



AUTO

21-09-2021

"Por medio del cual se inicia una actuación administrativa"

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

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 1437 de 2011, Ley 1579 de 2012, art. 22 Decreto 2723 de 2014, Instrucción Administrativa No. 11 de 2015, y

CONSIDERANDO QUE:

Mediante escrito de marzo 17 de noviembre de 2020, recibido el 18 de noviembre de 2020, por el correo ofiregisbogotacentro@supernotariado.gov.co, el abogado Cesar Augusto Ruano Fonseca, identificado con cedula de ciudadanía No 7.177.183 de Tunja y Tarjeta Profesional No. 132.993 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en condición de apoderado especial de MARIBEL, CLARA INES, MYRIAM YANETH, JULIO EDUARDO ARIAS GARCÍA E ISABEL GARCÍA DE ARIAS, identificados con cédulas de ciudadanía 51.668.694 de Bogotá, 51.556.479 de Bogotá, 51.812.341 de Bogotá, 19.264.779 de Bogotá y 20.076.168 de Bogotá respectivamente.

HECHOS

Como hechos expuestos, el abogado Ruano Fonseca manifiesta que sus poderdantes adquirieron el inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria **50C-1344579**, el cual identifica a una CASA DE HABITACIÓN JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO EN QUE SE HALLA EDIFICADA, UBICADO EN LA CALLE 69C # 62-12 DE LA CIUDAD DE BOGOTA, por adjudicación en sucesión contenida en Escritura Pública 5419 del 26-12-2019 de la Notaria 7 de Bogotá.

Afirma que sus poderdantes al solicitar certificado de tradición del inmueble, se encontraron que en la matrícula se había registrado una compraventa en la anotación No 03 del Folio de Matrícula Inmobiliaria **50C-1344579**, Escritura pública 4579 del 11-03-2020 de la Notaria Cuarta de Cali, por medio de la cual "supuestamente sus poderdantes" vendieron el inmueble a BLANCA LILIA DÍAZ HERNANDEZ, identificada con cédula de ciudadanía, a "quien por supuesto sus poderdantes no conocen puesto que jamás hicieron ninguna venta de su inmueble".

AUTO

21-09-2021

“Por medio del cual se inicia una actuación administrativa”

Afirma también que sus poderdantes desconocen la compraventa realizada y registrada en la anotación No 3 del folio en comento. Que dos de la propietarias-poderdantes viven en el exterior por lo que cualquier trámite notarial debía haberse otorgado en el exterior y que la compraventa se efectuó con un número erróneo de la cedula de ciudadanía correspondiente Clara Inés Arias García.

Consecuencia de lo anterior se procedió por parte de sus poderdantes a presentar denuncia penal la cual cursa en la FISCALIA 375 LOCAL UNIDAD DE DIRECCIONAMIENTO E INTERVENCIÓN TEMPRANA DE DENUNCIAS DE BOGOTÁ, bajo el RADICADO 110016000050202056735.

En virtud de los anteriores hechos el abogado Cesar Augusto Ruano Fonseca, presenta las siguientes peticiones:

“PRIMERA: Se inicie investigación administrativa sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1344579, correspondiente a la Oficina de Registro Zona Centro.

SEGUNDA: Se ordene el bloqueo y la cancelación preventiva de la anotación No. 003 del folio de matrícula inmobiliaria 50c-1344579

TERCERA: Se tomen todas las acciones legales para proteger el patrimonio de sus poderdantes, por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro y de la Notaria Cuarta de Cali. Entre otras”

El abogado Ruano Fernández allega a la solicitud los siguientes documentos:

- 1.- Copia de la Denuncia Penal que le correspondió a la Fiscalía 375 Local.
- 2.- Certificado de tradición de lo oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá correspondiente o lo matrícula inmobiliaria 50C-1344579
- 3.- Poder otorgado al señor CESAR AUGUSTO RUANO FONSECA.

De los hechos narrados y de la denuncia de posible ilícito penal de falsedad en Instrumento Público representado en la Escritura Pública 5419 del 28-12-2019 de la Notaria Cuarta de

AUTO

21-09-2021

"Por medio del cual se inicia una actuación administrativa"

Cali, publicitada en la anotación No 3 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-1344579, se infiere una posible irregularidad que a la luz de lo preceptuado en el artículo 49 de la Ley 1579 de 2012, que no permite que los mencionados inmuebles, reflejen su real situación jurídica.

