SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

El futuro es de todos | Gobierno de Colombia

Bogotá, D.C., 11 de Septiembre de 2020

Señor (a) (es)
LINDA LUDYN SANTA MARIA BERNAL
Bogotá

Asunto: **NOTIFICACION POR AVISO**
EXPEDIENTE AA-122-2018
FMI: 50S-964893

Respetada señora:

Revisada la documentación que reposa en este despacho, se observa que al desconocer dirección de notificación, Usted fue citada por emplazamiento fijado el 13 de Marzo de 2020 y desfijado el 20 de Marzo de 2020, para notificación personal, de la **RESOLUCION Nº 449** de fecha 10 de Septiembre de 2019, expedida por esta ORIP, sin que hasta la fecha haya comparecido.

En consecuencia, se procede a surtir la notificación por **AVISO**, de conformidad con el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo aplicable para el caso, publicando en esta ORIP y en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro el aviso y copia íntegra del acto administrativo mencionado, contra el cual proceden recursos en sede gubernativa, ante esta oficina o para ante la Subdirección de apoyo jurídico registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, dentro de los 10 días siguientes al recibo del aviso (Art 74,76 ley 1437 de 2011).

Se advierte que esta notificación se considerara surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Cordialmente;

PEDRO JOSE PATARROYO GARCIA
Profesional Universitario
Oficina de Registro – Zona Sur

Elaboro: Laura Sossa

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71
Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

El futuro es de todos · Gobierno de Colombia

Bogotá, D.C., 11 de Septiembre de 2020

Señor (a) (es)
JAIRO AVELLA AVELLA
Bogotá

Asunto: **NOTIFICACION POR AVISO**
EXPEDIENTE AA-122-2018
FMI: 50S-964893

Respetada señora:

Revisada la documentación que reposa en este despacho, se observa que al desconocer dirección de notificación, Usted fue citada por emplazamiento fijado el 13 de Marzo de 2020 y desfijado el 20 de Marzo de 2020, para notificación personal, de la **RESOLUCION Nº 449** de fecha 10 de Septiembre de 2019, expedida por esta ORIP, sin que hasta la fecha haya comparecido.

En consecuencia, se procede a surtir la notificación por **AVISO**, de conformidad con el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo aplicable para el caso, publicando en esta ORIP y en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro el aviso y copia íntegra del acto administrativo mencionado, contra el cual proceden recursos en sede gubernativa, ante esta oficina o para ante la Subdirección de apoyo jurídico registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, dentro de los 10 días siguientes al recibo del aviso (Art 74,76 ley 1437 de 2011).

Se advierte que esta notificación se considerara surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Cordialmente;

PEDRO JOSE PATARROYO GARCIA
Profesional Universitario
Oficina de Registro – Zona Sur

Elaboro: Laura Sossa

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71
Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co

RESOLUCIÓN No. 00000449 10 SEP 2019

Por la cual se corrige el registro de unas anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria **50S-964893**

Expediente No. A.A.122 de 2018

EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere el Decreto 2723 de 2014, la Ley 1579 de 2012, la Ley 1437 de 2011, y

CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

Mediante oficio 20330-01-0271 del 7 de mayo de 2018, el cual fue radicado en esta oficina con el número 50S2018ER09878 del 10 de mayo de 2018, proveniente de la Fiscal 149 delegada ante los jueces penales del circuito, proceso 110016000049200905671, en que dicha autoridad penal refiere que la anotaciòn realizada en la anotaciòn 23 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-964893, realizada con la escritura 1282 del 20 de abril de 2012, de la notaria 64 del circulo de Bogotá, corresponde a un documento falso, motivo por el cual se encuentra adelantando investigación a la señora LINDA LUDYN BERNAL SANTAMARIA, por el delito de obtención de documento público falso en concurso heterogéneo con fraude procesal, ante denuncia penal presentada por el señor Mauricio Pava Lugo apoderado del banco BBVA, en fecha del 30 de julio de 2014 (Folios 1 a 24 del expediente)

ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

En atención a los hechos antes señalados, mediante auto del 17 de agosto de 2018, se dio inicio a actuación administrativa que fue radicada con número **AA-122-2018**, tendiente a establecer la situación jurídica del folio de matrícula **50S-964893** (Folios 50 a 52 del expediente)

Oficio con radicado 50S2018EE38165, del 28/11/2018, por la que se le comunica a Banco BBVA, el inicio de la actuación administrativa, obrando constancia de la empresa de mensajería 4/72, certificando la entrega al destinatario (Folios 53 a 54 del expediente)

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co

Oficio con radicado 50S2018EE38158, del 28/11/2018, por la que se le comunica a Linda Ludyn Santamaría Bernal, el inicio de la actuación administrativa, obrando constancia de la empresa de mensajería 4/72, la entrega del documento a la destinaria (Folios 55 a 56 del expediente).

Oficio con radicado 50S2018EE38300, del 29/11/2018, por la que se solicita a la notaria 14, se certifique la existencia de documento notarial de esa oficina (Folios 57 a 58 del expediente).

Oficio con radicado 50S2018EE38215, del 29/11/2018, por la que se solicita a la notaria 64, se certifique la existencia de documento notarial de esa oficina (Folios 59 a 60 del expediente).

Oficio con radicado 50S2018EE38151, del 28/11/2018, por la que se le comunica a Jairo Avella Avella, el inicio de la actuación administrativa, figurando constancia de la empresa de mensajería 4/72, indicando la devolución del documento sin entrega al destinatario (Folios 61 a 62 del expediente).

Oficio con radicado 50S2018EE38172, del 28/11/2018, por la que se le comunica a la fiscalía 149 delegada ante los jueces penales del circuito, el inicio de la actuación administrativa, figurando constancia de la empresa de mensajería 4/72, indicando la devolución del documento sin entrega al destinatario (Folios 63 a 64 del expediente).

Oficio del 29/10/2018, en que se solicita al grupo divulgación y publicación de la Superintendencia de Notariado y Registro, dar publicidad en la página web del auto que adiciona a la actuación administrativa, apareciendo la correspondiente constancia de la publicación de la misma (Folios 65 a 66 del expediente).

Oficio del 26/06/2019, en que se solicita a la notaria 27 certifique la existencia de documento que figura a nombre de esa oficina, apareciendo correo electrónica que certifique el recibido por parte del destinatario (Folios 138 a 150 del expediente).

PARTES INTERVINIENTES

Tal como fue señalado de los documentos anotados con anterioridad, las partes que fueron comunicadas del inicio de actuación, al momento no han ejercido derechos de representación, defensa y contradicción.

ELEMENTOS MATERIALES DE PRUEBA

Obran en la presente actuación los siguientes:

1. Oficio 20330-01-0271 del 7 de mayo de 2018, el cual fue radicado en esta oficina con el número 50S2018ER09878 del 10 de mayo de 2018, proveniente de la Fiscal 149 delegada ante los jueces penales del circuito, proceso 110016000049200905671, origen del inicio de la actuación administrativa que nos ocupa (Folios 2 a 24 del expediente).

2. Fotocopia de la escritura 1282 del 20 de abril de 2012, aportada por la fiscalia149 Delegado ante Jueces Penales del Circuito, de la que indica corresponde al documento genuino que reposa en la notaria 64 del circulo de Bogotá, la cual no es del 15 de mayo de 2012 sino del 20/04/2012 (Folios 4 a 24 del expediente).

3. Fotocopia de la escritura 1282 del 15/05/2012, de la notaria 64 del circulo de Bogotá, la que fuera aportada con el turno de radicación ante esta oficina No. 2013-57414, correspondiente a la anotaciòn **23** de la matrícula inmobiliaria No. **50S-964893** (Folios 31 a 46 del expediente).

4. Oficio del 20/12/2018, de la notaria 64 de Bogotá, en que se certifica que la escritura 1282 del 15/05/2012, radicada con el turno 2013-57414 de la matrícula inmobiliaria es una escritura falsa, para lo cual aporta copia de la denuncia penal y la escritura verdaderamente realizada en esa notaria que data del 20 de abril de 2012 (Folios 67 a 136 del expediente).

