

RESOLUCIÓN **000 438**

DE 2022

**15 DIC 2022**

( )  
POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 15 DE 2021

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

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Leyes 1437 de 2011, 1579 de 2012 la Instrucción Administrativa 11 de 23015 de la Superintendencia de Notariado y Registro; y, de acuerdo con los siguientes

**ANTECEDENTES**

1. Mediante auto de 6-4-2021 de esta Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP; fls. 35-36), se dispuso el inicio de una actuación administrativa, ahora denominada expediente 15 de 2021, tendiente a establecer la situación jurídico registral en lo que tiene que ver con la sexta inscripción del folio de matrícula inmobiliaria **50C-514676**, mediante la cual se publicita una compraventa de ese inmueble; pero de acuerdo con lo expresado por quien allí aparece vendiendo, la señora ANA LUISA PRIETO DE FORIGUA (fls. 1-4), ella nunca ha dado en venta el inmueble, la escritura que, con ese número y fecha existe en la Notaría, no es de compraventa del inmueble con matrícula inmobiliaria **50C-514676**, sino un poder general, de tal manera que, la usuaria, solicitó se adelantara una actuación administrativa por haberse hecho una anotación con documento inexistente.

2. La solicitante, aportó copia de lo que parece ser un denuncia, por los delitos de «estafa y falsificación en documento público y privado y demás conductas en que haya podido incurrir» (fls. 9-1), una certificación del Notario 67 de Bogotá, en cuanto a que la escritura de su interés, no contiene la compraventa inscrita en el folio de matrícula Inmobiliaria **50C-514676**, sino un poder general (fl. 11); un certificado de libertad y tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria **50C-514676** (fls. 12-13); copia de tercera copia de la escritura 235 de 17-3-2009, de la Notaría 67 de Bogotá (fls. 14-17); copia de la escritura 1361 de 18-6-2003, de la Notaría 46 de Bogotá (fls. 18-24); asimismo, copia de la escritura 1654 de 31-7-2002 de la Notaría 14 de Bogotá (fls. 26-34).

3. El auto de inicio de este procedimiento administrativo general le fue comunicado a los interesados, la etapa probatoria se agotó; y, el expediente se encuentra al Despacho para decidir.

4. De acuerdo con la Instrucción Administrativa mentada, los Registradores de Instrumentos Públicos estarían facultados para enmendar la situación de inseguridad jurídica en el registro público inmobiliario, derivada de hacer anotaciones con base en documento o escrituras inexistentes —que precisamente por no existir, no están llamados a producir los efectos jurídicos de una verdadera escritura, providencia judicial, o administrativa—, consistiendo la corrección a dicha situación, en dejar sin valor ni efecto jurídico los asientos registrales correspondientes; y, en caso de que alguno de dichas anotaciones implique transferencia o transmisión de derechos reales, pasando a falsa tradición, las inscripciones de transferencia/transmisión de derechos reales, por aludir a cosa ajena, posteriores cuyo título antecedente mediato o inmediato sea el inexistente.

5. Los Registradores de Instrumentos Públicos no ostentan ni la jurisdicción, ni la competencia necesarias para pronunciarse sobre la posible falsedad de un documento sometido a registro, pues sobre tales materias sólo puede pronunciarse con autoridad el juez penal competente.

6. La inscripción de un documento que quizás sea falso, no es un error de registro.

7. No obstante lo enunciado en los dos numerales anteriores, de acuerdo con las directrices impartidas a los Registradores de Instrumentos Públicos, por el Superintendente de Notariado

RESOLUCIÓN

000438

DE 2022

15 DE 2022

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 15 DE 2021

y Registro, contenidas en la Instrucción Administrativa 11 de 2015, los Registradores de Instrumentos Públicos están facultados para corregir inscripciones hechas con base en documento público inexistente, dejándolas sin valor y efecto registral y pasando las inscripciones posteriores de transferencia de derechos reales, a falsa tradición, por tratarse de cosa ajena (arts. 59 y 60, Ley 1569 de 2012, Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, ERIP), previo agotamiento de la actuación administrativa de que tratan los artículos 34 y ss., Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, CPACA, no porque en sí las anotaciones de documento inexistente sean erradas, sino porque, tales anotaciones crean una situación de inseguridad jurídica que afecta la confianza legítima de la ciudadanía en la fe pública registral; de tal manera que esa situación, la que se pretende corregir mediante el procedimiento administrativo previsto en esa Instrucción Administrativa; sin perjuicio de que otras autoridades de la república, en particular, los jueces penales, impongan condenas y restituyan el derecho de las víctimas, por sentencia en firme, en el ejercicio de jurisdicción y competencia, en lo que atañe a la comisión de delitos, y la posible obtención de registros de manera fraudulenta (art. 45 ERIP):

Artículo 45. Adulteración de información o realización de actos fraudulentos. La adulteración de cualquier información referente al título de dominio presentado por parte del interesado, o la realización de actos fraudulentos orientados a la obtención de registros sobre propiedad, estarán sujetos a las previsiones contempladas en el parágrafo del artículo 32 de la Ley 387 de 1997 y del Código Penal o a las leyes que las modifiquen, adicionen o reformen, trámite que se llevará a cabo ante la jurisdicción ordinaria.

[...]

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.

Las constancias de inscripción que no hubieren sido suscritas, serán firmadas por quien desempeñe en la actualidad el cargo de Registrador, previa atestación de que se surtió correcta y completamente el proceso de trámite del documento o título que dio origen a aquella inscripción y autorización mediante acto

RESOLUCIÓN

DE 2022

15 DIC 2022

000 438

(

)

**POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 15 DE 2021**

administrativo expedido por la Superintendencia Delegada para el Registro. A la solicitud de autorización deberá anexarse certificación expedida por el Registrador de Instrumentos Públicos, en el sentido de que dicha inscripción cumplió con todos los requisitos.

De toda corrección que se efectúe en el folio de matrícula inmobiliaria, se debe dejar la correspondiente salvedad haciendo referencia a la anotación corregida, el tipo de corrección que se efectuó, el acto administrativo por el cual se ordenó, en el caso en que esta haya sido producto de una actuación administrativa.

Parágrafo. La Superintendencia de Notariado y Registro expedirá la reglamentación correspondiente para el trámite de las actuaciones administrativas de conformidad con las leyes vigentes.

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. [Énfasis, añadido.]

8. El texto de la referida actuación administrativa 11/2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro, es el siguiente:

DE: SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO.

PARA: REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL PAÍS.

ASUNTO: CORRECCIÓN DE UN ACTO DE INSCRIPCIÓN POR INEXISTENCIA DE INSTRUMENTO PÚBLICO, ORDEN JUDICIAL O ACTO ADMINISTRATIVO.

FECHA: 30 JUL 2015

Señores Registradores de Instrumentos Públicos:

La Superintendencia de Notariado y Registro, en el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control sobre las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, ha tenido conocimiento de documentos que se presentan para su inscripción en esas oficinas, sin que dichos documentos hayan sido emitidos por la autoridad correspondiente, es decir, por el notario, autoridad judicial o administrativa competente.

Así mismo, se ha podido evidenciar que los ciudadanos o usuarios del servicio público registral acuden ante el Registrador de Instrumentos Públicos y mediante peticiones o quejas informan que no han dispuesto de sus bienes, pero que en el certificado de tradición figura inscrito un acto de transferencia, limitación o gravamen sobre el inmueble de su propiedad en el que ellos no han intervenido y en consecuencia le solicitan al registrador la revocatoria de ese registro o inscripción.

