

09 JUN 2023



RESOLUCIÓN No. - -00 4 2 2

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 10 de 2019"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

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

En ejercicio de las facultades legales conferidas por la Ley 1437 de 2011, Ley 1579 de 2012, Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro y,

CONSIDERANDO QUE:

ANTECEDENTES:

El señor **JOSE ANTONIO ALFEREZ VARGAS**, obrando en nombre y causa propia como comprador del inmueble con matrícula inmobiliaria **50C-1918830** mediante la escritura 1849 del 29-04-1971, otorgada en la Notaría 4 de Bogotá, aun sin registrar, mediante documento ingresado a esta ORIP – Zona Centro con radicado 50C2018ER25392 de 31-10-2018 solicitó el bloqueo del folio de matrícula inmobiliaria **50C-1918830**, con el fin de evitar que sea transferido como ya sucedió, lo cual menoscabó el derecho real de dominio que le corresponde, obtenido mediante la escritura 1849 del 29-04-1971 otorgada por la Notaría 4 de Bogotá, la cual no figura registrada y publicitada en el folio de matrícula en mención.

Para probar sus aseveraciones, el usuario allegó a esta Oficina de Registro de Instrumentos Públicos los siguientes documentos:

- 1- Fotocopia del Certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1918830.
- 2- Fotocopia de la escritura pública No. 1849 del 29-04-1971 otorgada por la Notaría 4 de Bogotá, mediante la cual realizó compra del inmueble al señor RAFAEL JOYA CRUZ, aun sin registrar.
- 3- Fotocopia de la escritura pública No. 253 del 13-03-1980 otorgada por la Notaría 23 del círculo de Bogotá.
- 4- Fotocopia de la escritura pública No. 253 del 13-03-1980 otorgada por la Notaría 23 del círculo de Bogotá, que reposa en el protocolo de la Notaría.

09 JUN 2023

RESOLUCIÓN No. 00422

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa"- Expediente 10 de 2019"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

- 5- Fotocopia de las hojas correspondientes a los libros índice y relación de la Notaría 23 de Bogotá, año 1980.
- 6- Fotocopia de la denuncia penal.

Con auto de enero 22 de 2019, se dispuso <<iniciar actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria **50C-1918830**>>, hoy denominada Expediente 10 de 2019; de acuerdo con lo previsto en la Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro, en lo que tiene que ver con las anotaciones Nos. 2 y 3 del folio de matrícula inmobiliaria **50C-1918830**.

Se efectuaron las correspondientes comunicaciones en la forma prevista en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 a los terceros determinados: **JOSE ANTONIO ALFEREZ VARGAS, JORGE ENRIQUE MACIAS PEDRAZA, LUIS HUMBERTO QUINTERO DUARTE, MARIA VIRGINIA ESPINOSA DE MANCILLA** y a terceros indeterminados, llevándose a cabo publicación en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro el día 18 de febrero de 2019; además, se ordenó oficiar a las Notarías 06 y 23 de Bogotá, a fin de que allegaran pruebas y expidieran certificación de existencia de las escrituras correspondientes.

Contando con todo el acervo probatorio se procede a decidir de fondo.

PRUEBAS

- Información obrante en el folio de matrícula inmobiliaria **50C-1918830**.
- Certificados de existencia/inexistencia en el protocolo de las Notarías 23 y 06 de Bogotá y copias de las escrituras públicas No. 0253 de 10-03-1980 otorgada por la Notaría 23 de Bogotá y 0437 de 16-02-2015, otorgada por la Notaría 06 de Bogotá.
- Denuncia instaurada ante la Fiscalía General de la Nación.

Análisis de la Tradición del Folio de matrícula inmobiliaria 50C-1918830.

09 JUN 2023

RESOLUCIÓN No. - - 00 4 2 2

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 10 de 2019"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

En estricto orden, analizaremos los actos de disposición tendientes a esclarecer la real situación jurídica de los bienes inmuebles.