5. Oficio del 18/12/2018, de la notaria 14 de Bogotá, en que se indica que el poder que fue utilizado para llevar a cabo la escritura 1282 del 15/05/2012, es un documento falso, en donde el sello y firma del notario no corresponden a esa notaria (Folios 137 del expediente).

6. Oficio N-27-1957-2019 del 19/07/2019, de la notaria 27 de Bogotá, en que se indica que la escritura 807 del 04/06/2013, que fue inscrita en la anotaciòn 24, por la que se canceló la anotaciòn 11 de la matrícula inmobiliaria No. **50S-964893**, que corresponde a la hipoteca contenida en la escritura 12518 del 03/09/1993, es una escritura realizada en dicha oficina y coincide con el protocolo que allí reposa (Folios 151 a 160 del expediente).

El presente expediente administrativo al momento de tomar la decisión que aquí se construye, cuenta con ciento sesenta (160) folios.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co

DESCRIPCIÓN DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA INVOLUCRADA EN ESTA ACTUACIÒN.

Folio de matrícula No. 50S-964893
Estado actual: Activo
Fecha de apertura: Mayo 24 de 1986
Dirección: CL 12 SUR 7A-41 (DIRECCION CATASTRAL)
Descripción: "APARTAMENTO, TIENE UN AREA PRIVADA DE 23.21 M.2 EN EL PRIMER PISO Y 91.425 M.2 EN EL SEGUNDO PISO, PARA UN TOTAL DE 114.635 M.2..."

El presente folio presenta 24 anotaciones vigentes, de las cuales corresponde constatar la legalidad del número **23**, de acuerdo con lo dado a conocer, según la génesis de la actuación:

Anotación 23: Escritura 1282 del 15 de mayo de 2012, notaria 64 del círculo de Bogotá, compraventa inscrita con turno 2013-57414 del 18 de junio de 2013.

DE: Banco Granahorrar
A: Santa María Bernal Linda Ludyn (x) propietaria

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

En primer momento debemos recordar que el artículo 2 de la ley 1579 del primero de octubre de 2012 "**Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones**", establece:

ARTÍCULO 2. 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.

Dentro de dicho entendido, la labor de las oficinas de registro tiene como función la de servir de medio para la tradición del bien raíz, constituye fuente probatoria de la misma y brinda seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, sin perjuicio - *claro está* - de las vicisitudes propias inherentes al trabajo humano; en ese orden de ideas, el ejercicio del *"principio de publicidad "*, impone a la oficina de registro el deber de reflejar la realidad jurídica en los inmuebles y ajustar su ejercicio a la regla legal tanto para conceder un derecho como para negarlo, de manera que toda la gestión quede sujeta integralmente a los límites que imponga el legislador, por tal razón no es una actividad caprichosa sino que en todo momento debe ceñirse al orden legal.

La función de suministrar información respecto de la historia de un predio y con ello, propiciar seguridad en el tráfico inmobiliario, implica que si algún dato altera la normalidad del contenido porque desconoce el trámite legal previsto o porque el acto inscrito presenta vicios de contenido, la oficina con base en las facultades de autocontrol debe acudir a enderezar el acto, anotación o dato que resulte ajeno a la verdad de la tradición del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente; es decir, a velar por mantener la **realidad jurídica**.

Lo anterior permite concluir que es el registrador de instrumentos públicos o el funcionario calificador designado para ello, a quienes les compete ejercer el control de legalidad sobre los documentos que radiquen los usuarios para su inscripción en el registro, el cual se realiza en la etapa de calificación que se puede definir, compartiendo la siguiente definición, como:

> "(. ..) el examen que corresponde hacer al funcionario de registro idóneo para tal finalidad, en virtud del cual queda determinado, en cada caso, si el título presentado reúne las condiciones exigidas por las leyes para ser inscrito y surtir todos los efectos o si, por el contrario, faltan en él algunos de los requisitos o elementos precisos para formalizar la inscripción; en este último caso, puede suceder que la falta se corrija y una vez superada reingrese nuevamente y cumpla con todas las etapas del proceso de registro. La función calificadora actúa para que sólo tengan acceso al registro los **títulos válidos y perfectos**. De no existir esta etapa, se formarían verdaderas cadenas de inscripciones fraudulentas, amparadas

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co

por el Estado, y los asientos del registro sólo servirían para engañar al público, favorecerían el tráfico ilícito y provocarían un sinfín de Litigios.