Esta situación puede llevar a inferir que las inscripciones están soportadas en un documento que no adquiere la calidad de instrumento público por carecer de la autorización del notario o no ser emitido por el funcionario competente y en consecuencia, el aparente instrumento público u orden judicial o administrativa, es inexistente, es decir, que adolece de la capacidad para producir efectos jurídicos, ni ser soporte del acto administrativo de inscripción o anotación en el registro de la propiedad inmueble.

RESOLUCIÓN

000.438

DE 2022

15 DIC 2022

(  
)  
**POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 15 DE 2021**

Así las cosas, es evidente que esta situación genera inseguridad jurídica en el registro público de la propiedad, por consiguiente se hace necesario subsanarla o corregirla, que si bien es cierto no se origina por inconsistencias o falencias en el proceso de registro en cabeza de las oficinas de registro de instrumentos públicos, sino que obedece a conductas o acciones reprochables por parte de terceros, que van en contravía del principio registral de legalidad' que sirve de base al sistema de registro de la propiedad inmueble, así como del principio de confianza legítima y que en últimas atentan contra la guarda de la fe pública.

Con el fin de evitar que se publiciten inscripciones sustentadas en un aparente instrumento público, orden judicial o administrativa inexistente, que no permiten que la matrícula refleje la real situación jurídica del inmueble, los Registradores de Instrumentos Públicos del país implementarán y desarrollarán el siguiente procedimiento:

**1.- AMBITO DE APLICACIÓN**

Lo consignado en la presente instrucción solo procederá 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.

**2.- PROCEDIMIENTO**

El titular de un derecho real inscrito en el registro, el notario, autoridad judicial o administrativa competente o quien se considere afectado con la inscripción deberá presentar solicitud escrita ante el registrador de instrumentos públicos, en la que afirme no haber participado en la enajenación, constitución de gravamen o limitación de dominio, autorización de la escritura pública, o expedición de la orden judicial o administrativa publicitada en la matrícula inmobiliaria.

En el escrito el interesado manifestará los fundamentos de hecho y de derecho que sustentan su petición, indicará su nombre completo, dirección física de correspondencia, dirección de correo electrónico o cualquier otra información que permita al Registrador la notificación o comunicación de cualquier decisión y deberá acompañar copia de la respectiva denuncia ante la Fiscalía General de la Nación.

Una vez que se acredite el cumplimiento de los anteriores requisitos, el Registrador de Instrumentos Públicos procederá inmediatamente a bloquear los folios de matrícula involucrados o afectados con el documento inexistente.

Acto seguido, el Registrador proferirá auto de inicio de actuación administrativa, con la finalidad de establecer la real situación jurídica de la matrícula o las matrículas inmobiliarias en las que se haya inscrito el documento inexistente y deberá decretar como prueba, entre otras, oficiar a la autoridad que aparentemente autorizó o expidió el documento (notario, juez, funcionario administrativo, etc.) con el fin de que certifique si dicho documento fue expedido o autorizado por esta. Igualmente, el Auto de inicio ordenará las citaciones, notificaciones y publicaciones, a efecto de garantizar el debido proceso de las personas que puedan resultar afectadas con la decisión. La actuación administrativa que se adelante debe regirse en lo pertinente de acuerdo con lo establecido por la Ley 1437 de 2011.

RESOLUCIÓN

DE 2022

15 DIC 2022

000 1 3 8

**POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 15 DE 2021**

En el caso que el presente procedimiento trate de una escritura pública, el notario emitirá la certificación a la mayor brevedad posible dirigida al Registrador, acompañándola con copia auténtica de la que figura en el protocolo notarial, si es el caso.

En el evento que la autoridad o creador del supuesto instrumento público o de la orden judicial o administrativa certifique que NO expidió o autorizó el documento, el Registrador en el momento de decidir la actuación administrativa corregirá la inscripción dejándola sin valor ni efecto registral, con fundamento en el inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012.

Cuando en la matrícula figuren anotaciones posteriores a la que se corrige, se cambiará la codificación de los actos inscritos ajustándolos a los códigos establecidos para la falsa tradición o dominio incompleto y sustituyendo la (X) de dominio pleno por la (i) de dominio incompleto. Así mismo, dejará las salvedades correspondientes en la matrícula o matrículas afectadas.

Cordialmente,

JORGE ENRIQUE VELEZ GARCIA

Superintendente de Notariado y Registro

Notas de pie de página, omitidas.

**PRUEBAS**

- Información obrante en el folio de matrícula inmobiliaria **50C-514676**;
- Documentos con turno de registro 2009-28444 y 2009-121814;
- Certificación de inexistencia en el protocolo de la Notaría 67 de Bogotá, de la escritura registrada en anotación seis del folio de matrícula inmobiliaria **50C-514676**;
- Denuncio interpuesto por ANA LUISA PRIETO DE FORIGUA, por los delitos de «estafa y falsificación en documento público y privado y demás conductas en que haya podido incurrir»

1. La matrícula inmobiliaria **50C-514676**, fue abierta el 6-8-1979, con el turno 7957821, de «01-01-1900». Identifica registralmente, el lote 17 de la manzana 29 del Barrio Las Ferias, de 40,00 mts x 9,00 mts, ubicado en la carrera 69 #74B-62, de Bogotá; predio con Código Homologado de Identificación Predial (CHIP) AAA0059BWBS, y cédula catastral 00540491700000000, ubicado dentro de los siguientes linderos: por el frente, 9,00 mts con la carrera 62; Norte, en 40,00 mts con el lote 19; Oriente, en 9,00 mts con el lote 18; y Sur, en 40,00 mts con el lote 15.

2. El folio de matrícula inmobiliaria **50C-514676**, consta de siete anotaciones, de acuerdo con las cuales:

2.1. La actual propietaria inscrita del inmueble, es la señora ANA RUTH MEJÍA GARCÍA CC 35.329.584, quien lo adquirió por compra a ANA LUISA PRIETO DE FORIGUA CC 20.306.234, por escritura 235 de 17-3-2009 de la Notaría 67 de Bogotá, acto registrado como anotación seis del folio, con el turno 2009-28444 de 18-3-2009.

2.2. A su turno, la señora ANA LUISA PRIETO DE FORIGUA CC 20.306.234, había adquirido la titularidad del derecho real de dominio vinculado a este lote, por adjudicación en la sucesión y liquidación de sociedad conyugal, de NEFTALÍ FORIGUA RUBIANO CC 211.537, de acuerdo con escritura 1654 de 31-7-2002 de la Notaría 14 de Bogotá, registrada como asiento registral cuatro del folio, turno 2002-81808 de 3-10-2002.

RESOLUCIÓN

DE 2022

000 438

15 DIC 2022

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 15 DE 2021

2.2.1. Cabe aclarar que, según inscripción cinco del folio, turno 2003-65262 de 16-7-2006, la referida señora ANA LUISA PRIETO DE FORIGUA, constituyó una limitación al dominio sobre este inmueble, consistente en fideicomiso civil, en favor de CLAUDIA ROCÍO FORIGUA PRIETO, ALIRIO FORIGUA PRIETO, NELSON FORIGUA PRIETO, y HENRY FORIGUA PRIETO, mediante escritura 1361 de 18-6-2003, de la Notaría 46, limitación al dominio que, no ha sido objeto de cancelación, por ninguno de los medios legales, de tal suerte que, dicho brevemente, esta, continúa vigente.