El folio de matrícula inmobiliaria **50C-1918830** identifica un lote de terreno marcado con el número 66; ubicado en el camellón oriental manzana B del cementerio norte, de la galería, de esta ciudad, el cual consta de 03 anotaciones.

En la anotación 01, turno **2014-563840**, consta la inscripción de la escritura pública 1048 de marzo 17 de 1971 de la Notaría 4 del Círculo de Bogotá, contentiva del acto de compraventa que hiciere **WALDINA LOPEZ VIUDA DE SANCHEZ** en favor de **RAFAEL JOYA CRUZ**.

En la anotación 02, turno **2014-110049**, consta la inscripción de la escritura pública 0253 de marzo 13 de 1980 de la Notaría 23 del Círculo de Bogotá, contentiva del acto de compraventa que hiciere **RAFAEL JOYA CRUZ** en favor de **JORGE ENRIQUE MACIAS PEDRAZA**.

En la anotación 03, turno **2015-16230**, consta la inscripción de la escritura pública 0437 de febrero 16 de 2015 de la Notaría 06 del Círculo de Bogotá, contentiva del acto de compraventa que hiciere **HECTOR GUILLERMO SERRANO MONTOYA** en favor de **LUIS HUMBERTO QUINTERO DUARTE y MARIA VIRGINEA ESPINOSA MANTILLA**.

Esta Oficina de Registro de Instrumentos Públicos solicitó a los Notarios 23 y 06 de Bogotá a fin de que allegaran pruebas y expidieran certificación de existencia de las escrituras correspondientes.

En respuestas de 26 de febrero de 2019 Notaria 23 de Bogotá (Folio 50) y 18 de marzo de 2019 Notaria 06 de Bogotá (E) (Folio 55):

DESPACHO NOTARIAL	MANIFESTACIÓN	COPIA APORTADA
----------------------	---------------	----------------

09 JUN 2023

RESOLUCIÓN No. - - 00 4 2 2

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 10 de 2019"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

Notaría 23 de Bogotá	<< Con relación a la solicitud formulada mediante el escrito de la referencia, le informo que inspeccionado el libro de protocolo correspondiente al año 1980, encontramos que la escritura 0253 fue otorgada exactamente al día 10 de octubre, se trata de una venta y el número de matrícula inmobiliaria que se encuentra en este instrumento no corresponde al citado por usted. >>	Escritura pública No. 0253 de octubre 10 de 1980 de la Notaría 23 del Círculo de Bogotá, contentiva del acto de compraventa que hiciera MARIA ISMAELINA MURCIA DE PINILLA en favor de JOSE SANTIAGO ESPEJO y MARIA BEATRIZ AGUDELO ROJAS DE ESPEJO del folio de matrícula inmobiliaria 050-0191851 . (folios del 51 al 53)
Notaría 6 del Círculo de Bogotá	<< Que revisado el protocolo de esta Notaría reposa el original de la escritura pública No 437 de fecha 16 de febrero de 2015, correspondiente a la compraventa sobre el lote numero sesenta y seis (669, situado en el camellón oriental de la manzana "B" del cementerio norte de Bogotá D.C. matrícula inmobiliaria No. 50C-1918830; cuyos intervinientes fueron JORGE ENRIQUE MACIAS PEDRAZA identificado con cedula de ciudadanía no. 17.079.441 (EN CALIDAD DE VENDEDOR y MARIA VIRGINIA ESPINOSA DE MANCILLA Y LUIS HUMBERTO QUINTERO DUARTE , identificados con cedula de	Escritura pública No. 437 de 16 de febrero de 2015 de la Notaría 06 del Círculo de Bogotá, contentiva del acto de compraventa que hiciera JORGE ENRIQUE MACIAS PEDRAZA en favor de MARIA VIRGINIA ESPINOSA DE MANCILLA Y LUIS HUMBERTO QUINTERO DUARTE , del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50C-1918830 (Folios del 56 al 59)