La calificación es una atribución que tiene el registrador o el funcionario designado, de examinar el documento cuya inscripción o anotación se solicite, para verificar si reúne los presupuestos legales necesarios para poder ingresar al registro. (...) La calificación es una actividad jurídica del Estado puesta al servicio de los particulares para revisar y estudiar los instrumentos públicos presentados a registro y determinar si cumplen con las formalidades legales. Superada esta fase, se procede a confrontarlo con la historia jurídica consignada en el folio real, y si fuere el caso, con los documentos que sirvieron de soporte a las inscripciones anteriores y demás elementos que conforman el archivo[1]."

No obstante lo anterior, es procedente advertir que en dicha actividad de registro, la entidad puede ser inducida al error por la conducta reprochable de quien tiene interés de obtener un resultado a su favor o de un tercero, ante lo cual es evidente reconocer que por lo tanto, no es una entidad infalible ya que diversas situaciones puedan llevar a que el registro que refleja en dado caso no necesariamente corresponda a la realidad jurídica que debe presentar el mismo, por lo que en tal razón la norma que consagra la labor de registro también establece:

"**ARTÍCULO 3°. PRINCIPIOS.** Las reglas fundamentales **que sirven de base al sistema registral son los principios de**:

[...].

d) **Legalidad.** Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción;

[...].

ARTÍCULO 4°. ACTOS, TÍTULOS Y DOCUMENTOS SUJETOS AL REGISTRO. Están sujetos a registro:

[1] CAICEDO ESCOBAR Eduardo. Derecho Inmobiliario Registral - Registro de la Propiedad y Seguridad Jurídica, Bogotá D.C .. Editorial Temis S.A. 2001, págs. 199-200

a) **Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique** constitución, declaración, aclaración, adjudicación, **modificación**, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio **sobre bienes inmuebles**;

b) Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;

ARTÍCULO 49. 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**.

[...].

Atendiendo lo anterior, es claro que el legislador ha considerado dentro de las posibilidades del registro, que en dicha actividad al ser una labor que es cumplida por personas que pueden ser inducidas a error en su labora, tal situación puede llevar a la comisión de errores bien sea por el desarrollo del ejercicio o por el interés de una persona externa que como ya se dijo, en busca de un resultado realiza acciones tendientes a la comisión del mismo, por lo que en tal sentido la norma ídem determina:

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 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.

[...]

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co

ISO 9001 IQNet

Del anterior recorrido normativo, como se dijo al inicio de actuación administrativa, ésta se adelanta en virtud de la información proveniente de la Fiscalía 149 Delegada Ante los Jueces Penales del Circuito, en que se informó que la escritura registrada en la anotaciòn **23**, de la matrícula inmobiliaria No.**50S-964893**, no coincide con el que verdaderamente reposa en la notaria 64 de Bogotá, aserción que ha sido ratificada por la misma notaria 64, quien además certifica que dicho documento no coincide con el que verdaderamente reposa en esa notaria, por lo que afirma que el documento es falso y por lo tanto aporta fotocopia de la denuncia penal(Véanse folios 67 a 136 del expediente), de esta manera es procedente concretar que nos encontramos ante un documento carente de valor legal con el que se llevó a engaño a la administración oficina de registro, para que se incluyera en la matrícula inmobiliaria una escritura que no fue expedida por la notaria, acciones claramente determinada para modificar la realidad jurídica del inmueble, en la que no solamente la escritura inscrita en la anotaciòn 23 no es del protocolo de la notaria, sino que adicionalmente y así lo ha hecho conocer la notaria 14(Véase folios 137 del expediente), el poder que fue usado en la escritura 1282, en donde Jairo Avella Avella, aparece como representante del Banco Granahorrar, entidad que realizaría la venta del inmueble(Véase folio 41 del expediente), no es un poder que hubiese sido llevado a cabo en esa notaria.

Todo lo anterior muestra sin lugar a duda, la clara intención que se tuvo de cambiar la realidad jurídica del inmueble aquí involucrado con relación a la persona jurídica que aparecía como propietaria del mismo, para transferir dicho inmueble a Linda Ludyn Bernal Santamaría, quien según se ha conocido, se encuentra siendo investigada penalmente por parte del organismo judicial.

Por las anteriores circunstancias, en que la notaría correspondiente ha sostenido que no la escritura registradas en el folio, no fue elaborada en dicha oficina, es inminente pensar que nos encontramos ante la inscripción de documento que desde el punto de vista de la legalidad, no existe, lo que conlleva a que damos remitirnos al contenido del artículo 60 de la norma ídem que 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.”**.
> (Negrilla y subrayado fuera de texto original).

CONSIDERACIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO

Dentro del anterior entendido y después de haber recorrido las etapas necesarias para definir el asunto que nos ocupa tendiente a establecer la realidad jurídica del inmueble involucrados en la presente actuación, llega el momento para resolver el tema en vista que se han cumplido las comunicaciones, notificaciones y publicaciones dispuestas por la ley, por lo que resulta procedente por parte de este Despacho emitir el pronunciamiento de fondo adscrito a su competencia respecto del mérito del asunto que nos ocupa.

Las piezas documentales que hacen parte del material probatorio, muestran que en el inmueble con matrícula inmobiliaria **50S-964893**, en su anotaciòn **23**, se inscribió la escritura 1282 del 15/05/ 2012, de la notaria 64 de Bogotá, no obstante, la referida notaria certifica[2] no haber elaborado dicha escritura.

De esta manera, es posible llegar al colofón que la anotaciòn **23** del folio de matrícula aquí mencionado se inscribió con un documento que carece de todo valor legal, por consiguiente, hace que el mismo no pueda continuar prolongándose en el tiempo y menos modificar como inicialmente se hizo, la realidad jurídica del inmueble, por cuanto el mismo rompió los principios en que se construye al acción registral, siendo por lo tanto prudente llegar a definir que nos encontramos ante un documento que en su estructura resulta ilegal puesto que no fue realizado por la autoridad de quien se predicó, para este caso la notaria 64.

Se debe además mencionar que la inscripción de la escritura registrada en la anotaciòn **23**, corresponde a un entramado de raíces delictuales con el que se modificó la realidad jurídica del predio, poniendo en cabeza de quien no corresponde legalmente, el inmueble incurso en esta actuación.

En este orden de ideas, resulta necesario acudir al la Instrucción Administrativa 011 del 30 de Julio de 2015, de la Superintendencia de Notariado y Registro, en la que se ha dispuesto:

> "...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[3] **en esas oficinas, sin que dichos**

[2] Oficio del 20 de diciembre de 2018, de la notaria 64 de Bogotá (Folios 67 a 136 del expediente)
[3] Art. 4° de la Ley 1579 de 2012.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co

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[4] 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[5] 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.** (El resaltado y subrayado no es del original)

(...)

[4] Ley 1564 de 2012. Art. 243. Inc. 2°. "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."

[5] Art. 13 de la Ley 1579 de 2012.

De esta manera entonces resulta imperante volver las cosas a su estado de legalidad que ha sido violentado mediante acciones de un tercero que engañó a la administración consiguiendo que se inscribiera en la anotaciòn **23** un acto de compraventa que en la realidad jurídica no fue efectuado, puesto que no había sido elaborado por la notaría que se predicaba lo había realizado.

En virtud de los documentos que han demostrado su inexistencia, la autoridad judicial se encuentra adelantando el correspondiente proceso penal[6], lo que hace necesario en consecuencia, dar aplicación al artículo 60 de la ley 1579 de 2012, dejando sin valor ni efecto registral la anotaciòn **23** de la matrícula inmobiliaria **50S-964893**.

