

RESOLUCION No. 117

Febrero 25 de 2021

EXPEDIENTE No. 3702019AA-49

“Por medio de la cual se resuelve la actuación administrativa, tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No. **370-552863**”

El Registrador Principal de Instrumentos Públicos del Círculo de Cali, en ejercicio de sus facultades legales y en especial de las conferidas por el Artículo 59 de la Ley 1579 del 2012 y el artículo 34 s.s. de la Ley 1437 de 2011 y,

CONSIDERANDO QUE:

1. El derecho registral se encarga de regular la inscripción de los actos de constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, traslación, etc., del dominio u otro derecho real sobre bienes inmuebles (Artículo 2º, Ley 1579 de 2012). Según los principios que sirven de base al sistema de registro, la publicidad del título debe ser concordante con la realidad jurídica del predio, dando cumplimiento al principio de legalidad.
2. El artículo 59 del mismo estatuto, establece el procedimiento para corregir los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción del registro.
3. El Artículo 49 Ley 1579 de 2012 ordena: “El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta Ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien.

1. ANTECEDENTES:

Mediante petición por Oficio No. 30380-01-02-3- 3550 del 21 de marzo de 2019 radicada bajo el No. 3702019ER02378 del 28/03/2019, presentada por el Dr. Hebert Quintero Acevedo Fiscal 3 seccional Fiscalía General de la Nación. Solicitó lo siguiente: *“corregir y cancelar las anotaciones Nros. 012 de fecha 26 febrero de 2016 y N°13 de fecha 18 de abril de 2016, registradas en la matrícula inmobiliaria N° 370-552863. En virtud de la denuncia que formuló el 22 de febrero de 2017 el señor Jorge Enrique Aguilar Hurtado, (...) advirtió de la comisión de una conducta pena por el delito de fraude procesal, ante la falsedad de la escritura pública 0412 del 10 de marzo de 2015, supuestamente otorgada por la Notaria Setenta y Dos del Circulo de Bogotá D.C. (...) en el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-552863**.*

El escrito viene acompañado con copia de la denuncia ante la Fiscalía General de la Nación presentada por el señor Jorge Enrique Aguilar Hurtado el cual se le asignó el



número único de noticia criminal 760016000193201707119.

Por lo anteriormente expuesto, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, una vez realizado el estudio jurídico, dio inicio a la actuación administrativa No. 3702019AA-49, mediante Auto No. 58 del 22 de abril de 2019, con el fin de establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No. **370-552863**.

En cumplimiento del procedimiento establecido en el Art. 37 y 68 de la Ley 1437 de 2011, con el fin de citar a los interesados para notificación personal, mediante oficios No. 3702019EE03945, 3702019EE03946 y 3702019EE03948 del 22/04/2019, se cita a la señora FANNY GARZON ZAPATA, al señor JULIO CESAR SANTOS PEREZ y al señor JORGE ENRIQUE AGUILAR HURTADO.

Mediante comunicación No. 3702019EE03550 del 22/04/2019, se le comunica al Dr. HEBERT QUINTERO ACEVEDO, Fiscal 3 Seccional, del inicio de la actuación administrativa.

Por comunicación No. 3702019EE03879 del 22/04/2019, se informa del inicio de la actuación administrativa a terceros indeterminados, la cual fue publicada en lugar visible de esta Oficina y en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro, según constancia del grupo de comunicaciones.

El 18 de Julio de 2019, se hizo presente el Doctor JORGE LUIS MOSQUERA MURILLO, en calidad de apoderado del señor JORGE ENRIQUE AGUILAR HURTADO, notificándose del contenido de Auto de Inicio No. 58 del 23 de Abril de 2019.

Del área de correspondencia informan que la Empresa 472 que presta el servicio de mensajería para la Superintendencia de Notariado y Registro, devolvió los oficios Nos. 3702019EE03945, 3702019EE03946 y 3702019EE03948 del 22/04/2019, por la causal de dirección errada y cerrado, respectivamente.

Mediante escrito radicado bajo el No. 3702019ER05463 del 27 de junio de 2019, el Dr. JORGE LUIS MOSQUERA MURILLO, informa a esta Oficina, la dirección donde se puede ubicar a la señora FANNY GARZON ZAPATA, por lo que, por medio de oficio No. 3702019EE06542 del 09/07/2019, se cita nuevamente a la señora FANNY GARZON ZAPATA, a la dirección aportada.