RESOLUCIÓN No. E-00422

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 10 de 2019"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

	ciudadanía No. 20.141.727 y 19.114.031 (EN CALIDAD DE COMPRADORES) >>	
--	--	--

Analizadas las certificaciones y copias aportadas por los diferentes despachos notariales, procede este despacho a decidir de fondo en el presente asunto.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Esta Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Centro fijo su posición en derecho, con la expedición de la Resolución No. 00092 de fecha 27 de marzo de 2015, precisando cuando procede la corrección de errores frente a la presunta comisión de un delito y petición de nulidad de una inscripción, así:

<< (...)

Ahora bien, para determinar la procedencia de la petición y verificados los antecedentes relacionados para el asunto en estudio, y frente a las facultades otorgadas a los Registradores de Instrumentos Públicos de conformidad con la Ley 1579 de 2012 y en concordancia con la Ley 1437 de 2011, se precisa que:

3.1.- DE LOS ERRORES EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS.

ERRORES DE ORIGEN JURÍDICO

09 JUN 2023

RESOLUCIÓN N° 00422

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 10 de 2019"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

La doctrina y la Instrucción Administrativa 01-50 de la Superintendencia de Notariado y Registro, enseña que los errores de origen jurídico pueden ser:

A.- Errores de forma: Errores mecanográficos: Son los que se cometen al momento de realizar la anotación respectiva, en la máquina si se trata de folio real o en la digitación si es en folio magnético. Puede ser que, al transcribir en el folio de matrícula, se escriba en forma errada un nombre, un número, una fecha, una letra, una palabra, una frase, la naturaleza jurídica del acto.

Esta clase de errores no requiere de actuación administrativa que culmine con resolución; es suficiente con que se corrijan empleando las alternativas establecidas en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012, es decir sustituyendo la información errada por la correcta, o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto.

Lo corregido debe salvarse colocando nota al respecto en el recuadro del folio destinado a "Autorización de corrección de errores en el registro".

B.- Errores de fondo: Por omisión (actos no registrados)

Por anotación indebida (acto registrado)

Por interpretación errónea (acto registrado)

Por calificación ilegal (acto registrado)

Errores por anotación indebida: Se cometen cuando se realizan anotaciones en un folio que no corresponde; o se marca la X en una columna distinta para folio real, y para folio magnético cuando se digita en forma errónea el código de la naturaleza jurídica del acto, cambiando la especificación del acto.

RESOLUCIÓN No. **EE-00422**

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 10 de 2019"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

En estos casos se efectúa la corrección, si hay terceros determinados y/o indeterminados que puedan resultar afectados con la corrección, mediante actuación administrativa que culmine con resolución motivada que ordene trasladar la inscripción al folio o a la columna que corresponda o corrigiendo el código de la naturaleza jurídica del acto.

Si no existen terceros determinados se aplica pura y simplemente sin más requisitos el artículo 59 de la ley 1579 de 2012, por cuanto no se modifica una situación sino que se ajusta a la realidad del documento inscrito. De la corrección debe dejarse nota de salvedad. Ello quiere decir, que si se inscribe como naturaleza jurídica del acto un embargo, cuando el oficio que se radicó ordenaba era una cancelación de embargo, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos debe proceder a corregir el yerro, comunicándolo al juzgado.

Errores por calificación ilegal: Este error se configura cuando el funcionario a quien le corresponde la calificación, obrando de buena o mala fe, efectúa una inscripción con violación de norma legal expresa. Se da cuando se ordena un registro de un documento que no cumple con los requisitos legales, o existe prohibición que impide la inscripción o se pretermite las etapas del proceso, o cuando se realiza una inscripción extemporánea. (Instrucción Administrativa 01-50 del 27 de noviembre de 2011 Superintendencia de Notariado y Registro.) Vr. Gr. Como cuando autoriza una venta existiendo embargo inscrito o patrimonio de familia una sucesión o una división material encontrándose gravado con valorización el inmueble, inscripción de hipoteca o venta sobre cosa ajena, o registro de hipoteca y patrimonio de familia fuera de los 90 días que otorga la ley, etc.