2.3. De otra parte, la titularidad del derecho real de dominio sobre este inmueble puede rastrearse desde el mencionado señor NEFTALÍ FORIGUA RUBIANO, hasta la titular originaria del mismo, COMPAÑÍA URBANIZADORA BARRIO LAS FERIAS SA, de acuerdo con las inscripciones uno a tres del folio.

2.4. Finalmente, en el asiento registral séptimo y último del folio, turno 2009-121814 de 30-11-2009, se publicita una medida cautelar consistente en «0463 prohibición judicial», comentario: «suspensión del poder dispositivo (art. 82 del CPP)»; de: CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES DE VILLAVICENCIO; por oficio 7560 de 25-11-2005, del Centro de Servicios Judiciales-Sistema Acusatorio Penal.

3. Pero, como ya se advirtió, la señora ANA LUISA PRIETO DE FORIGUA, sostiene que ella no le vendió el inmueble a ANA RUTH MEJÍA GARCÍA CC 35.329.584, tampoco autorizó la venta del mismo; no conoce a la supuesta vendedora; y al indagar en la Notaría 67 sobre el contenido de la escritura registrada, se le informó que esta no alude la compraventa del inmueble con matrícula inmobiliaria 50C-514676, sino a un poder general; por lo que procedió a interponer denuncia penal, y solicitó a esta ORIP, tomar las medidas del caso (Antecedentes, 1; fls. 1-4), a efectos de lo cual aportó documentación relevante (Antecedentes, 2; fls. 9-34).

4. La copia de registro del documento que dio lugar a la referida anotación seis del folio de matrícula inmobiliaria 50C-514676 (fls. 45-55), informa lo siguiente:

4.1. Se trataría de la escritura 235 de 17-3-2009 de la Notaría 567 de Bogotá (fls. 47-54), otorgada por los comparecientes JOSÉ RAÚL ARIAS CARDONA CC 696.441, quien obraba en nombre y representación de ANA LUISA PRIETO DE FORIGUA, como parte vendedora; y, ANA RUTH MEJÍA GARCÍA CC 35.329.584, quien obraba en nombre propio como compradora (Comparecencia; fls. 47-48); instrumento en el que, en cinco cláusulas, se habría pactado la compraventa del inmueble con matrícula inmobiliaria 50C-514676, el cual fue debidamente descrito y alinderado, pero respecto del cual no se citó información catastral (Cláusula primera; fls. 48-49); unidad inmobiliaria que la vendedora habría adquirido por adjudicación en la sucesión de Neftalí Forigua Rubiano, escritura 1654 de 31-7-2002, Notaría 14 de Bogotá, debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-514676 (Cláusula segunda; fls. 49-50); pactándose como precio de venta, la suma de «CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$154.574) [sic], el cual [sic] manifiesta el VENDEDOR haber recibido en efectivo y a su entera satisfacción» (Cláusula cuarta; fl. 50); título que, habría sido autorizado, sin correcciones, por el Notario 67 (e) de Bogotá, CIRO ALFONSO O'MEARA RIVEIRA, luego de que los otorgantes firmaron el instrumento (fl. 53); en las hojas de papel notarial AA38114808, AA38114807, AA38114809, y AA3814692.

4.2. La escritura habría sido radicada para registro en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-514676, con el turno 2009-28444, de 18-3-2009, por «Ana Ruth Mejía», quien le habría pagado a esta ORIP, la suma de \$772.900, por concepto de registro de una compraventa contenida en

RESOLUCIÓN

DE 2022

15 DIC 2022

000 438

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 15 DE 2021

esa escritura. Asimismo, la contribuyente ANA RUTH MEJÍA, habría pagado a la Secretaría de Hacienda de la Gobernación de Cundinamarca, la suma de \$1.557.700, por concepto de impuesto de registro de la compraventa aludida, en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-514676 (fl. 46).

4.3. Finalmente, de acuerdo con el formulario de calificación/constancia de inscripción correspondiente con el turno 2009-28444, y por cuenta de la escritura 235 de 17-3-2009 de la Notaría 67 de Bogotá, se hizo la anotación seis, de 18-3-2009, del folio de matrícula inmobiliaria 50C-514676, consistente en: «0125 compraventa»; de: ANA LUISA PRIETO DE FORIGUA CC 20.306.234; a: ANA RUTH MEJÍA GARCÍA CC 35.329.584, imponiéndose la letra «X» que sugiere pleno dominio, frente a nombre de la compradora.

5. Pero, desde un comienzo, la señora ANA LUISA PRIETO DE FORIGUA, le manifestó a esta ORIP la inexistencia del título inscrito, y aportó una certificación del Notario 67 de Bogotá, EDUARDO LUIS PACHECO JUVINAO, del siguiente tenor:

Certificado No. 069

El suscrito Notario Sesenta y Siete (67) en propiedad del Círculo de Bogotá DC

Certifica:

Que mediante la escritura pública número Doscientos Treinta y Cinco (235) de fecha diecisiete (17) de Marzo de Dos Mil Nueve (2.009), otorgada en esta Notaría, la señora JENNIFER KATHERIN BALLÉN PARRA, identificada con la cédula de ciudadanía [...] expedida en [...], CONFIRÓ PODER GENERAL, AMPLIO Y SUFICIENTE, a la señora MARÍA DEL CARMEN PARRA DE BALLÉN, identificada con la cédula de ciudadanía [...] expedida en [...]

Que verificada la matriz de dichas escrituras públicas se establece que no tienen nota de revocatoria de poder, por consiguiente, se encuentran vigentes en todas sus manifestaciones.

Se expide en Bogotá DC, a los veintiún (21) días del mes de Enero del año Dos Mil Veinte (2020), con desino a EL INTERESADO [Sigue antefirma, firma y sello del señor notario; (fl. 11)]

6. Asimismo, a solicitud de esta ORIP, y de acuerdo con lo previsto en la Instrucción Administrativa 11 de 2015, sobre el particular, el Notario 67 (i) de Bogotá, ALAIN DUPORT JARAMILLO, aportó con oficio de 14-5-2021, recibido con la radicación 50C-2021ER05270 de 25-5-2021 (fl. 103), certificación de existencia de la escritura 235 de 2009 en el protocolo de esa Notaría (fls. 104 y 105), y adjuntó cuarta copia del original de la escritura 235 de 2009, que hace parte del protocolo de ese despacho notarial.

6.1 La certificación aportada, en dos ejemplares, es del siguiente tenor:

EL SUSCRITO NOTARIO SESENTA Y SIETE  
DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ DC

CERTIFICA:

Fui posesionado como Notario 67 del círculo de Bogotá DC, en interinidad el 15 de octubre de 2020, recibí formalmente este despacho el 30 del mismo mes e iniciamos la prestación del servicio notarial a partir del 04 de noviembre (Decreto de posesión 1292 del 28 de septiembre de 2020)

Que obra en el Protocolo de esta Notaría la Escritura Pública No. 235 otorgada el 17 de marzo de 2009, 1 clase de acto es un PODER GENERAL cuyos otorgantes son JENNIFER KATHERIN BALLÉN PARRA y MARÍA DEL CARMEN PARRA DE BALLÉN identificadas con cédulas de ciudadanía [...] y [...] respectivamente.

Anexamos copia auténtica de la Escritura Pública No. 235 de 17/03/2009.