Ahora bien, la relación sucinta de los hechos y la denuncia formal presentada ante la Fiscalía General de la Nación, configuran requisitos que consagra la Instrucción Administrativa No. 11 de 2015. Bajo ese entendido se torna necesario entonces evaluar los documentos inscritos en los folios de matrícula citados, ya que de acuerdo al principio de legitimación, los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario, lo cual se confrontará con las pruebas que se alleguen a la presente actuación, donde presuntamente la 5419 del 28-12-2019 de la Notaria Cuarta de Cali, presuntamente se tratan de documentos realizados de manera fraudulenta, situación que generaría inseguridad jurídica respecto a la verdadera situación de los inmuebles identificados con las matrículas **50C1344579**, posiblemente por ser documentos falsificados, ya no sería la corrección de un error en la cual pudo incurrir la Oficina de Registro, sino objeto de actuación administrativa, en aplicación de la *Instrucción Administrativa No 11 de 2015*, de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Aunado a lo anterior se tiene igualmente que obrar de conformidad con lo dispuesto por el Legislador, en el artículo 45 de la Ley 1579 de 2012, Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos; 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. [...]" [Entre Comillas es Textual]

No obstante, la prescripción legislativa anterior, se repite, la instrucción administrativa 11 de 2015, de la Superintendencia de Notariado y Registro, contiene unas directrices que

AUTO

21-09-2021

"Por medio del cual se inicia una actuación administrativa"

contrarían la adscripción de competencia al juez penal, y le asigna a los registradores de instrumentos públicos, unas competencias, a título de «corrección de errores» por «inexistencia del documento» que hacen nugatorias disposiciones normativas de rango constitucional, legal y reglamentario, de acuerdo con las cuales, procederá lo allí dispuesto

... 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.

Con el fin de que, si «el titular de un derecho real inscrito en el registro, el notario, autoridad judicial o administrativa competente o quien se considere afectado con la inscripción» le expresan al Registrador de Instrumentos Públicos competente, en escrito al cual se debe «acompañar copia de la respectiva denuncia ante la Fiscalía General de la Nación», que no participaron en el acto enajenación de derechos reales, constitución de gravamen o limitación al dominio, o de cancelación de cualquiera de los anteriores, registrado como anotación tal o cual de este o aquel folio, o que el notario no autorizó la escritura respectiva, y/o que la autoridad judicial o administrativa no emitió la providencia judicial o acto administrativo registrado, se considere no que el documento con base en el cual se hizo la anotación, es falso, sino inexistente —sin que, de todas formas, medie un debate probatorio y decisión judicial en firme en tal sentido—, y que su inscripción en el registro inmobiliario, vendría a ser una especie de error de registro subsanable por vía de actuación administrativa, por parte del Registrador, no obstante que, la misma Instrucción administrativa, reconoce que la inscripción hecha con base en tales documentos, no es un error de registro, y hace a la Oficina de Registro respectiva, una víctima más del accionar de personas inescrupulosas: "[...] *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. [...]***". [Entre Comillas es Textual, subrayado nuestro]

Así que, no obstante, el reconocimiento expreso de que la inscripción de un documento presuntamente falso, o «inexistente», no es un error en el proceso de registro, a que alude



AUTO

21-09-2021

"Por medio del cual se inicia una actuación administrativa"

el párrafo transcrito, acto seguido, en la instrucción administrativa se refiere que, hecha la solicitud, por el interesado, y emitido el auto motivado de apertura de la actuación administrativa, la decisión final de la misma deberá ser del siguiente tenor, y con el fundamento jurídico allí mencionado, que es el de corrección de errores previsto en la Ley 1579 de 2012: "[...] *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. [...]*".

En cuanto al inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, mencionado en la Instrucción Administrativa en comento, allí se dispone lo siguiente: "[...] *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. [...]*".

Ahora bien, pese a los reparos de este Despacho, consignado en los párrafos anteriores, a lo dispuesto en la Instrucción administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro, y al hecho evidente de que la inscripción hecha en el registro inmobiliario, con base en un documento presuntamente falso, o como los denomina ese acto administrativo, no «presuntamente falso», sino «inexistente», no es un error de registro; no es menos cierto que, la Ley 734 de 2002, Código Disciplinario Único adscribe responsabilidad disciplinaria, a título de falta grave/leve, dependiendo de las circunstancias del caso [Artículos 23, 42, 43 y 50 Código Disciplinario Único], a los funcionarios públicos por «el incumplimiento de deberes», entre los cuales se cuentan:

Cumplir y hacer que se cumplan los deberes contenidos en la Constitución, los tratados de 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

AUTO

21-09-2021

"Por medio del cual se inicia una actuación administrativa"

convenciones colectivas, los contratos de trabajo y las órdenes superiores emitidas por funcionario competente (numeral 1º, art. 34 CDU); y,

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 (numeral 7º, art. 34 CDU.)

