ STEVENSON SEFAIR, requirieron del Despacho, «se bloquee el folio de matrícula 50C-0384589 y 50c-0384593, dando cumplimiento a la instrucción [administrativa] 11 de 2015 [de la Superintendencia de Notariado y Registro] y se inicie la actuación administrativa con el ánimo de proteger mis derechos a la propiedad, ya que los registros se realizaron con documentos aparentemente falsos y expedidos hace más de 14 años» (fl. 8).

4. Los interesados se refieren a la posible falsedad: **4.1)** Del oficio 616 del 26-5-2002 del Juzgado Primero Civil del Circuito de Bogotá, radicado para registro en el folio **50C-384593**, con el turno 2016-16936, con base en el cual se canceló, es decir, se dejó sin valor ni efecto jurídico la anotación 15 de ese folio, de medida cautelar de embargo hipotecario, de VALERIO MALDONADO, contra JOSÉ STEVENSON SEFAIR OSPINA y LUZ MARINA JIMÉNEZ JIMÉNEZ (fl. 7); **4.2)** De la escritura 1170 otorgada el 8-5-2010 en la Notaría 28 de Bogotá (fl. 8), la cual fue radicada para registro en los folios mencionados, con el turno 2016-21077 del 18-3-2016, con base en la cual se canceló la anotación de hipoteca, de JOSÉ STEVENSON SEFAIR OSPINA y LUZ MARINA JIMÉNEZ JIMÉNEZ, a favor de VALERIO MALDONADO, por escritura 6299 otorgada el 15-7-1979 en la Notaría quinta de Bogotá, gravamen registrado en ambos folios, con el turno 114235 del 22-7-1988.

5. De acuerdo con los interesados, **5.1)** El referido oficio 616 de 2002 del Juzgado Primero Civil del Circuito de Bogotá, podría ser falso, puesto que: «este Despacho judicial, mediante calenda del cinco (5) de julio del año que avanza (2016), certifica que **No expidió** el oficio 0616/2002, de fecha 26 de mayo de 2002, dirigido a la Superintendencia de Notariado y Registro de Bogotá, por lo tanto el mencionado oficio es un documento falso en todas sus dimensiones» (fl. 7); en tanto que, **5.2)** La escritura 1170 de 2010 de la Notaría 28 de Bogotá, podría ser falsa, puesto que, «una vez enterado

( 09 Dic 2016 )

"Por medio del cual se dispone el inicio de una actuación administrativa, 50C-384593"

de tal registro, y a sabiendas que mis padres **Luz Marina Jiménez Jiménez** y **José Stevenson Sefair Ospina**, no habían realizado o intervenido en la firma de tal escritura, procedí a solicitar a la notaría 28 de la ciudad de Bogotá, la expedición de copia de la escritura Nro. 1170 del año 2010, encontrando que bajo ese número, es decir, 1170 sí se corrió una escritura, pero con fecha del 29 de abril del 2010, y que las personas que intervienen en ese instrumento público son la Universidad San Buenaventura con domicilio en Bogotá, y José Orlando López Herrera, se trata de un instrumento de compraventa, y sobre un predio ubicado en el municipio de melgar (Tol), cuya matrícula inmobiliaria 366-13437, la escritura registrada En la oficina de instrumentos Públicos de Bogotá, es falsa, no fue corrida en la Notaría 28 de Bogotá» (fl. 8).

6. Este escrito con radicación 50C2016ER16460 del 11-7-2016, contiene alguna reserva en cuanto al registro de la escritura 5330 otorgada el 28-8-1990 en la Notaría Novena de Bogotá, contentiva de un contrato de compraventa, de JOSÉ STEVENSON SEFAIR OSPINA y LUZ MARINA JIMÉNEZ JIMÉNEZ, a favor de ANA HERMINIA VARGAS DE LAGUNA, acto de disposición registrado en ambos folios con el turno 2016-30534 del 22-4-2016, pero el reparo aludido no se refiere a que esta escritura sea posiblemente falsa, ni nada por el estilo, sino a que se registró no obstante tratarse de un instrumento otorgado en 1990, es decir, «26 años atrás» (fl. 8)

7. A este escrito, los interesados anexaron fotocopia simple de un memorial dirigido a la Fiscalía General del Nación, con la referencia «denuncia penal por el delito de fraude procesal, falsedad en documento público y otras defraudaciones», con lo que parece ser un sello de recibido del 8-7-2016, al cual se le impuso el número 18765 (fls. 9-12); Copia auténtica (sello del 7-7-2016, de la Notaría 71 de Bogotá), de una certificación de la secretaria del Juzgado Primero Civil del Circuito de Bogotá, del 5-7-2016, en cuanto a que ese despacho no profirió «el oficio No.0616/2002» (fl. 13); Copia simple del certificado 157/2010 expedido, al parecer, por el Notario 28 de Bogotá, en cuanto al contenido de la escritura 1170 del 8-5-2010 (fls. 14-15); Copia simple del oficio 0616/2002 de la secretaria del Juzgado Primero Civil del Circuito de Bogotá (fl. 16); Copia simple del folio de matrícula inmobiliaria **50C-384593**, impreso el 4-5-2016, a las 8:28:40 a.m., con el pin 1605041175421801 (fls. 17-23); y, copia simple de la cuarta copia de la escritura 1170 otorgada el 29-4-2010 en la Notaría 28 de Bogotá (fls. 24-28.)

