

RESOLUCIÓN No. 105  
(Abril 17 de 2024)

“Por medio de la cual se resuelve recurso de reposición interpuesto contra la resolución No. 080 de marzo 15 de 2024 radicado A.A. 307-2023-022 matrícula inmobiliaria No. 307-3544 turno de corrección 2023-307-3-1811”

EL REGISTRADOR SECCIONAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE ILPP.  
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,

CONSIDERACIONES:

Mediante resolución 080 de marzo 15 de 2024 este despacho decidió de fondo la actuación administrativa A.A. 307-2023-022 FMI 307-3544 dispuso:

**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.*

1

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Girardot - Cundinamarca

Dirección: Calle 18 N. 9-95

Teléfono:

E-mail: [ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co](mailto:ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co)

## De la inconformidad

Notificada la decisión, oportunamente la abogada LAURA NATALIA DIAZ MORENO apoderada del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., mediante escrito radicado No. 3072023ER00444 de 04.04.3024 acude por vía de reposición y en subsidio apelación, con la finalidad que se mantenga la inscripción (anotación 26) del FMI 307-3544, esto es, inscrito el gravamen hipotecario, con fundamento en que la entidad bancaria es un tercero de buena fe y debe ser protegido en sus derechos que le asisten, máxime que obró con la debida diligencia y prudencia

## Para resolver se considera:

La ley 1579 de 2012 señala:

*“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.*

*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.*

2

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Girardot - Cundinamarca

Dirección: Calle 18 N. 9-95

Teléfono:

E-mail: [ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co](mailto:ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co)

*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 manifestamente 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.*

De otra parte, la citada 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;

- 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.

3

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Girardot - Cundinamarca

Dirección: Calle 18 N. 9-95

Teléfono:

E-mail: [ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co](mailto:ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co)

En cuanto a los actos, títulos y documentos sometidos a registro, la misma normatividad ley 1579 precisa en el capítulo III:

Actos, títulos y documentos sujetos a registro

*Artículo 4°. Actos, títulos y documentos sujetos al registro.*

*Están sujetos a registro:*

- 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;*
- c) *Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley.*

*Parágrafo 1°. Las actas de conciliación en las que se acuerde enajenar, limitar, gravar o desafectar derechos reales sobre inmuebles se cumplirá y perfeccionará por escritura pública debidamente registrada conforme a la solemnidad consagrada en el Código Civil*

*Escritura Pública que será suscrita por el Conciliador y las partes conciliadoras y en la que se protocolizará la respectiva acta y los comprobantes fiscales para efecto del cobro de los derechos notariales y registrales.*

*(Parágrafo DEROGADO por la Ley 2220 de 2022)*

*Parágrafo 2°. El Gobierno Nacional reglamentará el Registro Central de Testamentos cuyo procedimiento e inscripciones corresponde a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos. Artículo 5°. Circunscripción territorial y competencia.*

*El registro de los documentos públicos referidos a inmuebles se verificará en la oficina de registro de instrumentos públicos en cuyo círculo esté ubicado el bien inmueble así la radicación o solicitud de registro se haya efectuado por cualquiera de los medios establecidos en la presente ley”*

El mismo estatuto establece:

4

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Girardot - Cundinamarca

Dirección: Calle 18 N. 9-95

Teléfono:

E-mail: [ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co](mailto:ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co)

*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 17. Registro parcial.*

*El registro parcial consiste en inscribir uno o algunos de los actos de un título que contiene varios actos o contratos, así mismo cuando el objeto del acto o del contrato es una pluralidad de inmuebles y alguno de ellos está fuera del comercio, o existe algún impedimento de orden legal por el cual deba rechazarse la inscripción, procederá previa solicitud motivada por escrito de todos los intervinientes.*

*Para el registro parcial de las medidas cautelares el Registrador de Instrumentos Públicos procederá de conformidad con lo ordenado por el juez competente.*

Con base en el pensamiento jurisprudencial, se tiene que, es imperativo para los registradores de instrumentos públicos que en desarrollo de la información que se ha de publicitar en los folios de matrícula inmobiliaria, debe ser exacta, veraz y completa, como garantía de los principios de publicidad registral, fidelidad e integridad que esa información se refleje en los folios de matrícula en relación a un predio determinado, de tal manera que en el certificado se exhiba la real situación jurídica del inmueble. 5

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Girardot - Cundinamarca

Dirección: Calle 18 N. 9-95

Teléfono:

E-mail: [ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co](mailto:ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co)

El legislador en su sabiduría, previó que en los eventos en que se incurra en errores o yerros mecanográficos o en la transcripción de información, o en una errada interpretación jurídica o cuando se induce en error al funcionario calificador o cuando se omite la calificación de aquellos actos de contenido o de pluralidad de negocios u órdenes.

Previendo todo lo anterior, el estatuto de registro de instrumentos públicos en el artículo 59 de la ley 1579 de 2012 consagró que tales yerros son sujetos de correcciones simples o a través del mecanismo de la actuación administrativa.

Ahora bien, los actos inscritos en el registro público gozan de presunción de legalidad mientras no se ordene su cancelación por voluntad de la partes o por vía jurisdiccional, o dentro del proceso de corrección administrativa a la que están facultados los registradores de instrumentos públicos.