Para constancia se firma hoy, diez (10) de mayo del año Dos mil veintiuno (2021). [Sigue antefirma, firma y sello del señor Notario (fls. 104 y 105)]

RESOLUCIÓN

DE 2022

15 DIC 2022

000 438

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 15 DE 2021

6.2. Revisada la mencionada cuarta copia auténtica de la escritura 235 de 2009 de la Notaría 67 de Bogotá, aportada por el Notario 67 (i) de Bogotá (fls. 105-109), se pudo constatar que, en efecto fue otorgada por las comparecientes JENNIFER KATHERIN BALLÉN PARRA y MARÍA DEL CARMEN PARRA DE BALLÉN, identificadas y de las condiciones civiles que allí se indicaron, para formalizar un poder general de aquella a esta, obrante en 21 cláusulas. Las otorgantes firmaron (fl. 108), y, el Notario 67 (e) de la época, CIRO ALFONSO O'MEARA RIVEIRA, autorizó el instrumento, con su firma (fls. 108), en las hojas de papel notarial AA38114810, AA38114811, y AA 38114812.

7. En cuanto al oficio mediante el cual se comunicó la medida cautelar registrada en asiento registral séptimo y último dl folio de matrícula inmobiliaria 50<sup>a</sup>-514676, revisada la copia de registro del mismo (fl. 111), se pudo constatar que se trata del memorial 7560 librado el 25-11-2009, por el secretario del Centro de Servicios Judiciales del Sistema Penal Villavicencio, SEGUNDO MANUEL LÓPEZ SANDOVAL, con «referencia: 11001-60-00-049-2009-08437 NI 4470. Delito: falsedad en documento público»; pieza procesal, mediante la cual se comunicó lo siguiente esta ORIP:

En forma atenta me permito comunicarle que dentro del proceso de la referencia el JUZGADO SEXTO PENAL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO CON FUNCIÓN DE CONTROL DE GARANTÍAS, mediante audiencia de fecha veinticuatro (24) de noviembre de dos mil siete (2007), acorde con lo normado en los Art. 82 del CPP, dispuso la suspensión del poder dispositivo del bien inmueble registrado con matrícula inmobiliaria 50C C-514676.

En consecuencia, el inmueble antes citado, no podrá ser enajenado, gravado o vendido.

La presente determinación se mantendrá hasta tanto se resuelva sobre el mismo, con carácter definitivo.

Lo anterior para lo pertinente.

Cordial salud, [Sigue antefirma firma y sello del secretario)

#### CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

1. La presente actuación administrativa le plantea al Despacho, 1.1) El problema jurídico relacionado con el registro, en anotación seis, turno 2009-28444 de 18-3-2009, del folio de matrícula inmobiliaria 50C-514676, de un acto que, consta en una «escritura» que resultó ser **inexistente**, de acuerdo con la Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro, y los hechos probados (Pruebas, 5 y 6; fls. 104 y ss.); 1.2) El que se relaciona con la fecha del turno de apertura de la matrícula inmobiliaria 50C-514676, que no vendría a ser «01-01-1900», sino: «19-7-1979» (Pruebas, 1).

2. El acto administrativo de registro, obedece a la activación del principio de rogación por parte del interesado, ya que el registro de instrumentos públicos se presta a ruego. El principio de rogación registral se pone en acción, cuando el interesado lleva a la Oficina de Registro, un título o un documento contentivo de actos sujetos a registro, para que se cumpla la formalidad de anotar tales actos en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. Para tal fin, el interesado debe pagar los derechos de registro respectivos, y el impuesto de registro, también llamado de beneficencia, si a ello hay lugar. Así pues, lo primero que se debe hacer cuando se quiere obtener la publicidad derivada del registro de instrumentos públicos, es someter a consideración el registro, en el círculo registral correspondiente, y pagar los derechos a que haya lugar, salvo que se trate de una entidad o actuación exenta.

RESOLUCIÓN

000 4 3 8

DE 2022

15 DIC 2022

( )  
POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 15 DE 2021

3. El legislador definió expresamente qué actos deben registrarse (art. 4º ERIP, y demás normas concordantes, antiguamente, artículo 2º, Decreto 1250 de 1970); y previó que el proceso de registro consta de al menos cuatro etapas (arts. 13 y ss., ERIP): radicación, calificación, inscripción, y expedición de la constancia de haberse realizado la anotación correspondiente.

4. La etapa de **radicación**, regulada en los artículos 14-15 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, es aquella en que se activa el principio de rogación registral, y se pagan los derechos de registro e impuesto de registro. Acto seguido, el documento o título contentivo del (de los) acto(s) sujeto(s) a registro, pasa a la etapa de **calificación** jurídica (art. 16), en la que se verifican los requisitos de idoneidad legal, o, dicho de otro modo, se efectúa un control de legalidad del documento o título, y se evalúa qué actos sujetos a registro, hay allí. También se verifica que se hayan realizado los pagos correspondientes a derechos de registro, e impuesto de registro o beneficencia. Si del examen de legalidad, se sigue que el documento es idóneo, se pasa a la siguiente etapa, es decir, a la **inscripción** propiamente dicha (arts. 17-20), en la cual se hacen las anotaciones correspondientes ya sea que se trate de actos de transferencia de derechos reales, limitaciones, gravámenes, etc., teniendo en cuenta que, si bien es cierto, la inscripción no es una transcripción exhaustiva de la orden judicial/administrativa, o del contrato contentivo del acto sujeto a registro, debe haber al menos correspondencia entre el tipo de acto registrado, nombres e identificación de las personas a las cuales afecta, así como el tipo de documento con base en el cual se hace la anotación, indicando la fecha y entidad emisora del mismo; y, hecho lo anterior, se pasa a la última etapa del registro, o expedición de la **constancia de inscripción**, en la que se consigna qué anotaciones se hicieron con cada turno, y con cargo a qué documentos, quienes son los intervinientes, etc. (art. 21 del Estatuto Registral). Así pues, el registro, es un acto administrativo complejo, que consta de varias etapas.

5. Ahora bien, si durante la etapa de calificación jurídica se advierte que el documento o título no es idóneo, y, en consecuencia, el registro solicitado resulta inadmisibles, el documento se devuelve al público sin registrar, mediante nota devolutiva, o acto administrativo de no inscripción, en la cual se enuncian las razones por las cuales, a la luz del principio de legalidad, se considera que el registro solicitado es inadmisibles (art. 22 ERIP.)

6. Ambos, el acto administrativo de registro, y la nota devolutiva, por su naturaleza jurídica, pueden ser objeto de impugnación, y, en consecuencia, están sujetos a los recursos de reposición y apelación, de acuerdo con las reglas previstas en el CPACA, Ley 1437 de 2011, antes CCA, Decreto 1 de 1984.)