El día 18 de julio de 2019, se hizo presente la señora FANNY GARZON ZAPATA, notificándose del contenido de Auto de Inicio No. 58 del 23 de Abril de 2019

Por otro lado, mediante oficios No. 3702020EE02494 y 3702020EE02496 del 12/05/2020, fueron notificados por aviso, los señores JULIO CESAR SANTOS PEREZ

y JORGE ENRIQUE AGUILAR HURTADO, conforme con lo establecido en el Art. 69 de la Ley 1437 de 2011, enviando a la dirección de correspondencia una copia íntegra del Auto No. 58 del 22/04/2019, indicando que contra el mismo no procede recurso alguno de la vía gubernativa y la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Una vez agotada la etapa de notificaciones de la forma anteriormente expuesta, se profiere la presente Resolución.

2. PRUEBAS

Para efectos de la presente actuación administrativa se tendrán como pruebas los documentos contenidos en la carpeta de antecedentes registrales, correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria No. 370-195926, los documentos registrados en las anotaciones del citado folio y los allegados durante el desarrollo de la actuación administrativa.

Igualmente los documentos contenidos en el expediente de la Actuación Administrativa No. 3702019AA-49.

3. ARGUMENTOS DEL PETICIONARIO

En el escrito del Dr. Hebert Quintero Acevedo Fiscal 3 seccional de la Fiscalía General de la Nación, argumenta los siguientes Hechos: *Mediante denuncia que formuló el 22 de febrero de 2017, el señor JORGE ENRIQUE AGUILAR HURTADO, identificado con la cédula de ciudadanía N° 82382239 de istmina (Chocó), advirtió la comisión de una conducta penal por el delito de Fraude Procesal, ante la falsedad de la escritura pública 0412 del 10 de marzo de 2015, supuestamente otorgada en la Notaría Setenta y Dos del Circulo de Bogotá D.C.*

Se desprende de los hechos denunciados que el señor JORGE ENRIQUE AGUILAR HURTADO, adquirió el predio ubicado en la carrera 92 entre calles 42 y 44, lote 23 manzana 73, mediante la escritura pública 0628 del 19 de marzo de 2014, corrida en la Notaría Trece de esta ciudad, acto notarial inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria N° 370-552863 de la Oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad, creando la Anotación N° 011, sin embargo, dos años después en la Anotación N° 12, con Radicación :2016-21552, fecha 26 de febrero de 2016, del mismo folio de matrícula inmobiliaria, se registre) la escritura pública 0412 del 10 de marzo de 2015, supuestamente otorgada en la Notaría Setenta y Dos de Bogotá D.C., a través de la cual el señor AGUILAR HURTADO JORGE ENRIQUE, vende el descrito inmueble al señor SANTOS PÉREZ JULIO CÉSAR, instrumento que no existe en dicha dependencia notarial.

Pruebas adelantadas por el Despacho Fiscal:

- 1- *Mediante Oficio 1243 de marzo 1 de 2017, se solicita a la Notaria Setenta y Dos de Bogotá D.C., copia de la escritura Pública N°0412 de fecha marzo 10 de 2015, con sus anexos.*

Como respuesta de lo anterior la Notaria Setenta y Dos de Bogotá, informa en oficio del 8 de marzo de 2017, que la escritura N° 0412 no existe, por que "corresponde a una Transferencia de Dominio a Título de Beneficio en Fiducia Mercantil, Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía., Liberación Parcial de Hipoteca, la cual se encuentra fechada el día 06 de Febrero de 2015, en la que intervienen ALIANZA FIDUCIARIA S.A., WILLIAM HERNANDO CELIS MONTAÑES, DAVID CELIS SIERRA Y ACERCASA S.A.S. Teniendo en cuenta lo anterior, ad junto fotocopia de la primera hoja de la escritura pública número 0412 de fecha 06 de Febrero de 2015, que reposa en nuestros archivos del protocolo, en la cual se evidencia que se trata de un documento diferente al solicitado, para su conocimiento y fines pertinentes." Fdo. PATRIA TELLEZ LOMBANA NOTARIA SETENTA Y DOS.

