

INFORMACIÓN GENERAL

Fecha: 2020-04-03 17:05:56
Ciudadano: Sr. (a) JEFFERSON CORONADO
E-mail: jefferson.coronado@est.uexternado.edu.co
Dirección: NO ESPECIFICA
Solicitud: SNR2020ER012605
Respuesta: SNR2020EE016024



RESPUESTA

Consulta de 2020 ante la Oficina Asesora Jurídica De la Superintendencia de Notariado y Registro

Señor

Jefferson Gabino Coronado Nieto

Bogotá – Cundinamarca.

Jefferson.coronado@est.uexternado.edu.co

Asunto: Duda Trámite Administrativo.

Escrito con radicado **SNR2020ER012605**

CN-5 Escritura Pública.

Señor Gabino:

En atención a su escrito radicado con el número descrito en el asunto, por medio del cual elevó consulta a esta Superintendencia a efecto de que se le indique cual es el trámite que se debe seguir para solicitar la cancelación de una anotación porque corresponde a una escritura falsa.

Marco Jurídico

- Ley 1579 de 2012.
- Ley 1755 de 2012.
- Decreto 960 de 1970.
- Código Penal y de Procedimiento Penal Colombiano.
- Sentencia SP 6614-2017 de la Sala Penal de la Corte Suprema de Justicia.
- Sentencia SU 036 de 2018 de la Corte Constitucional.

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Sobre el particular, resulta preciso manifestar que en ejercicio del derecho de petición en la modalidad de consulta, la Superintendencia de Notariado y Registro emite un concepto u opinión general sobre las materias a su cargo en los términos descritos en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015 que sustituyó en lo pertinente el C.P.A.C.A., razón por la cual, las respuestas dadas en esta instancia no son de carácter vinculantes ni comprometen la responsabilidad de la Entidad, lo cual indica que no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país.

Analizado el escrito petitorio se concluyó que, para darle respuesta clara al mismo, es necesario desglosar el concepto de documentos falsos y las diferentes formas de falsedad, además de hacer alusión a las normas que regulan la cancelación de escritura pública y cancelaciones en el registro para así generar una respuesta apoyada en la normatividad aplicable al caso.

De la falsedad en documentos, se observa que el Código Penal Colombiano desarrolla este concepto en el artículo 285 y siguientes en los cuales estipula que:

“Artículo 286. Falsedad ideológica en documento público.

El servidor público que, en ejercicio de sus funciones, al extender documento público que pueda servir de prueba, consigne una falsedad o calle total o parcialmente la verdad, incurrirá en prisión de sesenta y cuatro (64) a ciento cuarenta y cuatro (144) meses e inhabilitación para el ejercicio de derechos y funciones públicas de ochenta (80) a ciento ochenta (180) meses.

Artículo 287. Falsedad material en documento público.

El que falsifique documento público que pueda servir de prueba, incurrirá en prisión de cuarenta y ocho (48) a ciento ocho (108) meses.

Si la conducta fuere realizada por un servidor público en ejercicio de sus funciones, la pena será de sesenta y cuatro (64) a ciento cuarenta y cuatro (144) meses e inhabilitación para el ejercicio de derechos y funciones públicas de ochenta (80) a ciento ochenta (180) meses.”

A su vez, la Sala Penal de la Corte Suprema de Justicia, en la sentencia SP66142017, aclara las diferencias entre los tipos de falsedad que puede generarse por medio de un documento; que son:

“(1) la falsedad documental se cataloga ideológica cuando en un escrito genuino se incluyen manifestaciones contrarias a la verdad, en otras palabras, cuando el documento verdadero en su forma y origen (auténtico), contiene afirmaciones falaces, modalidad que se diferencia de (2) la falsedad material, pues ésta tiene lugar cuando se crea totalmente el documento apócrifo, se imita uno ya existente o se altera el contenido de un escrito auténtico”.

Ahora bien, el registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público que consiste en anotar, en un folio de matrícula inmobiliaria, los datos más importantes de los actos, contratos o providencias sujetos a registro y de los que dispongan su [cancelación], con el fin de que cualquier persona interesada conozca en todo momento el estado jurídico de los bienes inmuebles matriculados. Tanto el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos como el Estatuto de Notariado establecen la definición, procedencia y efectos de las cancelaciones que se pueden presentar de registro o de escritura pública de la siguiente manera.

La Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos), establece en su artículo 61 y siguientes, a cerca de la figura de cancelación:

“Cancelaciones en el Registro

Artículo 61. Definición. *La cancelación de un asiento registral es el acto por el cual se deja sin efecto un registro o una inscripción.*

Artículo 62. Procedencia de la cancelación. *El Registrador procederá a cancelar un registro o inscripción cuando se le presente la prueba de la cancelación del respectivo título o acto, o la orden judicial o administrativa en tal sentido. La cancelación de una inscripción se hará en el folio de matrícula haciendo referencia al acto, contrato o providencia que la ordena o respalda, indicando la anotación objeto de cancelación.*

Artículo 63. Efectos de la cancelación. *El registro o inscripción que hubiere sido cancelado carece de fuerza legal y no recuperará su eficacia sino en virtud de decisión judicial o administrativa en firme.”*

A su vez, el Decreto 960 de 1970 (Estatuto de Notariado), sobre esta misma figura establece que:

“Artículo 45. Cancelación De Escritura Pública. *La cancelación de una escritura puede hacerse por declaración de los interesados o por [decisión judicial] en los casos de Ley.*