7. De otra parte, el Legislador previó que pueden acaecer inconsistencias durante las diversas etapas del proceso de registro, y, en consecuencia, los Registradores de Instrumentos Públicos, pueden emprender legítimamente la labor de corregir y/o adecuar la información grabada en los folios de matrícula inmobiliaria, y/o las inscripciones allí publicitadas. Dicha actividad, tiene como fundamento legal, de una parte, la obligación impuesta a los Registradores, de abrir y llevar los folios, de tal manera que reflejen la real situación jurídica de los inmuebles, es decir, logrando la mayor concordancia posible entre lo que dicen los documentos que contienen los actos objeto de registro, y lo efectivamente anotado o inscrito en el (los) folio(s) de matrícula inmobiliaria correspondiente(s), a tenor de las prescripciones contenidas en el artículo 82 del anterior Estatuto Registral (Decreto 1250 de 1970), hoy recogidas en el artículo 49 del Estatuto actual (Ley 1579 de 2012); y de otra parte, las facultades expresas de corrección y o adecuación de los registros, precisamente a fin de que se ajusten al principio de legalidad

RESOLUCIÓN

DE 2022 15 DIC 2022

000 438

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 15 DE 2021

registrar y a lo que dicen los documentos contentivos de los actos publicitados por ese medio —y pueda así cumplirse la obligación anteriormente aludida—, facultades otorgadas a dichos servidores públicos, por el artículo 35 del Estatuto anterior, artículos 59 y 60 del actual.

8. Así mismo, dos de los objetivos del registro inmobiliario, son dar publicidad a los instrumentos contentivos de los actos sujetos a esa formalidad (art. 2º, literal b, ERIP), y revestir de mérito probatorio a los mismos (literal c, art. 2º, ibídem), de tal suerte que, los títulos o documentos contentivos de los actos objeto de registro, carecen de mérito probatorio si no han sido registrados (Art. 46 ibídem); y, no son oponibles a terceros, sino a partir de la fecha de su inscripción (art. 47, ibídem.)

**LA INEXISTENCIA DEL DOCUMENTO O TÍTULO INSCRITO Y LA INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 DE LA SNR**

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

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

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

11. Las prescripciones aludidas (arts. 100 Decreto 960 de 1970; 47 Decreto 2148 de 1983; e Instrucción Administrativa 13 de 2001 de la SNR), no equipararon la «inexistencia» con el hecho de que, sencillamente, el original de la escritura registrada, no haga parte del protocolo de la Notaría, en donde supuestamente fue otorgado y autorizado el título escriturario.

12. La Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la SNR, 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, y en consecuencia, el original de la escritura, no repose en el protocolo de la Notaría correspondiente; o del oficio o providencia judicial/administrativa, no se encuentre en el expediente correspondiente de la supuesta entidad emisora; de tal manera que, 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

RESOLUCIÓN

DE 2022 15 DIC 2022.

000 438

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 15 DE 2021

pública, orden judicial o administrativa que no fue autorizado o emitido por la autoridad correspondiente.

13. Ahora, como los objetivos del registro público inmobiliario, son (i) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil; (ii) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces; y, (iii) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción (art. 2º, ERIP); resulta que, al inscribir documento o escrituras inexistentes, se le estaría permitiendo a documentos de carácter privado, tener los mismo efectos de un instrumento público, lo cual no puede ser; es esto lo que constituye la situación de inseguridad jurídica que menciona la Instrucción Administrativa en comento:

14. De acuerdo con las directrices impartidas a los Registradores de Instrumentos Públicos, en la Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro, 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/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 ERIP; 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» [Notas de pie de página, omitidas]; siempre que se cuente con: 14.1) 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, 14.2) El denuncia penal correspondiente.

15. 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» a la situación de inseguridad en el registro público inmobiliario, derivada de haber hecho ese (esos) registro(s) con documento o título inexistente, previstas en esta Instrucción Administrativa: de una parte: excluir la inscripción hecha con el documento o título inexistente, sin que se requiera ninguna autorización de los intervinientes —ni de autoridad judicial alguna, ya que se trata de un trámite netamente administrativo—; y de la otra, 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 el registro del título o documento inexistente,

RESOLUCIÓN

DE 2022

15 DIC 2022

( 000 438 )

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 15 DE 2021

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.

**EL PRIMER PROBLEMA JURÍDICO: EL REGISTRO DE DOCUMENTO INEXISTENTE EN ANOTACIÓN SEIS DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50C-514676**

16. Está plenamente probado que, la «escritura 235» de 17-3-2009 de la Notaría 67 de Bogotá, con base en la cual se hizo la anotación seis del folio de matrícula inmobiliaria 50C-514676, de compraventa de ese inmueble, en cinco cláusula, de ANA LUISA PRIETO DE FORIGUA, a ANA RUTH MEJÍA GARCÍA, «autorizada» en hojas de papel notarial AA38114808, AA38114807, AA38114809, y AA38114692, **no existe en el protocolo de la Notaría 67 de Bogotá** (Pruebas, 5, 6, 6.1 y 6.2; fls. 104 y ss); ello así, porque si bien es cierto, en el protocolo de la Notaría 67 de Bogotá, repos el original de una escritura 235 de 17-3-2009, esta no da cuenta del negocio registrado en la anotación seis del folio de matrícula inmobiliaria 50C-514676, a saber, la compraventa de ese inmueble, de ANA LUISA PRIETO DE FORIGUA, a ANA RUTH MEJÍA GARCÍA; sino un instrumento público completamente diferente, consistente en un poder general, de JENNIFER KATHERIN BALLÉN PARRA, a MARÍA DEL CARMEN PARRA DE BALLÉN; obrante en 21 cláusulas, instrumento público autorizado en las hojas de papel notarial AA38114810, AA38114811, y AA 38114812.

16.1. Dicho de otro modo, la escritura con ese número: «235» y fecha: «17-3-2009», que existe en el protocolo de la Notaría 67 de Bogotá, es completamente diferente en cuanto a otorgantes, negocio jurídico, estipulaciones/declaraciones, y hojas de papel notarial, de la copia de registro del documento sometido a la formalidad de su inscripción en el registro público inmobiliario, en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-514676, con el turno 2009-28444 de 18-3-2009.

16.2. Como la copia de registro de la escritura registrada no concuerda con el original que del mismo obra en el protocolo de la Notaría, debe entenderse que el documento sometido a registro con el turno 2009-28444 de 18-3-2009, no existe, de acuerdo con lo previsto en la instrucción administrativa 11 de 2015. Puede decirse que se trata de una no-escritura, en la medida que no hubo una comparecencia ante un notario, ni hubo otorgantes; y las supuestas declaraciones de voluntad allí recogidas, no lo son; y en todo caso, lo que sea que allí se consignó, no fue objeto de fe pública alguna, ya que ningún notario en ejercicio autorizó con su firma lo allí escrito.

16.3. Asimismo, obra en el expediente, copia del denuncia presentado por la señora ANA LUISA PRIETO DE FORIGUA, por los posibles delitos quien que habrían incurrido quienes sometieron a registro en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-514676, el documento inexistente «escritura 235 de 17-3-2009 de la Notaría 67 de Bogotá».

16.4. Por lo tanto, de acuerdo con lo previsto en la Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la SNR, se cuenta con los elementos de juicio suficientes para enmendar la situación de inseguridad jurídica en el sistema de fe pública registral, derivado del hecho de haber inscrito una escritura inexistente, en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-514676; del hecho de haber permitido que, un no instrumento público, produzca, con su inscripción, los efectos jurídicos de un verdadero instrumento público; razones por las cuales, debe ordenarse dejar sin valor ni efecto jurídico registral, la actual anotación seis, turno 2009-28444 de 18-3-2009, del folio de matrícula inmobiliaria 50C-514676, y además, eliminando la letra «x», frente al nombre de la supuesta compradora en ese asiento registral, señora ANA RUTH MEJÍA GARCÍA CC 35.329.584.