Revisada minuciosamente la escritura 0412 de fecha 6 de abril de 2015, que enviara la Notaria 72 de Bogotá D.C., se observa claramente que la misma **no coincide** con el contenido ni con las partes referidas en la escritura Pública 0412 del 10 de marzo de 2015, presentada para registro en la Oficina de Instrumentos Públicos, el 28 de febrero de 2016.

- 2- Se solicita a la Notaría Veintiuna de Cali, la escritura pública N° 1639 del 12 de abril de 2016, y efectivamente indica que quien compró con el instrumento público anterior falso, JULIO CÉSAR SANTOS PÉREZ, vende a la señora FANNY GARZÓN ZAPATA, el predio inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria N°370-552863 de Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, Anotación N° 13.

Conclusiones de este Despacho Fiscal:

Con lo antes narrado, se tiene plenamente establecido que la escritura Publica N° 0412 de fecha 10 de marzo de 2015 de la Notaria Setenta y Dos de Bogotá D.C., **NO EXISTE**, pues dicho acto jurídico no figura ni aparece registrado en dicha oficina notarial, ya que en esa dependencia, si figura una escritura con el N° 0412 de fecha febrero 06 de 2015, donde las partes ni el contenido son los mismos que se mencionan en la escritura Pública inicialmente anotada y resaltada presentada o radicada para registro el día **26-02-2016**, Radicación: 2016-21552, ante la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, generando fraudulentamente la ANOTACIÓN: **Nro. 012** de la fecha indicada en el folio de matrícula inmobiliaria **370-552863**.

De tal modo que surge evidente un fraude procesal en concurso con falsedad material en documento público en el entendido que la anotación No. 12 fecha 26-02-2016, asentada en el folio de matrícula inmobiliaria 370-552863, se reitera, fue obtenida fraudulentamente.

Según el artículo 100 del decreto 960 de 1970, el instrumento que no haya sido autorizado por el Notario no adquiere la calidad de escritura pública y es inexistente como tal.

En razón de lo anterior, de manera respetuosa solicito dar aplicación de la instrucción administrativa No. 11 de julio de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro, así mismo, el artículo 59 de la ley 1579 de 2012, en el cual se establece el procedimiento para corregir los errores en que se hayan incurrido en la calificación y/o inscripción del registro.

Dado que la instrucción en mención 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 autorizada o emitido por la autoridad correspondiente. (...)"

4. INTERVENCION DE TERCEROS

En el curso de la actuación administrativa, no se presentó ninguna intervención de terceros durante el proceso.

5. CONSIDERACIONES DE ESTA OFICINA

De acuerdo con el Decreto 2723 de 2014, las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del País, son dependencias de la Superintendencia de Notariado y Registro, entidad que a su vez, hace parte del sector descentralizado por servicios y que está adscrita al Ministerio de Justicia y del Derecho.

De conformidad con la Ley 1579 de 2012, el registro de la propiedad inmueble es un servicio público, que cumple con los objetivos básicos de servir como medio de tradición de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos sobre ellos, de dar publicidad a los actos que trasladan o mutan el dominio de los mismos o que imponen gravámenes o limitaciones.

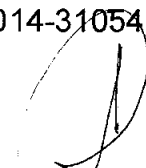
El derecho registral se encarga de regular la inscripción de los actos de constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, traslación, etc., del dominio u otro derecho real sobre bienes inmuebles (Artículo 2º, Ley 1579 de 2012). Según los principios que sirven de base al sistema de registro, la publicidad del título debe ser concordante con la realidad jurídica del predio, dando cumplimiento al principio de legalidad.

El artículo 59 del mismo estatuto, establece el procedimiento para corregir los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción del registro.

El Artículo 49 Ley 1579 de 2012 ordena: "El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta Ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien.

5.1- Estudiadas las anotaciones que contiene el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-552863** y revisados los documentos que reposan en el archivo de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, encontramos lo siguiente: Corresponde al Lote 23 Manzana 73, ubicado en la carrera 92 # 42 y 44, con un total de 13 anotaciones.

En la anotación No. 10 del 01/04/2014, con turno de radicación No. 2014-31054, se



registró Cancelación de la Afectación a vivienda familiar de MYRIAM RENGIFO GONZALEZ y JOSE EVELIO TORRES, mediante escritura 0628 del 19/03/2014, proferido por la Notaria Trece del Circulo de Cali.