Artículo 46. Acuerdo Privado. *El otorgante o los otorgantes de una escritura pueden declararla cancelada o sin efecto por decisión individual o por mutuo acuerdo según el caso, en una nueva escritura, con todos los requisitos legales, siempre que la retractación o revocación no esté prohibida.*

Artículo 47. Cancelación Judicial. *La cancelación decretada judicialmente se comunicará al Notario que conserva el original de la escritura cancelada mediante exhorto, que ha de contener la transcripción textual del encabezamiento, fecha y parte resolutive pertinente de la providencia, y que será protocolizado directamente por el interesado...*

Artículo 52. Cancelación. *En todo caso de cancelación el Notario pondrá en el original de la escritura cancelada una nota que exprese el hecho, con indicación del número y fecha del instrumento por medio del cual se ha consignado la cancelación o del que contiene la protocolización de la orden judicial o del certificado de otro Notario, caso de que la cancelación no se haga ante el mismo que custodia el original., Dicha nota se escribirá en sentido diagonal, en tinta de color diferente al de la escritura del original, y se pondrá igualmente en todas las copias de la escritura cancelada previamente extendidas que le sean presentadas al Notario.*

Artículo 53. Certificado Para Cancelar Inscripción. *El Notario ante quien se cancele una escritura por declaración de los interesados o por mandato judicial comunicado a él, expedirá certificación al respecto con destino al Registrador de Instrumentos Públicos a fin de que este proceda a cancelar la inscripción. Si la cancelación fuere hecha ante un Notario distinto del que conserva el original, el primero expedirá, además, certificado con destino al segundo para que ante este se protocolice y con base en él se produzca la nota de cancelación.*

Artículo 54. Certificaciones De Cancelación. *En las certificaciones de cancelación se determinará precisamente el instrumento que contiene la cancelación o la protocolización, en su caso, la autoridad que la haya decretado, con indicación de la fecha de la providencia y la denominación del proceso en donde fue decretada, y además, se precisará por su número, fecha y Notaría la escritura que contiene el acto, la cuantía de las obligaciones y los datos pertinentes del registro.”*

Ahora bien, para el caso en concreto, la solución al interrogante del peticionario sobre *¿Cuál sería el trámite que se debe seguir para solicitar la cancelación de una anotación en un registro por corresponder a una escritura falsa?*, se precisa, que teniendo en cuenta que se trata de una escritura falsa, realizar la cancelación de la escritura pública por medio de orden judicial, en este caso, a través del juez penal, así como lo dispone el artículo 45 del Decreto 960 de 1970 antes citados y según lo dispuesto en el Código de Procedimiento Penal;

“Código de Procedimiento Penal

Artículo 101. Suspensión y cancelación de registros obtenidos fraudulentamente
. En cualquier momento y antes de presentarse la acusación, a petición de la Fiscalía, el juez de control de garantías dispondrá la suspensión del poder dispositivo de los bienes sujetos a registro cuando existan motivos fundados para inferir que el título de propiedad fue obtenido fraudulentamente. En la sentencia [condenatoria] se **ordenará la cancelación de los títulos y registros respectivos** cuando exista convencimiento más allá de toda duda razonable sobre las circunstancias que originaron la anterior medida. Lo dispuesto en este artículo también se aplicará respecto de los títulos valores sujetos a esta formalidad y obtenidos fraudulentamente.

Si estuviere acreditado que con base en las calidades jurídicas derivadas de los títulos cancelados se están adelantando procesos ante otras autoridades, se pondrá en conocimiento la decisión de cancelación para que se tomen las medidas correspondientes.”

Esta figura, en palabras de la Corte Constitucional, debe dar cabida a que los terceros de buena fe ejerzan su derechos sobre los bienes a los cuales se les hace aplicable esta medida de cancelación, la corte expresa que *“como quiera que la medida de cancelación de títulos y registros puede adoptarse en cualquier momento, es posible que se produzca antes de la sentencia, caso en el cual tendrá el carácter de medida cautelar que solo se tornará definitiva cuando así se decida en la sentencia. Tal previsión, en criterio de la Corte, daría ocasión a los terceros para vincularse oportunamente al proceso para hacer valer sus derechos”*. Además de lo anterior, se observa que el fundamento por parte del fiscal de la petición de medida cautelar de cancelación de registro esta sostenida sobre el artículo 22 del Código de procedimiento Penal, el cual dispone que *“Cuando sea procedente, la Fiscalía General de la Nación y los jueces deberán adoptar las medidas necesarias para hacer cesar los efectos producidos por el delito y las cosas vuelvan al estado anterior, si ello fuere posible, de modo que se restablezcan los derechos quebrantados, independientemente de la responsabilidad penal”*.

Conclusión

En atención a su interrogante, se señala que para proceder a cancelar la escritura pública, por ser un documento falso, se debe acatar lo dispuesto en los artículos 45 del Estatuto de Notariado y 62 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, es decir, la cancelación por decisión judicial, que para el caso que nos ocupa, el competente para decretar dicha orden es el juez penal que tiene a su cargo el proceso de falsedad en documento público con la cual se hizo el negocio jurídico y posterior registro.

En los anteriores términos se da respuesta a sus interrogantes, seguiremos atentos a cualquier inquietud adicional.

Atentamente,

Daniela Andrade Valencia
Jefe - Oficina Asesora jurídica
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

Proyecto
GREGORY MARTINEZ MOLINA
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO