

RESOLUCIÓN No. 080
(Marzo 15 de 2024)

“Por la cual se Resuelve la Actuación Administrativa A.A. 307- 2022-022 matrícula inmobiliaria 307-3544 turno 2022-307-3-1811 radicado 3072022ER00791”

**EL REGISTRADOR SECCIONAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE II.PP.
DE GIRARDOT - CUNDINAMARCA**

En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por la Ley 1579 de 2012 y Ley 1437 de 2011, y considerando

I.- ANTECEDENTES

Cuestión fáctica:

Que mediante el turno radicado 3072022ER00791 de 2 de septiembre de 2022 el doctor LUIS EDUARDO CALDERON CAMARGO como apoderado de MARIA CECILIA CHAVES BERNAL, solicitó el bloqueo e inicio de la actuación administrativa, a fin que se deje sin valor y efecto las anotaciones 024, 025 y 026 del folio de matrícula inmobiliaria No. 307 – 3544.

La solicitud la fundamentó en que existe denuncia penal ante la fiscalía 01 seccional de Girardot radicado 11001600005020202172517 siendo víctima su poderdante, por fraude procesal, falsedad material en documento público, suplantación y estafa, contra los señores WILLINTON ALFONSO AVILA MURILLO, CLARA ELENA SANTOS BERNAL Y DIEGO FERNANDO ALVARADO HERNANDEZ, como presuntos responsables de efectuar la supuesta venta de MARIA CECILIA CHAVES BERNAL a través de un poder falso.

Que revisado el folio FMI 307-3544 se evidencia las siguientes anotaciones:

Anotación 24 fecha 30/8/2021 radicación 2021-307-6-9322

**DOC. ESCRITURA 2098 DEL: 30/8/2021 NOTARIA CINCUENTA Y TRES DE BOGOTA
ESPECIFICACION MODO DE ADQUISICION 0125 COMPRAVENTA NOVIS**

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

DE: CHAVES BERNAL MARIA CECILIA

A: AVILA MURILLO WILLINTON ALFONSO

A: SANTOS BERNAL CLARA ELENA

Anotación 25 fecha 7/10/2021 radicación 2021-307-6-9323

**DOC. ESCRITURA 2397 DEL: 28/9/2021 NOTARIA CINCUENTA Y TRES DE BOGOTA
ESPECIFICACION OTRO 0901 SE ACLARA LA ESCRITURA 2098 DE 30/8/2021
NOTARIA CINCUENTA Y TRES DE BOGOTA EN EL SENTIDO DE INDICAR EL AREA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO
DE: CHAVES BERNAL MARIA CECILIA
A: AVILA MURILLO WILLINTHON ALFONSO
A: SANTOS BERNAL CLARA ELENA**

Anotación 26 fecha 28/2/2022 radicación 2021-307-6-1385

**DOC. ESCRITURA 123 DEL: 12/2/2022 NOTARIA PRIMERA DE GIRARDOT
ESPECIFICACION GRAVAMEN 0219 HIPOTECA ABIERTA SION LIMITA DE CUANTIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO
DE: AVILA MURILLO WILLINTHON ALFONSO
DE: SANTOS BERNAL CLARA ELENA
A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.**

En ese orden de ideas por intermedio de esta actuación se pretende determinar la legalidad, procedencia y viabilidad de las referidas inscripciones de cancelación de los actos reseñados en el folio 307-3544 anotaciones 24, 24 y 26, conforme a lo reglado en el estatuto de registro de instrumentos Ley 1579 de 2019 en su artículo 59, que surte efectos entre partes o ante terceros, es necesario ser corregido mediante actuación administrativa.

Lo anterior por cuanto las mismas se realizaron, presuntamente en forma ilegal, con soporte documental apócrifo.

DEL PRESUNTO ERROR REGISTRAL

De los hechos antes descritos, se evidencia que se indujo en error a la oficina de registro de instrumentos públicos al inscribirse documentos espúreos: anotación 24 y como consecuencia de ellos, afecta las inscripciones posteriores (anotaciones 25 y 26).