09 JUN 2023



RESOLUCIÓN No. - 00422

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 10 de 2019"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

Para corregir este error y lograr que el folio de matrícula exhiba el verdadero estado jurídico del bien raíz, se requiere del lleno de todos los requisitos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011; es decir que la decisión que se adopte previa la iniciación de actuación administrativa, notificando a las partes interesadas con advertencia sobre los recursos que producen.

Errores por interpretación errónea: Se cometen cuando el calificador, realiza una inscripción por vía de interpretación, contrariando con ello las interpretaciones que al respecto ha definido la Superintendencia de Notariado y Registro mediante Circulares o Instrucciones Administrativas.

Para corregir con base en el criterio de la entidad rectora, se debe cumplir con el procedimiento dispuesto en el Título I Capítulo III de la Ley 1437 de 2012, si llegaren a resultar afectadas con dicha corrección personas a cuyo favor se crearon derechos subjetivos con un registro de esa naturaleza.

Errores por omisión: Se presenta este error cuando el documento calificado contiene dos o más actos (Venta, Hipoteca, patrimonio de familia, cancelación de embargo y embargo de remanentes) y sólo se inscribe uno de ellos o cuando se omite la asignación de matrícula inmobiliaria si se trata de una segregación.

En casos como éste se sigue el mismo trámite relacionado para la corrección de errores por interpretación errónea, siempre que con dicha corrección se afecten terceras personas, incluyendo la anotación mediante resolución motivada que se notificará al propietario del inmueble, o al acreedor hipotecario, o comunicando al juzgado al cual se puso a disposición el inmueble desembargado, e indicando los recursos que proceden con dicha providencia. Vr.

09 JUN 2023

RESOLUCIÓN N° -00422

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 10 de 2019"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

Gr., cuando luego de la omisión se han inscrito otros actos, como una venta pese a que el oficio contentivo de cancelación de embargo ordenaba embargo del inmueble, que le pone fuera del comercio.

Si tales terceros no existen, por cuanto luego de la omisión no se han inscrito otros actos, la corrección se realiza en virtud del artículo 59 de la ley 1579 de 2012, incluyendo la anotación omitida, sin que medie procedimiento adicional, en estos casos le corresponde al Registrador de Instrumentos Públicos o a su Delegado si se trata de providencias judiciales comunicar, la corrección al despacho judicial o administrativo correspondiente.

El mismo trámite debe adelantarse, entratándose de actos que impliquen el fraccionamiento de una unidad inmobiliaria y se omita la asignación de matrícula inmobiliaria, si afecta a terceros la corrección o asignación de matrícula se realiza previa actuación administrativa, si no afecta a terceros se procede de inmediato a la apertura de matrícula inmobiliaria, informando sobre este particular al titular del derecho real.

3.2.- DE LA CORRECCION DE ERRORES EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS.

La enunciación de errores, efectuada anteriormente, se efectuará según el caso como lo dispone la ley 1579 de 2012, así:

"Artículo 59. Procedimiento para corregir errores. 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

RESOLUCIÓN No. - - 00 4 2 2

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 10 de 2019"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

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.

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".

(...)

"Artículo 60. Recursos. *Contra los actos de registro y los que niegan la inscripción proceden los recursos de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos y el de apelación, para ante el Director del Registro o del funcionario que haga sus veces.*

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."

3.3.- DE LA CANCELACION DE ANOTACIONES EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS.

12100

RESOLUCIÓN No. - - 00422

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 10 de 2019"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

La Ley 1579 de 2012 "Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos"
en el Capítulo XIV. Cancelaciones en el Registro, se establece:

Artículo 61. Definición. La cancelación de un asiento registral es el acto por el cual se deja sin efecto un registro o una inscripción. (Negrilla, subraya fuera del texto)

Artículo 62. Procedencia de la cancelación. 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 o administrativa en tal sentido. (Negrilla, subraya fuera del texto)

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 1º 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.