En la Anotación No. 11 el 01/04/2014, con turno de radicación No. 2014-31054, se registró Compraventa de MYRIAM RENGIFO GONZALEZ a JORGE ENRIQUE AGUILAR HURTADO, mediante escritura 0628 del 19/03/2014, proferido por la Notaria Trece del Circulo de Cali.

En la Anotación No. 12 el 26/02/2016, con turno de radicación No. 2016-21552, se registró compraventa de JOSE ENRIQUE AGUILAR HURTADO a JULIO CESAR SANTOS PEREZ mediante escritura 0412 del 10/03/2015 de la Notaria Setenta y Dos del Circulo de Bogotá D.C.

En la Anotación No. 13 del 18/04/2016, con turno de radicación No.2016-40834, se registró compraventa de JULIO CESAR SANTOS PEREZ a FANNY GARZON ZAPATA mediante escritura 1639 del 12/04/2016 de la Notaria Veintiuna de Cali.

5.2- La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Ciudad de Cali, dando cumplimiento con lo establecido en la Instrucción Administrativa No. 11 del 30 de Julio de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro, con el fin de conformar el acervo probatorio, solicitó la siguiente información:

.- Mediante oficio No. 3702019EE03951 del 25 de Abril de 2019, dirigido al Notario Trece del Circulo de Cali, con el fin que certificara si la Escritura Pública No. 0628 del 19/03/2014, por la cual Myrian Rengifo González vende a Jorge Enrique Aguilar Hurtado, el inmueble descrito y alinderado, fue autorizada por el Despacho Notarial.

En respuesta a la anterior solicitud, mediante oficio del 8 de Mayo de 2019, radicada en esta Oficina bajo el No. 3702019ER03507 del 09/05/2019, la Doctora LUCIA BELLINI AYALA, en calidad de Notaria Trece del Circulo de Cali, manifiesta lo siguiente: *"En atención al Oficio de la referencia me permito informarle que la escritura pública No. 0628 de marzo 19 de 2014 autorizada por mí como notario titular y que se encuentra en el protocolo de esta Notaria, corresponde a una Cancelación de Afectación a Vivienda Familiar entre MYRIAM RENGIFO GONZALEZ con cedula de ciudadanía No. 31.148.828 de Palmira y el cónyuge JOSE EVELIO TORRES con cedula de ciudadanía No. 2.707.616 de Balboa, y una Compraventa entre MYRIAM RENGIFO GONZALEZ como vendedora y JORGE ENRIQUE AGUILAR HURTADO con cedula de ciudadanía No. 82.382.239 de Itzmina, como comprador. Adjunto copia autentica de dicha escritura, de las correspondientes factura No. 116324 y 116325 del 19 de marzo de 2014, certificado de retención en la fuente No. 22371 de la misma fecha, copias de las hojas de los libros relación e Índice, donde aparece anotada la escritura."*

.- Mediante oficio No. 3702019EE03974 del 25 de Abril de 2019, dirigido al Notario

Setenta y Dos del Círculo de Bogotá, con el fin que certificara si la Escritura Pública No. 0412 del 10/03/2015, por la cual JORGE ENRIQUE AGUILAR HURTADO vende a JULIO CESAR SANTOS PÉREZ, el inmueble descrito y alinderado, fue autorizada por el Despacho Notarial.

En respuesta a la anterior solicitud, mediante oficio del 9 de Mayo de 2019, radicada en esta Oficina bajo el No. 3702019ER03584 del 10/05/2019, la Doctora PATRICIA TELLEZ LOMBANA, en calidad de Notario Setenta y Dos del Círculo de Bogotá, manifiesta lo siguiente: *“Por medio del presente escrito, damos contestación al oficio de la referencia No. 3702019AA-49, recibido el 09 de mayo del año en curso, le informamos que una vez revisada la escritura pública numero cuatrocientos doce (0412) del año dos mil quince (2.015) que reposa en el protocolo de la Notaria Setenta y Dos (72) del Círculo de Bogotá D.C., se evidencia que fue otorgada el día seis (06) de febrero y corresponde a una Transferencia de Dominio a Título de Beneficio en Fiducia Mercantil – Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía – Liberación Parcial de Hipoteca, donde intervienen Alianza Fiduciaria S.A. como Vocera del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Novatorre 189; William Hernando Celis Montañez ; David Celis Sierra; Acercasa S.A.S. y Banco Caja Social S.a., los inmueble objeto del contrato están identificados con las matriculas inmobiliarias Nos. 50N-20726910 – 50N-20726499 y **en nada guarda relación con la matrícula No. 370-552863 y demás datos mencionados en el oficio remitido por ustedes.***