Es así que teniendo en cuenta que a pesar que las correcciones que se deben hacer en la aludida matrícula inmobiliaria, no son como consecuencia de errores atribuibles a esta oficina, sino al actuar contrario a la legalidad efectuado por un tercero que con su conducta conllevó a que el inmueble mostrara una descripción que no correspondía a la verdad y que por lo tanto deben regresarse las cosas a su estado inicial en cumplimiento del deber de garantizar que el folio en todo momento muestre la realidad jurídica.

De otro lado en cuanto al planteamiento que realiza la fiscalía 149 Delegada ante Jueces Penales del Circuito y que derivaron en la apertura de la actuación que nos ocupa, en que se cuestiona que el funcionario calificador no hubiese advertido las inconsistencias presentadas en la escritura que fue registrada, al respecto resulta plausible advertir prima facie, la escritura 1282 del 15 de mayo de 2012, supuestamente de la notaria 64 del circulo de Bogotá, que fue inscrita en la anotaciòn **23** de la matrícula inmobiliaria Nò. **50S-964893**, de la que reposa copia escaneada en el aplicativo IRIS de esta oficina con turno 2013-57414, no se observan circunstancias protuberantes que pudieran llevar al funcionario calificador de esta oficina de registro a rechazar o negar la inscripción del documento, máxime cuando la norma que consagra el procedimiento de registro siendo esta la ley 1579 del 01 de octubre de 2012, capítulo V, consagra:

> **ARTÍCULO 13. PROCESO DE REGISTRO.** El proceso de registro de un título o documento se compone de la radicación, la calificación, la inscripción y la constancia de haberse ejecutado esta.
>
> **ARTÍCULO 14. RADICACIÓN.** Recibido el instrumento público por medios electrónicos y con firma digital de las Notarías, Despachos

[6] Fiscalía 149 Delegada Ante Jueces Penales del Circuito, expediente No. 110016000049200905671

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co

Judiciales o Entidades Públicas o en medio físico o documental presentado por el usuario, se procederá a su radicación en el Diario Radicador, con indicación de la fecha y hora de recibo, número de orden sucesivo anual, naturaleza del título, fecha, oficina y lugar de origen, así como el nombre o código del funcionario que recibe.
(...)

ARTÍCULO 16. CALIFICACIÓN. Efectuado el reparto de los documentos se procederá a su análisis jurídico, examen y comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro.

PARÁGRAFO 1. No procederá la inscripción de documentos que transfieran el dominio u otro derecho real, sino está plenamente identificado el inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el Sistema Métrico Decimal y los intervinientes por su documento de identidad. En tratándose de segregaciones o de ventas parciales deberán identificarse el predio de mayor extensión así como el área restante, con excepción de las entidades públicas que manejan programas de titulación predial. También se verificará el pago de los emolumentos correspondientes por concepto de los derechos e impuesto de registro.

PARÁGRAFO 2. El registro del instrumento público del cual pudiere exigirse el cumplimiento de una obligación, solo se podrá cumplir con la primera copia de la escritura pública que presta mérito ejecutivo o con la copia sustitutiva de la misma en, caso de pérdida, expedida conforme a los lineamientos consagrados en el artículo 81 del Decreto-ley 960 de 1970, salvo que las normas procesales vigente concedan mérito ejecutivo a cualquier copia, con independencia de que fuese la primera o no.

(...)

ARTÍCULO 19. SUSPENSIÓN TEMPORAL DEL TRÁMITE DE REGISTRO. Si en escrito presentado por el titular de un derecho real o por su apoderado se advierte al Registrador sobre la existencia de una posible falsedad de un título o documento que se encuentre en proceso de registro, de tal forma que genera serios motivos de duda sobre su idoneidad, se procederá a suspender el trámite hasta por treinta (30) días

y se le informará al interesado sobre la prohibición judicial contemplada en la presente ley. La suspensión se ordenará mediante acto administrativo motivado de cúmplase, contra lo cual no procederá recurso alguno, vencido el término sin que se hubiere radicado la prohibición judicial se reanudará el trámite del registro. Cualquier perjuicio que se causare con esta suspensión, será a cargo de quien la solicitó.