Ahora bien, 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 35. 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.*

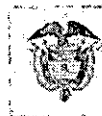
24. *Incumplir cualquier decisión judicial, fiscal, administrativa, o disciplinaria en razón o con ocasión del cargo o funciones, u obstaculizar su ejecución. [...]*". [Entre Comillas es Textual]

Por las anteriores consideraciones, el Despacho,

DISPONE

PRIMERO: Iniciar Actuación Administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del inmueble identificado registralmente con el folio de matrícula inmobiliaria números **50C-1344579**, con fundamento en la Instrucción Administrativa No 11 de 2015, de la Superintendencia de Notariado y Registro; en consecuencia, ordenase bloquear los mismos, hasta la culminación de la presente actuación.

SEGUNDO: Comuníquese el presente auto a Cesar Augusto Ruano Fonseca, identificado con cedula de ciudadanía No 7.177.183 de Tunja y Tarjeta Profesional No. 132.993 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en condición de apoderado especial de



AUTO

21-09-2021

"Por medio del cual se inicia una actuación administrativa"

MARIBEL, CLARA INES, MYRIAM YANETH, JULIO EDUARDO ARIAS GARCIA E ISABEL GARCÍA DE ARIAS, identificados con cédulas de ciudadanía 51.668.694 de Bogotá, 51.556.479 de Bogotá, 51.812.341 de Bogotá, 19.264.779 de Bogotá y 20.076.168 de Bogotá respectivamente, BLANCA LILIA DIAZ HERNANDEZ, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.178.284, HERNANDO BONILLA MOJICA, C.C 79.309.887 y a la FISCALIA 375 LOCAL UNIDAD DE DIRECCIONAMIENTO E INTERVENCIÓN TEMPRANA DE DENUNCIAS DE BOGOTÁ, bajo el RADICADO 110016000050202056735.

De no ser posible esta comunicación y para comunicar a terceros indeterminados, se divulgará en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro www.supernotariado.gov.co, advirtiéndoles que contra el presente acto administrativo no procede ningún recurso en la vía gubernativa (Artículo 75 Ley 1437 de 2011).

TERCERO: Practicar las siguientes pruebas:

- 1.- Solicitar a la Notaria Cuarta de Cali, que certifique si la Escritura No 4679 del 11-03-2020, de ese despacho notarial, contiene el acto de compraventa entre MARIBEL, CLARA INES, MYRIAM YANETH, JULIO EDUARDO ARIAS GARCIA E ISABEL GARCÍA DE ARIAS como vendedores y Blanca Liliana Díaz Hernandez, del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria **50C-1344579**, certificando si dicho instrumento fue otorgado por las partes que allí se mencionan, anexando copia del instrumento mencionado junto con sus anexos.
- 2.- Solicitar a la Notaria Séptima de Bogotá, que certifique si la Escritura No 2160 del 14-09-2020, de ese despacho notarial, contiene el acto de aclaración de Maribel, Clara Inés, Myriam Yaneth, Julio Eduardo Arias Garcia E Isabel García De Arias y Blanca Liliana Díaz Hernandez, del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria **50C-1344579**, certificando si dicho instrumento fue otorgado por las partes que allí se mencionan, anexando copia del instrumento mencionado junto con sus anexos.
- 3.- Solicitar a la Notaria Tercera de Bogotá, que certifique si la Escritura No 1708 del 28-10-2020, de ese despacho notarial, contiene el acto de hipoteca de Blanca Liliana Díaz Hernández a Hernando Bonilla Mojica, del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria **50C-1344579**, certificando si dicho instrumento fue otorgado por las partes que allí se mencionan, anexando copia del instrumento mencionado junto con sus anexos.

AUTO

21-09-2021

"Por medio del cual se inicia una actuación administrativa"

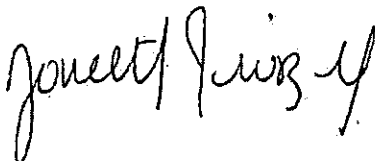
CUARTO: Solicitar al abogado Cesar Augusto Ruano Fonseca, allegar el poder con la respectiva presentación personal, para fines de reconocimiento de personería jurídica para actuar.

QUINTO: Fórmese el expediente de conformidad con el artículo 36 de la ley 1437 de 2011.

SEXTO: El presente auto rige a partir de la fecha de su expedición.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D. C., a los veintiuno (21) días del mes de septiembre de dos mil veintiuno (2021)



JANETH CECILIA DÍAZ CERVANTES
Registrador Principal



JOSE GREGORIO SEPULVEDA YEPES
Coordinador Grupo de Gestión Jurídica
Registral

Cristina E Camargo Jordan
Profesional Especializado.
Revisó: Jose Gregorio Sepúlveda Yépez
Coordinador Grupo Gestión Jurídica Registral