RESOLUCIÓN No. - - - 00 4 2 2

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 10 de 2019"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

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 2º 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.

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 (...)"

RESOLUCIÓN No. 000000422

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 10 de 2019"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

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[17], 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.

RESOLUCIÓN No. 00422

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 10 de 2019"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

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 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".

09 JUN 2023

RESOLUCIÓN No. 00422

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 10 de 2019"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

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."

RESOLUCIÓN No. 00422

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 10 de 2019"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

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, retro trayéndose 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.

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

09 JUN 2023



RESOLUCIÓN No. 00422

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 10 de 2019"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

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)

De lo expuesto se evidencia que la normatividad registral no considera que haya error registral cuando se inscriben documentos presuntamente falsos.

NULIDAD

Ahora bien, revocar es sinónimo de cancelar, de dejar sin valor ni efecto jurídico, competencia para el caso aquí planteado, es exclusiva de la jurisdicción penal, como lo determina el Código de Procedimiento Penal en el inciso segundo del artículo 101, que se transcribió anteriormente y operará la cancelación como prevé el estatuto registral cuyo artículo pertinente se transcribió igualmente.

Así las cosas la actitud de las víctimas y de los Notarios a quien presuntamente les falsificaron las firmas y/o otros documentos, son los llamados a formular denuncia penal (obra prueba en el expediente, la interpuesta por el doctor José Nirio Cifuentes Morales Notario 7º Encargado de Bogotá D.C.) para que la Fiscalía le solicite al Juez De Control De Garantías la suspensión del poder dispositivo y para que el juez del conocimiento ordene la cancelación de los

09 JUN 2023



RESOLUCIÓN No. 00422

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 10 de 2019"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

*presuntos títulos falsos obrantes en las anotaciones 021 y 022 del folio
de matrícula inmobiliaria 50c-551775.*

*Circunstancia que se ajusta a lo dicho por la Corte Constitucional en
Sentencia C060 de 2008, cuando concluye:*

*"En todo caso y para plena claridad, la Corte Constitucional advierte
que en cualquier evento en que, de acuerdo con lo expuesto, la
cancelación de los títulos apócrifos deba ordenarse en un contexto
diferente al de la sentencia de fondo, dicha decisión sólo podrá
tomarse en la medida en que, habiéndose permitido el pleno
ejercicio del derecho de defensa y contradicción de quienes
resultaren afectados por la cancelación, su derecho haya sido
legalmente desvirtuado, lo que ocurre precisamente al alcanzarse el
"convencimiento más allá de toda duda razonable" sobre el
carácter fraudulento de dichos títulos, requisito cuyo rigor
obviamente se mantiene, así no se logre la identificación, vinculación
y condena de la o las personas penalmente responsables."*

*De tal manera que la competencia para declarar la falsedad sobre
el documento inscrito, y su consecuente cancelación sólo la tiene la
jurisdicción penal.*

*Por demás si al juez del conocimiento se le exige para que decrete la
cancelación de los registros ilegales el **convencimiento más allá de
toda duda razonable**, resulta absurdo requerir, de la oficina de
registro, la revocatoria o dejar sin valor ni efecto, o sea la cancelación
del registro, so pretexto de un supuesto error, si no tiene la
competencia y por ende los elementos para que se configure el
convencimiento **más allá de toda duda razonable**". (...)>>*

09 JUN 2023

RESOLUCIÓN No. 00000422

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 10 de 2019"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

Lo anterior, para significar que en el caso objeto de esta actuación administrativa no se presentó error alguno en desarrollo de la función calificadora, toda vez que nos encontramos frente a la comisión de un delito.