6. Ahora bien, en cuanto a los hechos referidos (el constreñimiento para suscribir la escritura 5330/1990 de la Notaría Novena de Bogotá, y las posibles falsedades del oficio 116 del 16-1-2000 del Juzgado Primero Civil del Circuito de Bogotá, y de la escritura 1170/2010 de la Notaría 28 de Bogotá), el Despacho de la Registradora de Instrumentos Públicos no tiene mayor cosa que decir, salvo que se trata de hechos que revisten la mayor gravedad, y que deben ser investigados por las instancias correspondientes, y demostrados más allá de toda duda razonable, por el fiscal del caso, ante el juez penal competente, ya que, quien puede pronunciarse con autoridad, y, de manera vinculante sobre esos posibles hechos punibles, es el juez de control de garantías, durante la etapa de investigación de esos hechos; y/o, el Juez penal de instancia, durante el juzgamiento de los mismos, si es que hay pruebas suficientes para que la Fiscalía General de la Nación ejerza la acción penal, es decir acuse a personas determinadas por la posible comisión de tales o cuales delitos relacionados con ese hechos.

7. No obstante lo anterior, para el Despacho es claro que, falso o no, al menos *prima facie*, es decir, a primera vista, y en consecuencia, parte del debate probatorio en esta actuación deberá girar en torno a este tópico, el contenido del certificado 157 de 2010, del Notario 28 de Bogotá, que da cuenta del contenido de la «escritura pública número mil ciento setenta (1770) de fecha ocho (8) de mayo del año dos mil diez (2010)», parece no contener un acto sujeto a registro, puesto que el clausulado de la misma no se atiene a lo dispuesto en el artículo 30 del Decreto 960 de 1970, a tenor del cual, «las declaraciones de los otorgantes se redactarán con total claridad y precisión de manera que se acomoden lo más exactamente posible a sus propósitos y a la esencia y naturaleza del acto o contrato que se celebra y contendrán explícitamente las estipulaciones relativas a los derechos constituidos, transmitidos, modificados o extinguidos, y al alcance de los y de las obligaciones que los otorgantes asuman.»

( 09 DIC 2016 )

"Por medio del cual se dispone el inicio de una actuación administrativa, 50C-384593"

8. En cuanto a la aplicación de la instrucción administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro, se advierte que, las correcciones a anotaciones e información publicitada en los folios de matrícula inmobiliaria, se puede hacer en ejercicio de facultades otorgadas a los Registradores de Instrumentos Públicos, en la Ley 1579 de 2012 (arts. 59 y 6), siempre que, la causa de tales correcciones sea una inconsistencia o error en el registro, acaecida durante alguna de las cuatro etapas del mismo (radicación, calificación, inscripción, y expedición de la constancia correspondiente, arts. 11 y ss. Ley 1579 de 2012), toda vez que, el registro o inscripción, si bien debe ser sucinto, está llamado dar cuenta fielmente, de las órdenes y/o pactos contenidos en el documento o escritura sometido a registro, así como de la naturaleza jurídica del acto objeto de inscripción y las partes afectadas con la estipulación contractual u orden judicial/administrativa objeto de publicidad en el registro inmobiliario. De tal suerte que, si lo registrado no coincide con lo estipulado u ordenado, en cuanto a las partes, naturaleza jurídica del acto, documento o título, entidad emisora, fechas y/o matrícula inmobiliaria, la corrección es procedente.

9. En la referida instrucción administrativa 11 de 2015, se pretende configurar un tipo autónomo de error de registro, consistente, no en que por alguna equivocación en el proceso de registro, haya falta de concordancia entre el contenido del documento y lo publicitado en la anotación, sino en que el registro de actos contenidos en documentos tachados de falsos, sea *per se*, un error de registro, susceptible de corrección por parte del Registrador de Instrumentos Públicos.

10. En tratándose de documentos presuntamente falsos, su registro, no constituye un error de registro imputable a servidores públicos de las Oficinas de Registro, sino un asalto a la buena fe de estos últimos; y no se trata de una inconsistencia entre el contenido de la escritura, o la orden judicial/administrativa contentiva del acto registrable y lo publicitado en la anotación correspondiente, acaecido durante alguna de las etapas del registro. De tal suerte que, la Oficina de Registro, que carece de personal capacitado para determinar si un documento es falso, viene a ser una víctima más de un delito, ya que en últimas, bajo la obligación constitucional de presunción de buena fe en las actuaciones de los particulares, hace las anotaciones del caso con base en un documento tachado de falso *ex post facto*, es decir, después de haberse hecho la inscripción correspondiente, pero sin una sentencia en firme que declare la ocurrencia de tal falsedad, impute las responsabilidades del caso a personas determinadas, decrete las condenas a que haya lugar, ordene restituir derechos a víctimas del punible, y contenga una orden judicial expresa, dirigida al Registrador de Instrumentos Públicos, de cancelación de anotaciones.

