

09 FEB 2023



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

RESOLUCIÓN No. 000040

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 94 de 2018"
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 **CARLOS PAEZ MARTIN** identificado con cédula de ciudadanía 80.094.563 de Bogotá y tarjeta profesional No. 152.563 del C.S. de la J., en calidad de apoderado del señor **JAIME ALBERTO MERCADO CEPEDA**; mediante el oficio con radicado SNR2018ER046081 solicitó la revocatoria directa de las anotaciones Nos. 14 en la que se publicita una can cancelación por voluntad de las partes de hipoteca que hiciere Bapacaran SAS a Jaime Alberto Mercado Cepeda, 15 en la que se publicita una hipoteca con cuantía indeterminada que hiciere Bapacaran SAS en favor de Luz Adriana Cárdenas Ortega, 16 en la que consta la inscripción de un embargo ejecutivo con acción personal que hiciere Luz Adriana Cárdenas a Bapacaran SAS y 17 que contiene la inscripción de una demanda en proceso de pertenencia que hiciere Gloria Ángela Cortes Chisco a Bapacaran SAS., del folio de matrícula inmobiliaria **50C-412269**

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

- 1- Certificado de la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá – Zona Centro, del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-412269.
- 2- Copia del pagaré No. 001, suscrito por BAPACARAN S.A.S.
- 3- Copia de la escritura pública No. 737 del 13 de abril de 2015 otorgada por la Notaría 14 del Circulo de Bogotá, correspondiente a la anotación "13"
- 4- Copia de la escritura pública No. 1311 del 22 de junio de 2015, otorgada por la Notaría 14 del circulo de Bogotá, correspondiente a la anotación "14"

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de
Bogotá, D.C. - Zona Centro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)2860169
Bogotá D.C. – Colombia
ofiregisbogotacentro@supemotariado.gov.co

09 FEB 2023

RESOLUCIÓN No. 000 040

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 94 de 2018"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

- 5- Copia de denuncia penal instaurada por **JAIME ALBERTO MERCADO CEPEDA**, en contra del representante legal de la sociedad **BAPACARAN S.A.S.**, esto es el señor Ángel Palomino.

Con auto de octubre 05 de 2018, se dispuso <<iniciar actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria **50C-412269**>>, hoy denominada Expediente 094 de 2018; 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 la anotación No. 14 y subsiguientes del folio de matrícula inmobiliaria **50C-412269**.

Se efectuaron las correspondientes comunicaciones en la forma prevista en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 a los terceros determinados: **NOTARIA 14 DEL CIRCULO DE BOGOTA, JAIME ALBERTO MERCADO CEPEDA, BAPACARAN S.A.S., LUZ ADRIANA CARDENAS ORTEGA, JUZGADO 13 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, JUZGADO 33 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA, NOTARIA 10 DEL CIRCULO DE BOGOTA** y a terceros indeterminados, llevándose a cabo publicación en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro el día 25 de noviembre de 2022; además, se ordenó oficiar a las Notarías 11 y 14 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-412269**.
- Certificados de existencia/inexistencia en el protocolo de las Notarías 11 y 14 de Bogotá y copias de las escrituras públicas No. 339 de 22-03-2016 otorgada en la Notaría 10 de Bogotá y 1311 de 22-06-2015, otorgada en la Notaría Catorce de Bogotá.
- Denuncia instaurada ante la Fiscalía General de la Nación.

RESOLUCIÓN No. 000 04 0

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 94 de 2018"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

Análisis de la Tradición del Folio de matrícula inmobiliaria 50C-412269.

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-412269** fue abierto el 15-03-1972 con una adjudicación en sucesión, según la sentencia de 25-08-1971 proferida por el Juzgado 14 Civil del Circuito de Bogotá, correspondiente al turno 1972-004522. Ubicado en la calle 65 #1-59, con CHIP AAA0089UZE y cedula catastral 008205090900000000, el cual consta de 17 anotaciones.

En la anotación 13, turno **2015-31830**, consta la inscripción de la escritura pública 737 de abril 13 de 2015 de la Notaría 14 del Círculo de Bogotá, contentiva del acto de hipoteca con cuantía indeterminada que hiciere **BAPACARAN S.A.S** en favor de **JAIME ALBERTO MERCADO CEPEDA**.