II.- ANTECEDENTES PROCESALES DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Mediante resolución 136 de septiembre 6 de 2022 se inició actuación administrativa. Folios 33 – 36.

Lo anterior, de conformidad con lo previsto en el artículo 59 de la ley 1579 de 2012, en la medida en que cuando se realiza una inscripción con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error cometido en el registro no crea derecho y de otra parte, no es necesario solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo dicha circunstancia accedió al registro.

Auto de enero 11 de 20234 por el cual se decretó pruebas. Folios 98 – 102.

Medios de prueba allegados a la actuación administrativa.

En la actuación obra los siguientes medios de prueba documental:

- 1.- Copia denuncia penal por falsedad documental y fraude procesal. Folios 4-7.
- 2.- Copia escritura 2098 de agosto 30 de 2021 notaría 53 de Bogotá. Folios 8-22, 113-119.
- 3.- Impresión simple del FMI 307-3544. Folios 25-30.
- 4.- Documentos allegados por la apoderada del banco agrario de Colombia S.A, relacionado con el avalúo del inmueble. Folios 59 – 80.
- 5.- El doctor LUIS EDUARDO CALDERON con oficio radicado 3072023ER01575 de 13.12.2023 allegó copia simple del resultado de grafología (informe de investigación de laboratorio FPJ-13 DE 2023-12-09 POLICIA NACIONAL) en el que se concluyó que **“LAS FIRMAS CUESTIONADAS PLASMADAS EN EL DOCUMENTO PODER ESPECIAL PARA VENDER INMUEBLE, DESCRTIAS EN EL ITEM 4.1. NO PRESENTAN UNIPROCEDENCIA ESCRITURAL, FRENTE AL MATERIAL APORTADO POR EL INVESTIGADOR COMO MUESTRAS ESCTRITURALES TOMADAS A LA SEÑORA MARIA CECILIA CHAVES BERNAL C.C. 20.683.651 DE LA MESA CUNDINAMARCA. Folios 90 – 95.**
- 6.- Copia escritura pública 2397 de 2021 de la notaria 53 de Bogotá. Folios 120-123.
- 7.- Copia escritura 123 de 2022 notaria primera de Girardot. Folios 124 – 131.
- 8.- Oficio No. 092-2024 de 6 de marzo de 2024 suscrito por la fiscal 1 seccional de indagación de Girardot, por el cual informa que:

“Frente al PODER ESPECIAL que faculta para la venta del inmueble documento escritura pública No. 2098 de 30 de agosto de 2021 de las notaria 59 de Bogotá, se tiene que el perito experto en documentalología estableció que la firma y huella plasmada en este NO es uniprocedente con la de la señora MARIA CECILIA CHAVES BERNAL.

En fecha 13 de diciembre de 2023 se entregó copia del INFORME INVESTIGADOR DE LABORATORIO FPJ – 13 de fecha 12 de septiembre de 2023, mediante el cual la perito en Documentología y Grafología Forense , SI ANY LORENA REYES ESCOBAR, estableció que las firmas plasmadas en el PODER ESPECIAL PARA VENDER INMUEBLE, NO PRESENTAN UNIPROCEDENCIA ESCRITURAL, frente al material aportado por el investigador como muestra s escriturales tomados a la señora MARIA CECILIA CHAVES BERNAL C.C. 20.683.651 DE LA MESA CUNDINAMARCA”. Folios 132 – 133.

Con oficio 096-2024, la misma fiscal aclara que el informe del investigador es de 9 de diciembre de 2023. Folio 134.

Los documentos reseñados se encuentran debidamente digitalizados en el sistema con fines probatorios.

III.- FUNDAMENTOS FACTICOS Y JURIDICOS PARA RESOLVER EL FONDO DEL ASUNTO

La ley 1579 de 2012 Estatuto de registro de instrumentos públicos, establece:

Artículo 2º. 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 interesada, del Notario, por orden de autoridad judicial o administrativa.