De otro lado, la Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro establece que la anotación hecha con base en documento o título inexistente, no es producto de un error acaecido durante el proceso de registro, no obstante lo cual, no el asiento registral per se, sino la <<situación de inseguridad jurídica>> derivada del hecho de hacer inscripciones en el registro público inmobiliario, con base en esos documentos y/o títulos inexistentes, deberá corregirse por los medios previstos por el legislador para enmendar inscripciones erradas, esto es, dando aplicación a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 59, y el inciso final del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012; toda vez que, en últimas, la obtención de esas anotaciones, <<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>>.

La precitada Instrucción, planteó un género de inexistencia del documento inscrito, cuando este no haya sido emitido por la entidad que dice allí, o, en el caso de escrituras, cuando estas no hayan sido autorizadas en el despacho notarial que dice allí; siempre que se cuente con una certificación de inexistencia del título o documento registrado, expedida por la autoridad que presuntamente autorizó la escritura, o profirió/suscribió el documento judicial o administrativo que ha dado lugar a una inscripción en un folio de matrícula inmobiliaria y, además, el denuncia penal correspondiente. Así, esta Instrucción administrativa, prevé un nuevo tipo de inexistencia:

<<... 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>>.

RESOLUCIÓN N.º - 00422

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 10 de 2019"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

En estos casos, <<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 debe expresar 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 participó en el acto de enajenación de 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.

Así pues, acreditar este nuevo tipo de inexistencia sui generis, mediante hacer la manifestación expresa del afectado/notario/autoridad judicial o administrativa, y aportar tanto el denuncia, como la certificación de inexistencia firmada por la autoridad emisora, ante el Registrador de Instrumentos Públicos competente, en sede de actuación administrativa, tiene severas consecuencias en materia registral; toda vez que, ante esta evidencia, que no requiere intervención judicial de ningún tipo, el Registrador competente queda habilitado para hacer las <<correcciones>> previstas en esta Instrucción Administrativa.

Las enmiendas que debe realizar el Registrador de Instrumentos Públicos conforme la Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro, consisten en: 1.- excluir la inscripción hecha con el documento o título inexistente, sin que se requiera ninguna autorización de los intervinientes y, 2.- si el asiento registral hecho con documento inexistente, daba cuenta de una transferencia o de transmisión del derecho real de dominio, y hay asientos registrales posteriores de transferencia/transmisión, gravámenes o limitaciones del dominio así adquirido, el código y especificación de estos registros posteriores, debe adecuarse a falsa tradición, ya que, por la ausencia de título de quien adquirió con base en registro del título o documento inexistente, se debe considerar que esa transferencia/transmisión, gravamen o limitación, no está

RESOLUCIÓN No. 21-00422

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 10 de 2019"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

*vinculada al derecho real de dominio sobre el inmueble, sino que se
refiere a cosa ajena.*

Caso concreto:

Mediante la escritura No. 1048 del 17 de marzo de 1971, otorgada por la Notaría 4 de Bogotá, la cual ingresó a esta Oficina de Registro de Instrumentos Públicos – Zona Centro mediante el turno de documento 2014-563840 (anotación No. 1), RAFAEL JOYA CRUZ adquirió por medio de una compraventa hecha a WALDINA LOPEZ VIUDA DE SANCHEZ, la totalidad del derecho real de dominio del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50C-1918830**.

Luego, JOSE ANTONIO ALFEREZ VARGAS interpuso solicitud para que se bloqueara el folio de matrícula inmobiliaria, esto con el fin de verificar la realidad jurídica del folio de matrícula inmobiliaria, advirtiendo que en la anotación No. 2 del folio se publicita un documento que no coincide con la realidad. Como respuesta a lo mencionado, mediante el auto de enero 22 de 2019, se dispuso entre otras cosas <<iniciar actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria **50C-1918830**>>.