En la anotación 14, turno **2015-98729**, consta la inscripción de la escritura pública 1311 de julio 03 de 2015 de la Notaría 14 del Círculo de Bogotá, contentiva del acto de cancelación por voluntad de las partes de hipoteca que hiciere **BAPACARAN S.A.S** en favor de **JAIME ALBERTO MERCADO CEPEDA**.

En la anotación 15, turno **2016-23902**, consta la inscripción de la escritura pública 339 de marzo 22 de 2016 de la Notaría 10 del Círculo de Bogotá, contentiva del acto de hipoteca con cuantía indeterminada que hiciere **BAPACARAN S.A.S** en favor de **LUZ ADRIANA CARDENAS ORTEGA**.

Esta Oficina de Registro de Instrumentos Públicos requirió a los Notarios 10 y 14 de Bogotá a fin de que allegaran pruebas y expidieran certificación de existencia de las escrituras correspondientes.

En respuestas de 18 de diciembre de 2018 Notaria 14 de Bogotá (Folio 115); 14 de diciembre de 2018 Notaria 10 de Bogotá (E) (Folio 124) y 21 de julio de 2022 Notaria 14 de Bogotá (E) (Folio 157):

09 FEB 2023



RESOLUCIÓN No. 000 040

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 94 de 2018"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

DESPACHO NOTARIAL	MANIFESTACIÓN	COPIA APORTADA
Notaría 14 de Bogotá	<< En atención a su oficio recibido el 10 de los corrientes, comedidamente me permito remitirle copia de la Escritura Pública: *1311/2015 >>	Escritura pública No. 1311 de junio 22 de 2015 de la Notaría 14 del Círculo de Bogotá, contentiva del acto de compraventa que hiciera WILLIAM MELANI AMAYA, HENRI MELANI AMAYA y LUIGI MELANI ROA en favor de LUIS ALFONSO ANGULO PAVA y ROSA STELLA PEDRAZA DE ANGULO de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20037025 y 50N-20036704. (folios del 116 al 123)
Notaría 10 del Círculo de Bogotá	<<En atención a la solicitud formulada mediante la comunicación de la referencia, me permito remitir copia auténtica de la siguiente escritura pública: 339 de fecha 22 de marzo de 2016 >>	Escritura pública No. 339 de marzo 22 de 2016 de la Notaría 10 del Círculo de Bogotá, contentiva del acto de hipoteca con cuantía indeterminada que hiciera BAPACARAN S.A.S en favor de LUZ ADRIANA CARDENAS ORTEGA. (Folios del 126 al 139)
Notaría 14 de Bogotá	<< 1- que revisado el protocolo de escrituración correspondiente al año 2015 que se lleva en esta Notaría, <u>aparece la escritura número 1311 del 22 de junio de 2015 que hace referencia a la</u>	Escritura pública No. 1311 de junio 22 de 2015 de la Notaría 14 del Círculo de Bogotá, contentiva del acto de compraventa que hiciera WILLIAM MELANI AMAYA, HENRI

RESOLUCIÓN No. 000 04 0

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 94 de 2018"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

<u>venta que hacen WILLIAM MELANI AMAYA, HENRY MELANI AMAYA y LUIGI MELANI ROA a favor de LUIS ALFONSO ANGULO PAVA y STELLA PEDRAZA DE ANGULO, sobre los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias Nos. 50N-20037025 y 50N-20036704.</u> 2- En nuestro protocolo de escrituración no existe ningún Instrumento Público bajo el número 1311 <u>de fecha 03 de julio de 2015</u> 3- Adjunto copia autentica y firmada digitalmente de escritura pública número 1311 del 22 de junio de 2015 autorizada en esta Notaría. >>	MELANI AMAYA y LUIGI MELANI ROA en favor de LUIS ALFONSO ANGULO PAVA y ROSA STELLA PEDRAZA DE ANGULO de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20037025 y 50N-20036704. (Folios del 158 al 165)
---	---

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:

<< (...)

09 FEB 2023



RESOLUCIÓN No. 000 040

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 94 de 2018"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

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

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 comenten 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)

RESOLUCIÓN No. 000 04 0

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 94 de 2018"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

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.

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

RESOLUCIÓN No. 000 040

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 94 de 2018"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

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.

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

RESOLUCIÓN No. 000 04 0

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 94 de 2018"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

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. 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.

RESOLUCIÓN No. 000 040

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 94 de 2018"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

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 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.

09 FEB 2023

RESOLUCIÓN No. 000 04 0

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 94 de 2018"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

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 PÚBLICOS.

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 PÚBLICOS.