El Registrador de Instrumentos Públicos sólo podrá hacer inscripciones de oficio cuando la ley lo autorice;

- b) **Especialidad.** A cada unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única, en la cual se consignará cronológicamente toda la historia jurídica del respectivo bien raíz;
- c) **Prioridad o rango.** El acto registrable que primero se radique, tiene preferencia sobre cualquier otro que se radique con posterioridad, aunque el documento haya sido expedido con fecha anterior, salvo las excepciones consagradas en la ley;

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

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

6

f) **Tracto sucesivo.** Solo el titular inscrito tendrá la facultad de enajenar el dominio u otro derecho real sobre un inmueble salvo lo dispuesto para la llamada falsa tradición.

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 1º. 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.

A su vez, la misma ley 1579, expresa:

“Artículo 59. Procedimiento para corregir errores. Los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, se corregirán de la siguiente manera:

Los errores aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos que se deduzcan de los antecedentes y que no afecten la naturaleza jurídica del acto, o el contenido esencial del mismo, podrán corregirse en cualquier tiempo sustituyendo la información errada por la correcta, o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto.

Los errores en que se haya incurrido al momento de la calificación y que se detecten antes de ser notificado el acto registral correspondiente, se corregirán en la forma indicada en el inciso anterior.

Los errores que modifiquen la situación jurídica del inmueble y que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, solo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa, cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique y en esta ley.

5

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Girardot - Cundinamarca

Dirección: Calle 18 N. 9-95

Teléfono:

E-mail: ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co

Las constancias de inscripción que no hubieren sido suscritas serán firmadas por quien desempeñe en la actualidad el cargo de Registrador, previa atestación de que se surtió correcta y completamente el proceso de trámite del documento o título que dio origen a aquella inscripción y autorización mediante acto administrativo expedido por la Superintendencia Delegada para el Registro. A la solicitud de autorización deberá anexarse certificación expedida por el Registrador de Instrumentos Públicos, en el sentido de que dicha inscripción cumplió con todos los requisitos.

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

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

Artículo 60. Recursos. Contra los actos de registro y los que niegan la inscripción proceden los recursos de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos y el de apelación, para ante el Director del Registro o del funcionario que haga sus veces.

Cuando una inscripción se efectúe con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error cometido en el registro no crea derecho, para proceder a su corrección previa actuación administrativa, no es necesario solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro.

Atendiendo los principios y trámite fijado en la ley 1579 de 2012 y 1437 de 2011, frente al caso sub exánime, este Despacho precisa:

Revisada la situación jurídica del FMI 307-3544, se evidencia:

Anotación: N° 24 del Folio #307-3544



<input type="radio"/> Radicación	2021-307-6-9322	Del	07/10/2021
<input type="radio"/> Doc	ESCRITURA 2098	Del	30/8/2021
<input type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA CINCUENTA Y TRES	De	BOGOTA, D.C.
<input type="radio"/> Valor	142,000,000	Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	COMPRAVENTA	Naturaleza Jurídica	0125
<input type="radio"/> Modalidad	NOVIS		
<input type="radio"/> Comentario			

<input type="radio"/>	Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)		
DE	CHAVES BERNAL MARIA CECILIA - CC 20683651	<input type="checkbox"/>	Participación <input type="checkbox"/>
A	NATURAL - AVILA MURILLO WILINTON ALFONSO - CC 7171300	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación 90%
A	SANTOS BERNAL CLARA ELENA - CC 39563542	<input checked="" type="checkbox"/>	Participación 10%

Acorde con la prueba pericial y la certificación expedida por la fiscalía 1 seccional de Girardot, se evidencia que objetivamente el poder o mandato conferido por la titular del derecho de dominio MARIA CECILIA CHAVEZ BERNAL es falso, por tanto, la compraventa no la realizó la propietaria, lo que con lleva consecuencias jurídicas.