Envío a su Despacho, Certificación No. 1580 de la Inexistencia en el protocolo de la Notario Setenta y Dos del Círculo (72), de la escritura pública No. 0412 de fecha 10 de marzo de 2015, de conformidad con la Instrucción Administrativa número 11 de fecha 30 de Julio de 2015, de la Superintendencia de Notariado y Registro y cuarta copia autentica de la escritura pública numero cuatrocientos doce (0412) del año dos mil quince (2.015) que reposa en el protocolo de la Notaria Setenta y Dos (72) del Círculo de Bogotá D.C. (...)”

Certificado No. 1580, certifica: *“Que revisados tanto el Libro de Relación de Escrituras, como el Protocolo de la Notaria Setenta y Dos (72) del Círculo de Bogotá D.C., desde el año 2.006 a la fecha, se verificó que **NO** existe la Escritura Pública No. 0412 de fecha: diez (10) de marzo del año dos mil quince (2015) (...).*”

De acuerdo con la anterior certificación que hace parte del acervo probatorio, es posible afirmar por parte de esta Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, que el documento NO adquiere la calidad de instrumento público, por no haber sido autorizado por la entidad competente, por lo cual es considerado inexistente, toda vez 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.

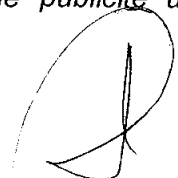
El ámbito de aplicación de la Instrucción Administrativa No. 11 de Julio de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro se define de la siguiente forma: **“1. Ámbito de aplicación.** Lo consignado en la presente instrucción sólo procederá cuando en un folio de matrícula inmobiliaria se encuentre un acto de inscripción o anotación que publicite un

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Cali – Departamento del Valle del Cauca

Dirección: Carrera 56 No. 11-A-20

Teléfono: (2) 3301572

E-mail: ofiregiscali@supernotariado.gov.co



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

Es pertinente precisar que la aplicación de la Instrucción Administrativa No. 11 de 30 de Julio de 2015, se refiere a la corrección del registro público de la propiedad por inexistencia del instrumento público previa constatación de este hecho a través de certificación expedida por el creador del instrumento objeto de registro, es decir por Notario, Juez o funcionario público competente, según el caso.

La Instrucción Administrativa sólo aplica para la inexistencia del instrumento público que soporta el acto administrativo de inscripción, la cual no debe confundirse con la falsedad del instrumento Público, o con la falsedad de documentos en sus distintas modalidades, toda vez que los competentes para pronunciarse sobre estas son los Jueces de la República.

.- En relación con el oficio No. 3702019EE03954 del 25/04/2019, dirigido al Notario Veintiuno del Círculo de Cali, con el cual se solicitó certificar si la Escritura Pública No. 1639 del 12/04/2016, con la cual JULIO CESAR SANTOS PÉREZ, vende FANNY GARZON ZAPATA, el inmueble descrito y alinderado, fue autorizada por el Despacho Notarial,

En respuesta a la anterior solicitud, mediante oficio No. Nta.21-302-2019 del 11 de mayo de 2019, radicado en esta Oficina de Registro, bajo el No. 3702019ER03615 del 13/05/2019, el Doctor ROBINSON MOSQUERA HERNANDEZ, en calidad de Notario Veintiuno Encargado del Circulo de Cali, en la que informa: *“Acuso recibido de su comunicación fechada el día 15 de abril de 2019 y recibida en esta ciudad el día 8 de mayo del mismo año,*

Me permito adjuntar los siguientes documentos solicitados:

-Verificación del libro de índice – Recibo de Pago de Derechos Notariales – Certificado de Retención en la Fuente No. 1601 – Copia de Escritura Publica N° 1.639 del 12 de abril del 2016.”

En virtud de lo anterior, la Escritura Pública No. 1639 del 12/04/2016, con la cual JULIO CESAR SANTOS PÉREZ, vende FANNY GARZON ZAPATA el inmueble descrito y alinderado, que de acuerdo con la copia adjuntada por la Notaria, comparada con la que reposa en el archivo de esta oficina y de conformidad con la Instrucción No. 11 del 30 de Julio de 2015, la Superintendencia de Notariado y Registro, se procederá a modificar el código de naturaleza jurídica, por el de falsa tradición o dominio incompleto COMPRAVENTA DE COSA AJENA, Código “0604” y se sustituirá la (X) de dominio pleno por la (I) de dominio incompleto.