**SEGUNDO PROBLEMA JURÍDICO: COMPRAVENTA CON OBJETO ILÍCITO**

RESOLUCIÓN

DE 2022

15 DIC 2022

000 438

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 15 DE 2021

17. Como y se dijo, en la casilla correspondiente se informa que, la matrícula inmobiliaria **50C514676**, fue abierta el 6-8-1979, con la radicación 7957821 de «01-01-1900» (Antecedentes, 1).

17.1. Pero esto no puede ser. De una parte, por cuanto en el año 1900, no existían las matrículas inmobiliarias. Estas fueron creadas por el legislador de emergencia, en el Decreto 1250 de 1970, como uno de los medios para reemplazar el sistema de registro inmobiliario previsto en los artículos 2637 a 268 del Código Civil, ahora denominado «antiguo sistema», o «sistema antiguo», el cual no se llevaba en los folios de matrícula inmobiliaria (también creados en el Decreto 1250 de 1970), sino en libros de engorroso manejo.

17.2. Pero tampoco puede ser, porque, de otra parte, revisada la tradición publicitada en el folio, se pudo establecer que, la inscripción dos del folio, se hizo con el turno 7957821 de 19-7-1979; por lo que, en realidad, la fecha del turno de apertura de esa matrícula inmobiliaria, no es «01-01-1900», sino: «19-7-1979»; de tal manera que, debe ordenarse la corrección correspondiente (arts. 59 y 60, Ley 1579 de 2012).

18. En los numerales que siguen se hará un excurso, sobre por qué en esta actuación administrativa no se resolverán asuntos tales como posibles falsedades, obtención de registros fraudulentos, nulidades, etc. Podría decirse, brevemente: «porque decidir esos asuntos les corresponde a los jueces»; y en consecuencia, **18.1)** Se abundará acerca de que el fundamento jurídico de la corrección que se ordenará, en cuanto a dejar sin valor ni efecto jurídico la actual inscripción seis del folio de matrícula inmobiliaria **50C-514676**, es la Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la SNR, por inexistencia de título/documento inscrito, y solo de forma mediata los artículos 59 y 60, ERIP, por la inscripción de un documento que luego, quizás, un juez encuentre que es falso, o que su registro se obtuvo fraudulentamente —pues una anotación obtenida en tales circunstancias, no se considera errada de acuerdo con los pronunciamientos jurisprudenciales que se transcribirán más adelante; de tal suerte que, respecto a esos registros, en sí mismos, no hay nada que corregir, sino esperar el pronunciamiento del juez competente—; y, **18.2)** Asimismo, se argumentará que la enmienda que se ordenará al mencionado asiento registral seis del folio, no pretenden reemplazar una posible sentencia judicial de nulidad, ni se hacen a título de cancelación, esto es con fundamento en lo dispuesto en el artículo 62, ERIP, sino, se insiste siempre con base en lo dispuesto en la Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la SNR; de tal manera que, **18.3)** Solo respecto de la enmienda ordenada respecto de la fecha del turno cuyo registro dio lugar a la apertura de la matrícula inmobiliaria **50C-514676**, el fundamento jurídico de lo ordenado es lo previsto en los artículos 59 y 60, ERIP.

#### OTRAS CONSIDERACIONES

##### DE LOS ERRORES EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

19. De acuerdo con la doctrina y la Instrucción Administrativa 01-50 de la Superintendencia de Notariado y Registro, los errores, en sede registral, pueden ser:

19.1. **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.

RESOLUCIÓN

DE 2022

000 4 3 8

15 DIC 2022

(  
POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 15 DE 2021  
)

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".

**19.2. Errores de fondo** Por omisión (actos no registrados)

Por anotación indebida (acto registrado)

Por interpretación errónea (acto registrado)

Por calificación ilegal (acto registrado)

**19.3. 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.

**19.4. 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 pretermiten 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.) *v. 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.

**19.5. Errores por interpretación errónea:** Se cometen cuando el calificador, realiza una inscripción por vía de interpretación, contrariando con ello las interpretaciones que al respecto

RESOLUCIÓN

DE 2022

15 DIC 2022

000 438

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 15 DE 2021

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.

**19.6. 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, *v. 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, en tratándose 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.

#### DE LA CORRECCIÓN DE ERRORES EN EL ESTATUTO DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

20. Los diversos tipos de errores aludidos anteriormente, se enmendarán, 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.

RESOLUCIÓN

DE 2022

000 4308

15 DIC 2022

**POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 15 DE 2021**

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.

(...)

De toda corrección que se efectúe en el folio de matrícula inmobiliaria, se debe dejar la correspondiente salvedad haciendo referencia a la anotación corregida, el tipo de corrección que se efectuó, el acto administrativo por el cual se ordenó, en el caso en que esta haya sido producto de una actuación administrativa.

(...)

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.

**DE LA CANCELACIÓN DE ANOTACIONES EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS**

21. 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.

(Énfasis, añadido)

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.

La corrección a la situación de inseguridad en al registro público inmobiliario, derivada de la inscripción de una escritura inexistente, en la inscripción seis del folio de matrícula inmobiliaria **50C-514676**, se hace con fundamento Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la SNR, y solo de manera mediata, de acuerdo con lo previsto en los artículos 59 y 60, ERIP, en lo que tiene que ver con la forma de hacer la enmienda, ya que dicha instrucción administrativa así lo prevé expresamente.

En todo caso, la enmienda, no se hace a título de cancelación. Sí, se deja sin valor ni efecto jurídico un asiento registral, pero no de la manera prevista, en cuanto a cancelaciones, en el artículo 62, ERIP.

**DE LAS FALSEDADES EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS**

22. 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

000 438

DE 2022

15 DIC 2022

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 15 DE 2021

22.1. La Ley 906 de 2004, publicada en el Diario Oficial No 45.658 de 1° 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.

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.

22.1.1. 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 2° 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.

22.2. 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 (...)

22.2.1. 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.

22.3. De otro lado, para un caso análogo de falsedad, el Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera - Subsección A, en sentencia del 7 de marzo 2012, Radicación: 250002326000199603282 01. Expediente: 20.042, Consejero Ponente: HERNÁN ANDRADE RINCÓN, 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

RESOLUCIÓN

DE 2022

000 438

15 DIC 2022

**POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 15 DE 2021**

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.

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.

22.4. 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.

22.4.1. 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

RESOLUCIÓN

DE 2022

15 DIC 2022

000438

**POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 15 DE 2021**

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.

**DE LA DENUNCIA PENAL**

23. Se entiende por denuncia el acto de poner en conocimiento ante la autoridad el hecho por el cual una persona o familiares o un allegado ha resultado víctima de un Delito. La denuncia es la formalidad que se utiliza para ejercitar la acción penal.

23.1. El Código de Procedimiento Penal, establece:

Artículo 27. Deber de denunciar. Toda persona debe denunciar a la autoridad las conductas punibles de cuya comisión tenga conocimiento y que deban investigarse de oficio. El servidor público que por cualquier medio conozca de la comisión de una conducta punible que deba investigarse de oficio, iniciará sin tardanza la investigación si tuviere competencia para ello; en caso contrario, pondrá inmediatamente el hecho en conocimiento de la autoridad competente.