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:

RESOLUCIÓN No. 000 040

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 94 de 2018"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

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.*

*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.*

09 FEB 2023



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

RESOLUCIÓN No. 000 04 0

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 94 de 2018"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

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 (...)"

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.

RESOLUCIÓN No. 000 040

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 94 de 2018"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

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.

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.

RESOLUCIÓN No. 000 04 0

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 94 de 2018"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

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".

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

RESOLUCIÓN No. 000 04 0

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 94 de 2018"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

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."

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

RESOLUCIÓN No. 000 04 0

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 94 de 2018"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

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 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

RESOLUCIÓN No. 000 04 0

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 94 de 2018"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

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 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.

RESOLUCIÓN No.

000 0 4 0

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 94 de 2018"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

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". (...) >>

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

RESOLUCIÓN No. 000 040

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 94 de 2018"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

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>>.

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

RESOLUCIÓN No. 000 040

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 94 de 2018"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

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

Caso concreto:

Mediante la escritura No. 737 del 13 de abril de 2015, otorgada en la Notaría 14 de Bogotá, la cual ingresó a esta Oficina de Registro de Instrumentos Públicos – Zona Centro mediante el turno de documento 2015-31830 (anotación No. 12), BAPACARAN S.A.S adquirió por medio de una compraventa hecha a María Teresa Castellanos Gómez, la totalidad del derecho real de dominio del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50C-412269**.

De igual forma, mediante el mismo instrumento público antes mencionado BAPACARAN S.A.S. constituyó una hipoteca con cuantía indeterminada a favor de JAIME ALBERTO MERCADO CEPEDA, registro realizado el 17 de abril de 2015, bajo el turno de documento 2015-31830, que reposa en la anotación No. 13 del folio de matrícula objeto de estudio.

Posteriormente, registra en la anotación No. 14, bajo el turno de documento 2015-98729, la inscripción de la escritura pública No. 1311 del 03-07-2015, otorgada en la Notaría 14 de Bogotá, la cual cancela por voluntad de las partes la hipoteca constituida por BAPACARAN S.A.S. en favor de JAIME ALBERTO MERCADO CEPEDA en la anotación No. 13.

Luego, mediante el turno de documento No. 2016-23902, ingresó la escritura pública No. 339 del 22 de marzo de 2012, otorgada en la Notaría 10 de Bogotá, mediante la

RESOLUCIÓN No. 000 04 0

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 94 de 2018"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

cual se le dio publicidad a la hipoteca con cuantía indeterminada que constituyó
BAPACARAN S.A.S. en favor de LUZ ADRIANA CARDENAS ORTEGA, registrada en la
anotación No. 15.

El 19 de junio de 2018, el señor Carlos Páez Martín, apoderado del señor Jaime
Alberto Mercado Cepeda, interpone una solicitud de revocatoria de los actos
administrativos Nos. 14, 15, 16 y 17 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-412269,
entendiendo este despacho que se refirió a las anotaciones anteriormente
identificadas con los números correspondientes; a lo que ésta ORIP – Zona Centro,
dispuso entre otras cosas, iniciar actuación administrativa tendiente a establecer la
real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria **50C-412269** y ofició a las
Notarías 10 y 14 de Bogotá, a fin de que aportaran las pruebas correspondientes
para poder decidir de fondo en el presente asunto.

Cumpliendo con lo ordenado, en respuesta del 21 de julio de 2022, la Notaria 14 (E)
de Bogotá, respondió a esta oficina, certificando que:

*"1- que revisado el protocolo de escrituración correspondiente al año 2015 que
se lleva en esta Notaría, aparece la escritura número 1311 del 22 de junio de 2015
que hace referencia a la venta que hacen WILLIAM MELANI AMAYA, HENRY
MELANI AMAYA y LUIGI MELANI ROA a favor de LUIS ALFONSO ANGULO PAVA y
STELLA PEDRAZA DE ANGULO, sobre los inmuebles identificados con matrículas
inmobiliarias Nos. **50N-20037025 y 50N-20036704.***

*2- En nuestro protocolo de escrituración **no** existe ningún Instrumento Público bajo
el número 1311 de fecha 03 de julio de 2015*

*3- Adjunto copia autentica y firmada digitalmente de escritura pública número
1311 del 22 de junio de 2015 autorizada en esta Notaría."*

Realizado el respectivo estudio de la documentación aportada por la Notaria, y
comparando con la información que refleja el folio de matrícula inmobiliaria, se
evidencia que no corresponde a la realidad jurídica y documental el contenido de
la escritura con lo inscrito en el folio.