6. NORMATIVIDAD APLICABLE

Artículo 2 Ley 1579 de 2012. “Objetivos. El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:

- a) 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.
- b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces.
- c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.”

Artículo 3º. Principios. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

“a) Rogación. Los asientos en el registro se practican a solicitud de parte l interesada, del Notario, por orden de autoridad judicial o administrativa (...)

e) Legitimación. Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario; (...)

Artículo 49 de la Ley 1579 de 2012. “Finalidad del folio de matrícula. El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta Ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien”.

Artículo 59 de la Ley 1579 de 2012. “Procedimiento para corregir errores”. Faculta al Registrador de instrumentos públicos a corregir los errores en que se haya incurrido al efectuar la inscripción.

El artículo 14 del Decreto 960 de 1970 dispone lo siguiente:

“ARTICULO 14. RECEPCIÓN, EXTENSIÓN, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN. La recepción consiste en percibir las declaraciones que hacen ante el Notario los interesados; la extensión es la versión escrita de lo declarado; el otorgamiento es el asentimiento expreso que aquellos prestan al instrumento extendido; y la autorización es la fe que imprime el Notario a este, en vista de que se han llenado los requisitos pertinentes, y de que las declaraciones han sido realmente emitidas por los interesados”.

La Ley 1564 de 2012 en el artículo 243 dispone lo siguiente:

“ARTÍCULO 243. DISTINTAS CLASES DE DOCUMENTOS. (...) Los documentos son públicos o privados. Documento público, es el otorgado por el funcionario público en



ejercicio de sus funciones o con su intervención. Así mismo, es público el documento otorgado por un particular en ejercicio de funciones públicas o con su intervención. Cuando consiste en un escrito autorizado o suscrito por el respectivo funcionario, es instrumento público; cuando es autorizado por un notario o quien haga sus veces y ha sido incorporado en el respectivo protocolo, se denomina escritura pública”.

El Artículo 100 del Decreto 960 de 1970 Dispone:

“Artículo 100. El instrumento que no haya sido autorizado por el Notario no adquiere la calidad de escritura pública y es inexistente como tal”

Por medio de la Instrucción Administrativa No. 11 del 30 de Julio de 2015, la Superintendencia de Notariado y Registro, estableció un procedimiento para corregir actos de inscripción realizados con fundamento en documentos inexistentes, es decir, documentos no emitidos por el notario, autoridad judicial o administrativa competente, los cuales no permiten que la matrícula refleje la real situación jurídica del inmueble. En dicha instrucción se realizan las siguientes consideraciones:

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.

“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”.

Establece la Instrucción Administrativa No. No. 11 de Julio de 2015, que una vez agotado el procedimiento administrativo y comprobado que la autoridad o creador del supuesto instrumento público o de la orden judicial o administrativa no expidió o autorizó el documento, el Registrador decidirá la actuación administrativa, corrigiendo la inscripción dejándola sin valor ni efecto registral, con fundamento en el inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, que determina que:

El artículo 60 de la Ley 1579 de 2012 establece:

“ARTÍCULO 60. RECURSOS. (...) 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”

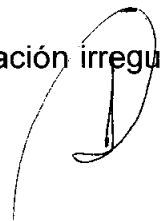
Que de conformidad con lo consignado en tantas veces la mentada instrucción, como quiera que la Oficina de Registro se estaría abrogando una competencia que por mandato del legislador corresponde a los jueces de la República y por otra parte, no es un error de registro, en el que pudo incurrir en la calificación del documento en el registro al momento de inscribirlo y publicitarlo, pero por ello no es menos cierto que de no acatarse dicha instrucción, nos veríamos inmersos en una investigación disciplinaria de conformidad con lo dispuesto en la Ley 734 de 2002. Deberes y Prohibiciones, Artículo 34 numeral 1, Artículo 35 numerales 1 y 24.