11. No sobra advertir que, **11.1)** A diferencia de la referida Ley 1579 de 2012, que otorga facultades correctivas a los Registradores de Instrumentos Públicos (arts. 59 y 60), en los casos enunciados, la Instrucción Administrativa 11 de 2015, de la Superintendencia de Notariado y Registro, carece de fuerza y rango de Ley, pero parece contener disposiciones que derogan y/o sustituyen tácitamente varios códigos de la república; **11.2)** La Instrucción Administrativa 11 de 2015, de la Superintendencia de Notariado y Registro, no fue expedida en ejercicio de la Facultad Reglamentaria deferida por el Constituyente Primario al Presidente de la República (art. 189, numeral 11 de la Constitución) si ese fuera el caso, de todas formas, la potestad reglamentaria debe hacerse dentro de las posibilidades que otorga la ley, no más allá de las mismas, derogando con el pretexto de reglamentar—; y, **11.3)** La Instrucción Administrativa 11 de 2015, de la Superintendencia de Notariado y Registro, pareciera darle funciones investigativas/judiciales, en sede administrativa, y en un ámbito no contencioso, a los Registradores de Instrumentos Públicos, lo que derogaría, o sustituiría, además, del principio de separación de poderes, el debido proceso y la seguridad jurídica, por citar tres principios, así como otros artículos puntuales de la Constitución Política de Colombia, por ejemplo el Título VIII de la misma, por vía de acto administrativo.

Por las anteriores consideraciones, este Despacho

#### DISPONE

**PRIMERO.-** Iniciar actuación administrativa tendiente a establecer la situación jurídica de los inmuebles identificados registralmente con las matrículas inmobiliarias **50C-384593**, y **50C-384589**, de acuerdo con los hechos referidos por los solicitantes, y las salvedades expresadas por el

AUTO

( 09 DIC 2016 )

“Por medio del cual se dispone el inicio de una actuación administrativa, 50C-384593”

Despacho en la parte motiva de este acto administrativo. En consecuencia, se ordena bloquearlas, por seguridad registral, hasta la culminación de la presente actuación administrativa.

SEGUNDO.- Decrétase la práctica de las siguientes pruebas: 1) Solicitud a Microfilmación, de los documentos con turno 88-12832 del 27-1-1988, 114235 del 22-7-1988, 1989-71555 del 17-10-1989, 2016-16936 del 4-3-2016, 2016-21077 del 18-3-2016, 2) Solicitar copia de la escritura 1170 del 8-5-2010, a la Notaría 28 de Bogotá; 3) Solicitar certificación sobre si el negocio y partes de la certificación 157/2010 del 28-5-2010, presentada a Registro, en esta Oficina, son los mismos que reposan en el protocolo e índices correspondientes de esa notaría, para la escritura 1170 de 2010; 3) Solicitar certificación al Juzgado Primero Civil del Circuito sobre si se expidió o no el oficio 616 de 2002, comunicando el levantamiento de embargo hipotecario al inmueble con matrícula inmobiliaria 50C-384593, por auto del 20-5-2002, en proceso ejecutivo con acción real de Valerio Maldonado contra José Stevenson Sefair Ospina y Luz Marina Jiménez Jiménez; 5) Solicitar copia auténtica de la escritura 5330 de 1990 a la Notaría Novena de Bogotá.

TERCERO.- Comunicar este auto a LUZ MARINA JIMÉNEZ JIMÉNEZ, JOSÉ STEVENSON SEFAIR OSPINA, ANA HERMINDA VARGAS LAGUNA, VALERIO MALDONADO, y al tercero determinado JEAN SEFAIR, informándoles que, contra este, por ser de trámite, no proceden recursos (art. 75, Ley 1437 de 2011.)

CUARTO.- Comunicar esta provincia administrativa al Juzgado Primero Civil del Circuito de Bogotá, oficio 1934 del 10-10-1989; y, al Fiscal competente.

QUINTO.- Publíquese el presente auto en un diario de amplia circulación, a costa de los interesados, o en el Diario Oficial por cuenta de esta Oficina.

SEXTO.- Este acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

SÉPTIMO.- Fórmese el expediente correspondiente, debidamente foliado (Art. 36 Ley 1437 de 2011.)

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D. C., a los 09 DIC 2016

JANETH CECILIA DÍAZ CERVANTES  
Registradora Principal

MAGDA NAYIBERTE VARGAS BERMÚDEZ  
Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídica Registral

Proyectó: Ribot Núñez W.  
V.2. 6-12-2016