En efecto, se aportó en copia simple del resultado de grafología (informe de investigación de laboratorio FPJ-13 DE 2023-12-09 POLICIA NACIONAL) en el que se concluyó que **"LAS FIRMAS CUESTIONADAS PLASMADAS EN EL DOCUMENTO PODER ESPECIAL PARA VENDER INMUEBLE, DESCRITAS EN EL ITEM 4.1. NO PRESENTAN UNIPROCEDENCIA ESCRITURAL, FRENTE AL MATERIAL APORTADO POR EL INVESTIGADOR COMO MUESTRAS ESCRITURALES TOMADAS A LA SEÑORA MARIA CECILIA CHAVES BERNAL C.C. 20.683.651 DE LA MESA CUNDINAMARCA. Folios 90 – 95.**

Oficio No. 092-2024 de 6 de marzo de 2024 suscrito por la fiscal 1 seccional de indagación de Girardot, por el cual informa que:

7

“Frente al PODER ESPECIAL que faculta para la venta del inmueble documento escritura pública No. 2098 de 30 de agosto de 2021 de las notaria 59 de Bogotá, se tiene que el perito experto en documentología estableció que la firma y huella plasmada en este NO es uniprocedente con la de la señora MARIA CECILIA CHAVES BERNAL.

En fecha 13 de diciembre de 2023 se entregó copia del INFORME INVESTIGADOR DE LABORATORIO FPJ – 13 de fecha 12 de septiembre de 2023, mediante el cual la perito en Documentología y Grafología Forense , SI ANY LORENA REYES ESCOBAR, estableció que las firmas plasmadas en el PODER ESPECIAL PARA VENDER INMUEBLE, NO PRESENTAN UNIPROCEDENCIA ESCRITURAL, frente al material aportado por el investigador como muestra s escriturales tomados a la señora MARIA CECILIA CHAVES BERNAL C.C. 20.683.651 DE LA MESA CUNDINAMARCA”. Folios 132 – 133.

Con oficio 096-2024, la misma fiscal aclara que el informe del investigador es de 9 de diciembre de 2023. Folio 134.

El acto de compraventa inscrito en esta anotación 24, es consecuencia, de una enajenación irregular producto de la firma de la escritura pública 2098 de 30.8.2021 notaria 53 de Bogotá, por medio del poder otorgado por la vendedora o titular del derecho de dominio MARIA CECILIA CHAVES BERNAL, mandato que resultó ser “falso” en cuanto a sus otorgantes, como lo acreditó la fiscalía general de la nación:

De otra parte, en la anotación 25, se inscribió:

Anotación: N° 25 del Folio #307-3544



<input type="checkbox"/> Radicación	2021-307-6-9323	Del	07/10/2021
<input type="checkbox"/> Doc	ESCRITURA 2397	Del	28/9/2021
<input type="checkbox"/> Oficina de Origen	NOTARIA CINCUENTA Y TRES	De	BOGOTA, D.C.
<input type="checkbox"/> Valor		Estado	VALIDA
<input type="checkbox"/> Especificación	ACLARACION	Naturaleza Jurídica	0901
<input type="checkbox"/> Modalidad			
<input type="checkbox"/> Comentario	SE ACLARA ESCRITURA 2098 DEL 30/8/2021 NOTARIA CINCUENTA Y TRES DE BOGOTA D.C , EN EL SENTIDO DE INDICAR EL AREA CORRECTA		
<input type="checkbox"/>	Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto)		
DE	NATURAL - AVILA MURILLO WILINTHON ALFONSO - CC 7171300		Participación
DE	CHAVES BERNAL MARIA CECILIA - CC 20683651		Participación
DE	SANTOS BERNAL CLARA ELENA - CC 39563542		Participación

8

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Girardot - Cundinamarca

Dirección: Calle 18 N. 9-95

Teléfono:

E-mail: ofireqisgirardot@supernotariado.gov.co

Como el acto inscrito es aclaratorio de la escritura 2098, también por obvias razones, conlleva consecuencias jurídicas.