RESOLUCIÓN No. 000 04 0

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 94 de 2018"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

Así mismo, la Notaria 10 (E) de Bogotá, dio respuesta a esta ORIP – Zona Centro, el día 14-12-2018, diciendo que:

"En atención a la solicitud formulada mediante la comunicación de la referencia, me permito remitir copia autentica de la siguiente escritura pública:

339 de fecha 22 de marzo de 2016"

De lo anterior, se evidencia que el acto contenido en la escritura pública 339 de fecha 22 de marzo de 2016 aportada por la Notaria 10 (E) de Bogotá, corresponde al acto publicitado en la anotación No. 15 del folio de matrícula inmobiliaria No 50C-412269. Así mismo, se evidencia que las partes del documento aportado por la Notaria coinciden con las inscritas en el folio.

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 14 (E) de Bogotá, queda demostrada la inexistencia de la escritura No. 1311 del 03-07-2015 inscrita en la anotación No. 14 y como consecuencia lógica los actos contenidos en ella. La inscripción del instrumento público antes mencionado en la anotación No. 14, 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."*

09 FEB 2023



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

RESOLUCIÓN No. 000 040

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 94 de 2018"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

Se demuestra que la anotación No. 14 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-412269 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 un lote de terreno ubicado en la calle 65 #1-59, exhiba en todo momento la real situación jurídica, lo cual se complementa con lo ordenado en el Artículo 60 de la Ley 1579 de 2012.

Finalmente, la anulación de la anotación No. 14, no afecta los actos inscritos en las anotaciones No. 15, 16 y 17, en razón a que la titularidad del bien inmueble no cambia y por lo tanto, el propietario puede disponer del mismo como él lo considere. Así mismo se deja claro que se publicita en estricto orden, una hipoteca con cuantía indeterminada de BAPACARAN S.A.S. en favor de Luz Adriana Cárdenas Ortega; embargo ejecutivo con acción personal de Luz Adriana Cárdenas Ortega contra BAPACARAN S.A.S. y una demanda en proceso de pertenencia de Gloria Ángela Cortes Chisco contra BAPACARAN S.A.S.

Como derecho real, el propietario en su uso y goce cuenta con todos los atributos de la propiedad y entre ellos el de disposición y es por eso que la hipoteca constituida en la anotación número 13 del folio no limita el derecho de poder constituir otra, tal y como lo expresa el artículo 2440 del código civil.

Por lo que este despacho en sede administrativa,

RESUELVE

PRIMERO: Dejar sin valor ni efecto registral la anotación No. 14, turno **2015-98729** <<0843 cancelación por voluntad de las partes de hipoteca>> de: **BAPACARAN S.A.S** en favor de **JAIME ALBERTO MERCADO CEPEDA**, del folio de matrícula inmobiliaria **50C-412269**.

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

09 FEB 2023



RESOLUCIÓN No. 000 0 4 0

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa - Expediente 94 de 2018"
Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

TERCERO: Notificar personalmente esta resolución a **BAPACARAN S.A.S** en la calle 99 #8-16 de la ciudad de Bogotá, a **JAIME ALBERTO MERCADO CEPEDA** en la calle 112 #189-51 apartamento 901 de la ciudad de Bogotá, a **LUZ ADRIANA CARDENAS ORTEGA** en la calle 37 #19-07 de la ciudad de Bogotá; advirtiéndole 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.

CUARTO: Comunicar este acto administrativo, para lo de la competencia a las Notarías 10 de Bogotá al e-mail decimabogota@supernotariado.gov.co y 14 de Bogotá al e-mails catorcebogota@supernotariado.gov.co, al Juzgado 33 Civil Municipal de Bogotá en la carrera 10 #14-33 piso 10 de la ciudad de Bogotá con destino al proceso ejecutivo 2016-1109, al Juzgado 13 civil del circuito de Bogotá en la carrera 9 #11-43 piso 3, torre central, de la ciudad de Bogotá y a la Fiscalía General de la Nación.

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

SEXTO: 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 FEB 2023


JANETH CECILIA DÍAZ CERVANTES
Registradora Principal


JOSÉ GREGORIO SEPÚLVEDA YÉPEZ
Coordinador Grupo de Gestión Jurídica
Registral

Proyectó: L.F.U.
Profesional Especializado.