El numeral 3 del artículo 55 de la Ley 734 de 2002 establece:

“ARTÍCULO 55. SUJETOS Y FALTAS GRAVÍSIMAS. Los sujetos disciplinables por este título sólo responderán de las faltas gravísimas aquí descritas. Son faltas gravísimas las siguientes conductas: 3. Desatender las instrucciones o directrices contenidas en los actos administrativos de los organismos de regulación, control y vigilancia o de la autoridad o entidad pública titular de la función”.

Por lo anterior, este Despacho debe dar cumplimiento a la Instrucción Administrativa No. 11 de 2015, emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro, teniendo en cuenta las razones de orden legal antes indicadas, con la finalidad que el inmueble refleje la real situación jurídica.

Lo anterior, comporta para el Registrador la obligación de corregir la situación irregular,



puesto que no está obligado continuar publicitando el registro de documentos que no han sido autorizados por la entidad competente, entiéndase inexistente, toda vez que ello contradice el principio de legalidad, contemplado en los artículos 3º y 67 de la Ley 1579 de 2012”.

En consecuencia, la decisión que ha de proferirse dentro de la presente actuación administrativa, no puede ser otra distinta a ordenar la corrección de la inscripción que se efectuó en la anotación 12 del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-552863, dejándola sin valor y efecto jurídico registral, con fundamento en los artículos 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012 y lo dispuesto en la Instrucción Administrativa No. 11 de 2015.

De conformidad con las disposiciones anteriores esta Oficina,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º: Corregir el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-552863**, en el sentido de dejar sin valor y efecto jurídico registral la Anotación No. 12 del 26-02-2016, con radicación No. 2016-21552, se registró la Escritura Pública No. 0412 del 10/03/2015 de la Notaria 72 del Circulo de Bogotá, con la cual JORGE ENRIQUE AGUILAR HURTADO, vende a JULIO CESAR SANTOS PEREZ, el inmueble descrito y alinderado, siendo documento inexistente y por las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído.

ARTICULO 2º: Como consecuencia de lo resuelto en el artículo 1º, al dejar sin valor y efecto jurídico registral la anotación No. 15 del folio de matrícula inmobiliaria No. **370-552863**, se procederá a modificar el código de naturaleza jurídica, en la anotación 13 del 18/04/2016, con radicación No. 2016-40834, en la que se registró la Escritura Pública No. 1639 del 12/04/2016 de la Notaria 21 del Circulo de Cali, con la cual JULIO CESAR SANTOS PEREZ, vende a FANNY GARZON ZAPATA, el inmueble descrito y alinderado, por el de falsa tradición o dominio incompleto COMPRAVENTA DE COSA AJENA, Código “0604” y se sustituirá la (X) de dominio pleno por la (I) de dominio incompleto, de conformidad con la Instrucción No. 11 del 30 de Julio de 2015, la Superintendencia de Notariado y Registro y por las razones expuestas en la parte motiva del presente proveído.

ARTICULO 3º: Notificar el presente acto administrativo a las siguientes personas: JORGE ENRIQUE AGUILAR HURTADO, JULIO CESAR SANTOS PEREZ y FANNY GARZON ZAPATA y a todo el que se crea con derecho sobre el inmueble. Si no fuere posible la citación personal de los interesados, ésta se surtirá mediante aviso que se publicará en un sitio dispuesto en la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali y en la página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro, de conformidad con lo señalado en la Ley 1437 de 2011.

ARTICULO 4º: Notificar a terceros indeterminados en lugar visible de esta Oficina y en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro, conforme lo establece el artículo 73 de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO 5º: Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos de Cali y/o apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro en Bogotá D.C., dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (Art. 76 Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO 6º: Comunicar a la Fiscalía General de la Nación, adjuntando copia del presente Acto Administrativo, para su conocimiento y fines pertinentes.

ARTICULO 7º: En firme, desbloquéese el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-552863, efectúense las correcciones y constancias pertinentes.

ARTICULO 8º: Archivar copia de la presente Resolución en la carpeta de antecedentes registrales, correspondiente folio de matrícula inmobiliaria No. **370-552863**.

ARTICULO 9º: La presente Resolución rige a partir de la fecha de expedición.

COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

Dada en Santiago de Cali, a los veinticinco (25) días del mes de Febrero del año Dos Mil Veintiuno (2021).


FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA
Registrador Principal
Oficina Instrumentos Públicos del Círculo de Cali


LUIS EDUARDO BEDOYA LIBEROS
Coordinador Área Jurídica

Proyectó: IRO