Finalmente, aparece la anotación 26:

Anotación: N° 26 del Folio #307-3544



<input type="radio"/> Radicación	2022-307-6-1385	Del	28/2/2022
<input type="radio"/> Doc	ESCRITURA 123	Del	12/2/2022
<input type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA PRIMERA	De	GIRARDOT
<input type="radio"/> Valor		Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA	Naturaleza Jurídica	0219
<input type="radio"/> Modalidad			
<input type="radio"/> Comentario			

<input type="radio"/>	Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto)	
DE	NATURAL - AVILA MURILLO WILINTON ALFONSO - CC 7171300	<input checked="" type="checkbox"/> Participación
DE	SANTOS BERNAL CLARA ELENA - CC 39563542	<input checked="" type="checkbox"/> Participación
A	BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. - NIT 8000378008	<input type="checkbox"/> Participación

Al constituir gravamen hipotecario, también conlleva consecuencias jurídicas, en tanto que se constituyó hipoteca por quienes en forma irregular no tendrían la titularidad del derecho de dominio, justamente por la compraventa (con mandato falso) y dejarse sin efectos jurídicos el acto traslativo de dominio (anotación 24), lógico resulta que el gravamen hipotecario corre la misma suerte.

Así las cosas, esta Oficina de Registro debe corregir el yerro, respecto al FMI 307-3544 así:

- 1.- Se dejará sin efectos la anotación No. 24 toda vez que la compraventa se realizó con un poder no otorgado por la titular del derecho de dominio, como quedó demostrado.
- 2.- Se dejará sin efectos la anotación No. 25, toda vez que se trata de escritura aclaratoria de la anterior, por obvias razones, acarrea la misma consecuencia jurídica.

3.- Se dejará sin efectos la anotación 26, en la medida en que la inscripción de la hipoteca a favor de BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., conlleva la misma consecuencia jurídica, ya que el gravamen hipotecario se constituyó por quien no ostenta el derecho de dominio, justamente por la pérdida de los efectos jurídicos declarados en la presente decisión.

En mérito de lo expuesto, el registrador de instrumentos públicos de Girardot Cundinamarca,

IV.- RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Dar por terminada la presente actuación administrativa respecto del Folio de matrícula 307 – 3544, para cuyo efecto se dispone:

1.- Dejar sin efectos la anotación No. 24, toda vez que la compraventa se realizó con un poder no otorgado por la titular del derecho de dominio, como quedó demostrado.

2.- Dejar sin efectos la anotación No. 25, toda vez que se trata de escritura aclaratoria de la anterior, por obvias razones, acarrea la misma consecuencia jurídica.

3.- Dejar sin efectos la anotación 26, en la medida en que la inscripción de la hipoteca a favor de BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., conlleva la misma consecuencia jurídica, ya que el gravamen hipotecario se constituyó por quien no ostenta el derecho de dominio, justamente por la pérdida de los efectos jurídicos declarados en la presente decisión.

Todo lo anterior, conforme a las razones expuestas en la parte motiva de ésta decisión.

ARTICULO SEGUNDO: Notifíquese la presente decisión a los intervinientes para el caso concreto:

LUIS EDUARDO CALDERON CAMARGO correo: asejuridicascalderon@hotmail.com

MARIA CECILIA CHAVES BERNAL correo: myanethcal@gmail.com

WILLINTON ALFONSO AVILA MURILLO correo: willintonavila@hotmail.com

CLARA ELENA SANTOS BERNAL correo: willintonavila@hotmail.com

10

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Girardot - Cundinamarca

Dirección: Calle 18 N. 9-95

Teléfono:

E-mail: ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co

DIEGO FERNANDO ALVARADO HERNANDEZ correo: alvarado_sugar@hotmail.com

BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. correo:
notificacionesjudiciales@bancoagrario.gov.co

LAURA NATALIA DIAZ MORENO correo: lis92@hotmail.com

En todos los eventos remítase copia de esta providencia.

ARTICULO TERCERO: Publicar la presente Resolución en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro www.supernotariado.gov.co

ARTICULO CUARTO: Contra la presente decisión procede recurso de reposición y en subsidio apelación, dentro los diez (10) días siguientes a su notificación ante este Despacho debidamente sustentados y la alzada ante la Subdirección de apoyo jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, de conformidad con el Art 76 de la Ley 1437 de 2011.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE



GABRIEL GONZALEZ GUTIERREZ.
Registrador Seccional

11