**DE LA ANOTACIÓN DE UN ACTO OBJETO DE REGISTRO, QUE CONSTA EN DOCUMENTO O TÍTULO INEXISTENTE, NO ES UN ERROR DE REGISTRO**

24. Ahora bien, la inscripción de un título o documento inexistente, no constituye una error de registro susceptible de ser corregido por el Registrador, a tenor de lo dispuesto en los artículos 59 y 60 ERIP; puesto que el error de registro vendría a ser la falta de concordancia entre lo publicitado en una anotación dada, y lo consignado en el título o documento contentivo del acto sujeto a registro y la historia registral narrada por las anotaciones previas y la complementación consignada en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, véase *supra* (Consideraciones del Despacho, 22 a 23 y subnumerales): por ejemplo, que en la escritura se pactara una hipoteca, pero en la anotación respectiva se publicite una compraventa; que en la sentencia se haya declarado una pertenencia, y en el asiento registral se le dé publicidad a una adjudicación en sucesión; que en la casilla de descripción, cabida y linderos del folio, conste que el área del inmueble es de 100,00 m<sup>2</sup>, pero en la escritura inscrita se haya negociado un inmueble de 120,00 m<sup>2</sup> o cualquiera otra área distinta a la informada en el folio; que las estipulaciones de la escritura, versen sobre la compraventa de cuatro inmuebles, pero el acto no se haya inscrito en las cuatro matrículas inmobiliarias correspondientes, sino en tres, dos, o una sola de estas; etc.

RESOLUCIÓN

DE 2022

000 438

15 DIC 2022

(  
POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 15 DE 2021  
)

24.1. Si se llegare a inscribir un documento inexistente, la Oficina de Registro, el sistema de fe pública registral, vendría a ser una víctima más del obrar inescrupuloso de algunos particulares que hacen pasar la imitación de un documento público, digamos una escritura de compraventa, como un genuino acuerdo de voluntades sobre la transferencia de un derecho real dominio a título de compraventa, debidamente autorizado por un notario; pero ciertamente no podría predicarse que se tratar de un error que deba ser corregido, pues no es que haya ocurrido un yerro de apreciación jurídica a la hora de calificar jurídicamente el (los) acto(s) de que trata la imitación de «escritura», «sentencia», etc., sometida a registro, o de una omisión de inscripción, etc.; sino de que, se sometió a registro un documento que, recibido bajo el postulado de la buena fe, parece ser una escritura, aunque al final resulte no serlo, que parece una sentencia, pero que no lo es, etc. Sobre este punto resulta de la mayor relevancia constatar que, en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, no laboran expertos en identificar documentos «inexistente», mucho menos en identificar documentos falsos.

24.2. De otra parte, de acuerdo con lo dispuesto por el Legislador, en el artículo 45 (ERIP); cuando se obtenga una inscripción en el registro de instrumentos públicos, mediante la realización de actos fraudulentos, el competente para pronunciarse sobre dichos registros, no será el Registrador, sino el juez penal competente:

Artículo 45. Adulteración de información o realización de actos fraudulentos. La adulteración de cualquier información referente al título de dominio presentado por parte del interesado, o la realización de actos fraudulentos orientados a la obtención de registros sobre propiedad, estarán sujetos a las previsiones contempladas en el parágrafo del artículo 32 de la Ley 387 de 1997 y del Código Penal o a las leyes que las modifiquen, adicionen o reformen, trámite que se llevará a cabo ante la jurisdicción ordinaria. [Énfasis, añadido.]

24.3. En efecto, en virtud del principio de separación de poderes, quien debe y puede tomar acciones para determinar la ocurrencia del hecho reprochable penalmente, y las responsabilidades correspondientes, así como restituir sus derechos a las víctimas del hecho punible, es el juez penal competente, por sentencia en firme, previo agotamiento de un proceso penal; no el Registrador de Instrumentos Públicos, so pretexto de hacer una corrección a una inscripción en un folio de matrícula inmobiliaria.

24.4. Pero para llegar a la sentencia en firme, debe en primer lugar, presentarse el denuncia correspondiente (Consideraciones del Despacho, 26 y subnumerales); luego de esto, la Fiscalía General de la Nación, deberá adelantar una investigación robusta, con material probatorio suficiente para ejercer la acción penal en contra del presunto infractor, acusándolo de haber cometido tal(es) o cuál(es) delitos; Una vez formulada la acusación, ante el juez penal competente deberá darse el debate probatorio correspondiente. Sólo si las pruebas llevan al juez, al convencimiento más allá de toda duda razonable, de la ocurrencia del hecho y de la responsabilidad del acusado, habrá sentencia condenatoria, y, en todo caso, ninguna sentencia está llamada a producir efectos jurídicos, hasta que quede en firme.

24.5. Sólo en presencia de una sentencia condenatoria en firme, podrá hablarse con certeza de la ocurrencia de tal delito, y que el (los) responsable(s) es (son) tal(es) persona(s).

24.6. Así, no es lícito que, se pretenda obviar todo el accionar institucional brevemente enunciado, a cargo de los particulares/funcionario públicos (denunciar), la Fiscalía (investigar,

RESOLUCIÓN

DE 2022

000 438

15 DIC 2022

PO R LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 15 DE 2021

acusar, si hay causa para ello, y dar el debate probatorio correspondiente); y el (los) juez (jueces) de instancia (apreciar las pruebas, proferir el fallo y resolver recursos); para que sin un fallo judicial en firme, se pretenda «enmendar» las consecuencias de actos que aún no han sido calificados como delictivos por la autoridad judicial competente, por parte de un servidor público que carece de jurisdicción y competencia para ello, como es el Registrador de Instrumentos Públicos; so pretexto de corregir un error no aecido en la etapa de registro de una anotación en un folio de matrícula inmobiliaria.

24.6. Para terminar estos acápite s sobre «De la falsedad en el Registro de instrumentos públicos», «De la denuncia penal», y «De la anotación de un acto objeto de registro, que consta en documento o título inexistente, no es un error de registro», en el presente caso, la corrección que se ordenará, a la anotación seis del folio de matrícula inmobiliaria 50C-514676, no obedecen a que el Despacho considere que la escritura inscrita en el asiento registral seis del folio, sea falsa. Sólo el juez penal competente puede decir tal cosa, por sentencia en firme. En esta actuación administrativa, no se pretendió debatir si el título es falso, ni mucho menos si su registro es fraudulento. Sino meramente, determinar si, de conformidad con la Instrucción Administrativa 11 de 2015, de la SNR, el título registrado en la anotación seis del folio de matrícula inmobiliaria 50C-514676, debe considerarse existente o no, a fin de determinar si procede o no tomar los correctivos que dicha Instrucción Administrativa prevé, para superar la situación de inseguridad en el registro público inmobiliario, derivada de inscribir documentos o escrituras inexistentes.

#### DE LA NULIDAD DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS

25. 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 judicial 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.

25.1. En relación con la misma, la Corte Constitucional en sentencia No. C-513 de 1994, M.P. Dr. ANTONIO BARRERA CARBONELL, 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

RESOLUCIÓN

DE 2022

15 DIC 2022

000 438

**POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 15 DE 2021**

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).

En el presente caso, no se pretende sustituir al juez, tomado decisiones ad-hoc, a título de declaración de nulidad, por las razones que sean. No. La presente actuación administrativa, se insiste, tiene como finalidad, determinar si se registró o no una escritura inexistente en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-514676; y si se prueba la inexistencia de alguno(s) de ellos, tomar los correctivos previstos en la Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro, para que cese la situación de inseguridad en el registro público inmobiliaria, derivada de la anotación de documentos/títulos inexistentes en el mismo.