Después de haber dado apertura a la actuación administrativa, haber realizado debidamente las comunicaciones correspondientes, se procedió a practicar las pruebas pertinentes para verificar la realidad jurídica del folio de matrícula inmobiliaria **50C-1918830**; por lo que se ofició a la Notaría 23 de Bogotá a fin de que allegara a esta Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro certificado que constara en el protocolo la existencia y/o inexistencia y copia autentica de la escritura pública No. 0253 del 13-03-1980, inscrita en la anotación No 2 del folio de matrícula, la cual publicita una compraventa que hiciera RAFAEL JOYA CRUZ en favor de JORGE ENRIQUE MACIAS PEDRAZA, a lo que respondió:

"Con relación a la solicitud formulada mediante el escrito de la referencia, le informo que inspeccionado el libro de protocolo correspondiente al año 1980, encontramos que la escritura 0253 fue otorgada exactamente al día 10 de

09 JUN 2023



RESOLUCIÓN No. 00422

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 10 de 2019"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

octubre, se trata de una venta y el número de matrícula inmobiliaria que se encuentra en este instrumento no corresponde al citado por usted."

Además, aportó copia autentica de escritura pública No. 0253 del 13-03-1980, la cual consta la existencia de la misma en el protocolo de su despacho, que contiene una compraventa en la que intervienen los señores MARIA ISMAELINA MURCIA DE PINILLA en favor de JOSE SANTIAGO ESPEJO y MARIA BEATRIZ AGUDELO ROJAS DE ESPEJO del folio de matrícula inmobiliaria 050-0191851.

Es claro y evidente que la documentación ingresada mediante el turno de documento No. 2014-110049 y posteriormente inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1918830 en la anotación No. 2 no corresponde a la realidad documental plasmada en la escritura No. 0253 del 13-03-1980 de la Notaría 23 de Bogotá.

Continuando en el trámite de práctica de pruebas, se le solicitó al Notario 06 de Bogotá mediante oficio con radicado 50C2019EE01421, certificado que constara en el protocolo la existencia y/o inexistencia y copia autentica de la escritura pública No. 437 de 16-02-2015, la cual se encuentra inscrita en la anotación No. 3 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1918830, a lo que respondió:

*"Que revisado el protocolo de esta Notaría reposa el original de la escritura pública No 437 de fecha 16 de febrero de 2015, correspondiente a la compraventa sobre el lote numero sesenta y seis (669, situado en el camellón oriental de la manzana "B" del cementerio norte de Bogotá D.C. matrícula inmobiliaria No. 50C-1918830; cuyos intervinientes fueron **JORGE ENRIQUE MACIAS PEDRAZA** identificado con cedula de ciudadanía no. 17.079.441 (EN CALIDAD DE VENDEDOR y **MARIA VIRGINIA ESPINOSA DE MANCILLA Y LUIS HUMBERTO QUINTERO DUARTE**, identificados con cedula de ciudadanía No. 20.141.727 y 19.114.031 (EN CALIDAD DE COMPRADORES)".*

De lo anterior, se evidencia que el acto contenido en la escritura pública 437 de fecha 16 de febrero de 2015 aportada por la Notaria 6 (E) de Bogotá, corresponde al acto publicitado en la anotación No. 03 del folio de matrícula inmobiliaria No 50C-

RESOLUCIÓN No. 00422

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 10 de 2019"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

1918830. Así mismo, se evidencia que las partes en el documento aportado por la Notaria coinciden con las inscritas en el folio, exceptuando el vendedor, ya que en la información que publicita la matrícula inmobiliaria es HECTOR GUILLERMMO SERRANO MONTOYA. Sin embargo, realizada la búsqueda en el archivo de ésta Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro, dicha escritura ingresó bajo el turno de radicación 2015-16230 y refleja que el vendedor es Jorge Enrique Macías Pedraza, situación que será objeto de corrección.