ARTÍCULO 20. INSCRIPCIÓN. Hecho el estudio sobre la pertinencia de la calificación del documento o título para su inscripción, se procederá a la anotación siguiendo con todo rigor el orden de radicación, con indicación de la naturaleza jurídica del acto a inscribir, distinguida con el número que al título le haya correspondido en el orden del Radicador y la indicación del año con sus dos cifras terminales. Posteriormente se anotará la fecha de la inscripción, la naturaleza del título, escritura, sentencia, oficio, resolución, entre otros, su número distintivo, si lo tuviere, su fecha, oficina de origen, y partes interesadas, todo en forma breve y clara, y en caracteres de fácil lectura y perdurables.
(...)"

De lo anterior, como lo muestran las normas antes transcritas el ordenamiento de registro establece sistemáticamente el procedimiento a seguir ante la radicación de un documento para registro, por lo que en consecuencia con ello, una vez realizado el estudio del documento y verificado el cumplimiento de los requisitos exigibles para el mismo, sin que exista advertencia que ponga en duda la fiabilidad del documento, en consecuencia debe procederse a inscribir, tal como efectivamente fue realizado en la anotación **23**, como quiera que no se evidenciaron aspecto que pusieran en duda el mismo, situación que resulta semejante a los hechos que fueron analizados por el Honorable Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección A, expediente No. 20.042, radicado **25000232600019960328201,** en que en proveído del 07/03/2012, determinó:

"...Nótese pues que no se exige del Registrador una labor minuciosa o exhaustiva para determinar la validez de los títulos sometidos a registro, pues se trata más bien de una labor de verificación de requisitos formales, en efecto, tal y como lo ha manifestado la doctrina especializada:

"Serían títulos nulos o no admisibles para efectos del registro, los siguientes: El otorgado por un representante legal sin serlo; la venta de

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co

inmuebles de un menor, sin autorización judicial; la donación sin previas insinuación judicial o notarial; declaraciones sobre inmuebles en documento privado; la hipoteca de cosa ajena, etc.

La función calificadora no puede tener los alcances dados por la ley a la justicia ordinaria. Un registrador no puede deducir la existencia de un vicio del consentimiento, o controvertir la no entrega del bien en una compraventa, aunque el vendedor manifieste haberlo recibido"

Así las cosas, es dable concluir para el presente asunto que si el documento referido, a pesar de la aparente irregularidad advertida en la nota impuesta por el Notario Veintiuno de Bogotá para enviar la copia de la escritura pública No. 2182 al Registrador de Yopal, tenía toda la apariencia de ser un título auténtico y regularmente producido, por lo que no era a esa Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a quien le correspondía controvertir su autenticidad, ya que ello es materia propia y exclusiva de la jurisdicción penal y más específicamente de la Fiscalía General de la Nación, la cual tal y como consta en el plenario, abocó el conocimiento de la denuncia que por el delito de falsedad de documento (escritura pública No. 2182 de septiembre 14 de 1994 de la Notaría Veintiuno de Bogotá), formuló el señor Luis Enrique Trujillo Medina contra Hernán Loaiza García y, en tal virtud, luego del correspondiente análisis ordenó la cancelación de su registro, así como del registro de la escritura pública No. 580 de 1994.

Tampoco de las normas sobre registro antes transcritas se desprende obligación alguna impuesta a las Oficinas de Registro relacionadas con la constatación o comprobación con las diferentes Notarías en país de las cuales provienen los títulos, para verificar si efectivamente se produjeron dichos documentos en esas dependencias, por manera que mal haría entonces en predicarse falla alguna en el servicio imputable a la Oficina de Registro de Yopal, derivada de la presunta omisión por falta de constatación, pues sólo en la medida en que se produzca el incumplimiento de un deber que legalmente le correspondía a la respectiva autoridad pública, se podría deducir algún tipo de falla del servicio registral (Resaltado y subrayado no original)

Y, es que de conformidad con el artículo 83 de la Constitución Política, 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.