**LA LEY DISCIPLINARIA**

26. De acuerdo con lo previsto en el artículo 26 de la Ley 1952 de 2019, Código General Disciplinario (CGD) «el incumplimiento de deberes», es uno de los elementos típicos de la falta disciplinaria; por lo que, se adscribe responsabilidad disciplinaria, a título de falta grave o leve, dependiendo de las circunstancias del caso a quienes incurran en tal conducta. En el artículo 38, CGD, se listan, entre otros, los siguientes deberes de los funcionarios públicos:

Artículo 38. *Deberes.* Son deberes de todo servidor público:

1. Cumplir y hacer que se cumplan los deberes contenidos en la Constitución, los tratados de derechos humanos y derecho internacional humanitario, los demás ratificados por el Congreso, las leyes, los decretos, las ordenanzas, los acuerdos distritales y municipales, los estatutos de la entidad, los reglamentos y los manuales de funciones, las decisiones judiciales y disciplinarias, las convenciones colectivas, los contratos de trabajo y las órdenes superiores emitidas por funcionario competente

[...]; y,

8. Cumplir las disposiciones que sus superiores jerárquicos adopten en ejercicio de sus atribuciones, siempre que no sean contrarias a la Constitución Nacional y a las leyes vigentes, y atender los requerimientos y citaciones de las autoridades competentes.

La obligación positiva de darle cumplimiento a estos deberes, se ve reforzada con la siguiente prohibición impuesta a los servidores públicos, por dicha normativa, pasible de sanción disciplinaria:

Artículo 39. *Prohibiciones.* A todo servidor público le está prohibido:

1. Incumplir los deberes o abusar de los derechos o extralimitar las funciones contenidas en la Constitución, los Tratados Internacionales ratificados por el Congreso, las leyes, los decretos, las ordenanzas, los acuerdos distritales y municipales, los estatutos de la entidad, los reglamentos y los manuales de funciones, las decisiones judiciales y disciplinarias, las convenciones colectivas y los contratos de trabajo.

[...]

RESOLUCIÓN

DE 2022

15 DIC 2022

000 4 3 8

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 15 DE 2021

20. Incumplir cualquier decisión judicial, fiscal, administrativa, o disciplinaria en razón o con ocasión del cargo o funciones, u obstaculizar su ejecución.

#### DECISIÓN

27. Se deben hacer las correcciones de que trata la Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la SNR, dejando sin valor ni efecto jurídico registral una anotación del folio de matrícula inmobiliaria 50C-514676, por haberse hecho con base en escritura inexistente; y, de otra parte, con fundamento en lo previsto en los artículo 59 y 60, debe ordenarse una corrección a información grabada en el folio, por no corresponder; así:

27.1. Debe dejarse sin valor ni efecto jurídico registral, la actual inscripción seis, tuno 2009-28444 de 18-3-2009, consistente en: «0125 compraventa», de: ANA LUISA PRIETO DE FORIGUA CC 20.306.234; a: ANA RUTH MEJÍA GARCÍA CC 35.329.584; por un precio de \$154.574.000; según escritura 235 de 17-3-2009 de la Notaría 67 de Bogotá;

27.2. Debe asimismo, eliminarse la letra «x», frente al nombre de la compradora, en este asiento registral; con fundamento en lo dispuesto en la Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la SNR (Consideraciones del Despacho, 16.4); y,

27.3. Debe enmendarse en la casilla «de fecha», del campo «con fundamento en», la fecha «01-01-1900», reemplazándola por: «19-07-1979», que es la correcta, con fundamento en lo dispuesto en los artículo 59 y 60, ERIP (Consideraciones del Despacho, 17.2)

Por las anteriores consideraciones, el Despacho,

#### RESUELVE

**PRIMERO. DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LA INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, 1) DEJAR SIN VALOR NI EFECTO JURÍDICO**, la actual anotación seis, del folio de matrícula inmobiliaria 50C-514676, tuno 2009-28444 de 18-3-2009, consistente en: «0125 compraventa», de: ANA LUISA PRIETO DE FORIGUA CC 20.306.234; a: ANA RUTH MEJÍA GARCÍA CC 35.329.584; por un precio de \$154.574.000; según escritura 235 de 17-3-2009 de la Notaría 67 de Bogotá.

**SEGUNDO. CORREGIR** la siguiente información grabada en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-514676: 1) **ENMENDAR LA FECHA DEL TURNO**, de apertura la de la matrícula inmobiliaria: «01-01-1900», casilla «de fecha», campo «con fundamento en», reemplazándola por: «19-07-1979»; y, 2) **ELIMINAR** la letra «x» frente al nombre de la compradora ANA RUTH MEJÍA GARCÍA CC 35.329.584, en asiento registral seis, turno 2009-28444 de 18-3-2009. Todo lo anterior por las razones enunciadas en la parte motiva de este acto administrativo, y de conformidad con la normatividad allí referida, particularmente, los artículo 49, 59 y 60, ERIP. Déjese la salvedad de ley,

**TERCERO. NOTIFICAR** esta providencia administrativa, a: ANA LUISA PRIETO DE FORIGUA CC 20.306.234, a la calle 12 #7-32, oficina 603, Edificio BCA, en Bogotá, o a los buzones de correo electrónico [cprietoc@hotmail.com](mailto:cprietoc@hotmail.com), y [andresmatmo@gmail.com](mailto:andresmatmo@gmail.com); JOSÉ RAÚL ARIAS CARDONA CC 6964412, de quien se desconoce su dirección, y ANA RUTH MEJÍA GARCÍA CC 35.329.584, de quien se desconoce su dirección; así como a CLAUDIA ROCÍO FORIGUA PRIETO CC 39.532.946, ALIRIO FORIGUA PRIETO CC 19.422.410, NELSON FORIGUA PRIETO CC 79.366.782 y HENRY FORIGUA PRIETO CC 19.465.339, de quienes también se desconoce su dirección; informándoles que contra esta Resolución proceden los recursos de reposición, para

RESOLUCIÓN

000 4 3 8

DE 2022 15 DIC 2022

( )

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 15 DE 2021

ante la Registradora Principal de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro y, en subsidio apelación, o, sólo este último, de forma autónoma para ante esta misma funcionaria, o, la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral, de la SNR (art. 74, Ley 1437 de 2011.)

**CUARTO. COMUNICAR** este acto administrativo, para lo de su competencia, a la Fiscalía Quinta Seccional. Unidad de Fe Pública y Orden Económico – Tardía Ordinario, de la Seccional Bogotá, en la carrera 33 #18-33, Bloque A, piso 2º, en Bogotá.

**QUINTO. PUBLICAR** esta Resolución en el sitio *web* de la Superintendencia de Notariado y Registro.

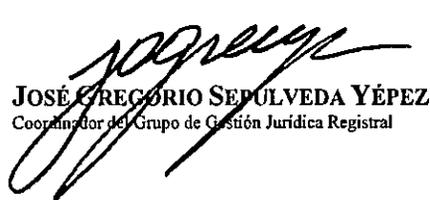
**SEXTO.** Este acto administrativo rige a partir de su expedición, y surte efectos una vez se encuentre en firme.

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá D. C., a los

**15 DIC 2022**

  
**JANETH CECILIA DÍAZ CERVANTES**  
Registradora Principal

  
**JOSÉ GREGORIO SEPÚLVEDA YÉPEZ**  
Coordinador del Grupo de Gestión Jurídica Registral

Proyectó: Ribot Núñez N.  
V. l. 19-10-2022