Es menester para ésta Oficina de Registro de Instrumentos públicos Zona Centro, dejar constancia que de acuerdo a las pruebas recaudadas en la presente actuación y la constancia expedida por la Notaria 23 de Bogotá, queda demostrada la inexistencia de la escritura inscrita en la anotación No. 2 y como consecuencia lógica los actos contenidos en ella. La inscripción del instrumento público antes mencionado en la anotación No. 2, no se originó por equivocación en la prestación del servicio registral, sino, por un error inducido el cual es atribuible a terceros, por lo que entonces es preciso afirmar que la mencionada anotación es opuesta a la ley y por lo tanto debe ser invalidada del folio de matrícula inmobiliaria.

Como fundamento legal primordial para la invalidación se tiene el artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, en especial el parágrafo segundo, en donde se encuentra estipulado: *"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."*

Finalmente, se demuestra que la anotación No. 2 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1918830 no fue ordenada legalmente por contener un documento inexistente, de tal manera que el folio no queda cumpliendo lo ordenado en el Artículo 49 de la Ley 1579 de 2012, debiéndose realizar las acciones necesarias, para que el folio que identifica el lote de terreno 66 ubicado en el camellón oriental manzana B del cementerio norte, de la galería, de esta ciudad, exhiba en todo momento la real

RESOLUCIÓN No. -00422

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 10 de 2019" Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro situación jurídica, lo cual se complementa con lo ordenado en el Artículo 60 de la Ley 1579 de 2012.

Por lo que este despacho en sede administrativa,

RESUELVE

PRIMERO: Dejar sin valor ni efecto registral la anotación No. 2, turno **2014-110049** <<0125 compraventa>> de: **RAFAEL JOYA CRUZ** en favor de **JORGE ENRIQUE MACIAS PEDRAZA**, del folio de matrícula inmobiliaria **50C-1918830**.

SEGUNDO: Asignar a la anotación No. **3** del folio de matrícula inmobiliaria **50C-1918830** el código de naturaleza jurídica 0604 (COMPRVENTA DE COSA AJENA) y eliminar la "X" que identifica al propietario, por las consideraciones hechas en la parte motiva de esta providencia (Instrucción Administrativa 011 de 2015 SNR y Art. 60 ley 1579 de 2012). Hacer salvedades de ley.

TERCERO: Corregir la anotación No. **3** en cuanto al vendedor, siendo lo correcto Jorge Enrique Macías Pedraza.

CUARTO: Efectúense las salvedades conforme a la Ley 1579 de 2012 "Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos".

QUINTO: Notificar personalmente esta resolución a **LUIS HUMBERTO QUINTERO DUARTE** en la calle 68 No. 29 B 88 en Bogotá, a **JORGE ENRIQUE MACIAS PEDRAZA** en la carrera 70 No. 35-20 y/o carrera 90 No. 35-20 de Bogotá, a **JOSE ANTONIO ALFEREZ VARGAS** en el apartado postal 260008 de 4/72, a **MARIA VIRGINIA ESPINOSA DE MANCILLA** en la carrera 19 No. 12-16 de Bogotá y a **RAFAEL JOYA CRUZ** ; advirtiendo que sobre la misma proceden los recursos de reposición ante la Registradora Principal de Instrumentos Públicos- Bogotá Zona Centro, y en subsidio de apelación ante la Subdirección de Apoyo Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro conforme al artículo 76 del CPACA.

09 JUN 2023



RESOLUCIÓN No. E--00422

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 10 de 2019"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

SEXTO: Comunicar este acto administrativo, para lo de la competencia a las Notarías 23 de Bogotá al e-mail veintitres@supernotariado.gov.co y 6 de Bogotá al e-mails sextabogota@supernotariado.gov.co.

SEPTIMO: Publicar esta Resolución en el sitio web de la Superintendencia de Notariado y Registro.

OCTAVO: Este acto administrativo rige a partir de su expedición y surte efectos una vez se encuentre en firme.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los

09 JUN 2023


JANETH CECILIA DÍAZ CERVANTES
Registradora Principal


JOSÉ GREGORIO SEPÚLVEDA YÉPEZ
Coordinador Grupo de Gestión Jurídica
Registral

Proyectó: L.F.U.
Profesional Especializado.