(...)

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.** (Resaltado y subrayado no original)..."

Todo lo anterior nos muestra sin lugar a dudas que el documento objeto de registro no permitió advertir inconsistencia en su contenido y por lo tanto, es a la autoridad judicial a quien le concierne establecer las circunstancias de modo, tiempo y lugar en que se dio la adulteración del documento y la suplantación del propietario del inmueble objeto de venta.

Sin otro aspecto a dilucidar en la presente decisión, se notificará a:

-Representante legal debidamente certificado del **Banco Granahorrar hoy Banco BBVA**, al ser la persona jurídica propietaria del inmueble con matrícula inmobiliaria No. **50S-964893,** quien habría sido suplantada para realizar la escritura 1282 del 15/05/2012 supuestamente de la notaria 64 del circulo de Bogotá.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co

-**Jairo Avella Avella**, quien aparece como vendedor en la escritura 1282 del 15/05/2012 supuestamente de la notaria 64 del circulo de Bogotá, inscrita con turno 2013-57414, anotaciòn **23** de la matrícula inmobiliaria No. **50S-964893.**

-**Linda Ludyn Santa María Bernal**, quien aparece como comprador en la escritura 1282 del 15/05/2012 supuestamente de la notaria 64 del circulo de Bogotá, inscrita con turno 2013-57414, anotaciòn **23** de la matrícula inmobiliaria No. **50S-964893.**

-De la misma manera se le informará a la **Fiscalía 149 Delegada ante Jueces Penales del Circuito**, en complementación a la respuesta dada con antelación a su oficio 20330-01-0271 del 07/05/2018, que adelanta ese despacho con el radicado 100160000492009056 71, para lo de su cargo y fines pertinentes.

En mérito de lo expuesto este Despacho.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO.- Se ordena dejar sin valor ni efecto jurídico la anotaciòn **23** de la matrícula inmobiliaria No. **50S-964893**, en virtud de lo expuesto en la parte considerativa de la presente decisión, atendiendo lo previsto en el artículo 59 y 60 de la ley 1579 de 2012, concatenada con la instrucción administrativa 011 del 30 de Julio de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar la presente decisión a Representante legal debidamente certificado del **Banco Granahorrar hoy Banco BBVA, Jairo Avella Avella y Linda Ludyn Santa María Bernal**, para lo cual se procederá según lo previsto en los artículos 37,67,69 y 73 Ley 1437 de 2011 de la Ley 1437 de 2014, por lo que de no poder hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso y a terceros que no hayan intervenido en la actuación que puedan estar directamente interesados o resulten afectados con lo aquí dispuesto, mediante publicación de la presente providencia, por una sola vez, en la página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro o en un diario de amplia circulación nacional a costa de los interesados.

ARTÍCULO TERCERO.- Comunicar de la presente determinación ante **Fiscalía 149 Delegada ante Jueces Penales del Circuito**, en complementación a la respuesta dada con antelación a su oficio 20330-01-0271 del 07/05/2018, que adelanta ese despacho con el radicado 100160000492009056 71, para lo de su competencia y fines pertinentes.

00000449

10 SEP 2019

ARTICULO CUARTO.- Remitir copia de esta resolución al grupo de gestión tecnológica y administrativa y al centro de cómputo de esta Oficina para su conocimiento y fines pertinentes.

ARTÍCULO QUINTO.- Contra la presente providencia proceden los recursos de Reposición ante esta Oficina de Registro y el de Apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro. (Artículo 21 numeral 2 Decreto 2723 de 2014 Ministerio de Justicia y del Derecho, por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Notariado y Registro, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO SEXTO.- La presente providencia rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los 10 SEP 2019

EDGAR JOSÉ NAMÉN AYUB
Registrador Principal
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur

Proyecto: Pedro José Patarroyo García
(14/08/2019) Profesional Universitario
ORIP Bogotá - Zona Sur

Reviso: Lorena del Pilar Neira Cabrera
Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídico Registral
ORIP Bogotá - Zona Sur

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co