#### **Caso concreto:**

Para el caso sometido a estudio, no le asiste razón a la recurrente, por las siguientes razones:

Como quedó plasmado en la decisión recurrida, 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, DESCRTIAS 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:

6

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Girardot - Cundinamarca

Dirección: Calle 18 N. 9-95

Teléfono:

E-mail: [ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co](mailto:ofiregisgirardot@supernotariado.gov.co)

*“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.*

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.

Al quedar sin jurídico la inscripción del acto de compraventa, por obvias razones, 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.

El error que fue objeto esta oficina de registro, inducido por el registro de un documento “falso”, no es fuente creadora de derecho.

De otra parte, es claro que, no puede subsistir la inscripción de la hipoteca, justamente por cuanto quien la constituyó no es titular del derecho de dominio, como lo indica la normatividad y la jurisprudencia.

En efecto, la inscripción de Hipotecas conforme al artículo 2443 del Código Civil, prevé que la hipoteca no podrá tener lugar sino sobre bienes raíces que se posean en propiedad o usufructo o sobre naves.

De este artículo se infiere que es indispensable que quien constituye hipoteca sea el titular del inmueble que va a hipotecar, de modo que la doctrina predominante ha sido la que propugna porque la hipoteca de cosa ajena carece de validez.

La Corte Suprema de Justicia ha dicho a este respecto: *“De los principios consagrados en los artículos 2439 y 2443 del Código Civil que establecen como requisitos indispensables para la constitución válida de la hipoteca que el constituyente sea dueño del inmueble y que tenga capacidad para su enajenación, establecidos en consideración a que el gravamen hipotecario es una acto de dominio en germen por lo menos de una enajenación, ya que el incumplimiento de la obligación garantiza que el acreedor puede hacer vender el inmueble gravado (artículo 2448 del Código Civil), se deduce la consecuencia clara de que la hipoteca sobre bien ajeno no está autorizada por la ley y es nula de nulidad absoluta porque cae bajo la sanción que corresponde a los contratos a que se refiere el artículo 1523 del Código Civil, y porque, además, la naturaleza jurídica del contrato hipotecario no tolera su celebración sobre cosa ajena sin consentimiento del dueño...”* (G.J. N° 1936 , página 549) . (C.S.J. Sentencia 27 de julio de 1959. G.J., t. XCI, página 91).

*“La hipoteca que garantiza definitiva y eficazmente las obligaciones aseguradas con ella es la contraída por la persona que siendo capaz, es dueña del inmueble gravado, según lo preceptúan los artículos 2439 y 2443 del Código Civil, y lo tiene aceptado la Corte en larga y sostenida doctrina. En razón de que la primera de estas normas no permite establecer hipoteca sino sobre bienes propios, y la segunda repite que no podrá tener lugar sino sobre los inmuebles que se posean en propiedad o usufructo, se ha considerado, por la prohibición que sus términos entraña, que la hipoteca sobre cosa ajena adolece de nulidad absoluta, por caer dentro de los términos del artículo 1523 del Código Civil, que sancionan de objeto ilícito todo contrato prohibido por las leyes...”* (C.S.J. Sentencia del 3 de mayo de 1962).

En consecuencia, el Registrador de Instrumentos Públicos no inscribirá una escritura de constitución de hipoteca, cuando no sea el titular del derecho de dominio quien grava el inmueble, circunstancia que se presenta cuando el folio de matrícula inmobiliaria ostenta falsa tradición. La llamada falsa tradición no es más que una inscripción que se hace a favor de una persona a quien otra que carece de dominio sobre el bien o el derecho vendido, le ha hecho acto de transferencia y se considera como tal los actos que versen sobre: 1.- Enajenación de cosa ajena. 2.- Transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, como es la venta de derechos herenciales o derechos y acciones en sucesión y la posesión inscrita.

De donde se infiere que no existe opción legal de inscribir hipoteca sobre derechos y acciones, así exista antecedente registral de falsa tradición, por cuanto los actos inscribibles en la sexta columna se refieren exclusivamente a enajenación y transferencia.

Así las cosas, se mantendrá incólume la decisión recurrida, en la medida en que no resulta jurídicamente viable sostener la validez de la inscripción del gravamen hipotecario pretendida por la recurrente.



Ante el fracaso del recurso horizontal, se concederá la alzada deprecada en forma subsidiaria.

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

**RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO:** No reponer lo decidido mediante resolución 080 de marzo 15 de 2024 y como consecuencia de lo anterior, se mantiene incólume en su integridad, conforme a las razones expuestas en la parte motiva de la presente decisión.

**ARTICULO SEGUNDO:** Conceder el recurso de apelación en el efecto suspensivo ante la Subdirección jurídica Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, en cuanto refiere exclusivamente al punto anterior.

**ARTICULO TERCERO:** Déjese constancia de la radicación del documento en el sistema.

**ARTICULO CUARTO:** Notifíquese el presente acto administrativo a:

LUIS EDUARDO CALDERON CAMARGO correo: [asejuridicascalderon@hotmail.com](mailto:asejuridicascalderon@hotmail.com)

MARIA CECILIA CHAVES BERNAL correo: [myanethcal@gmail.com](mailto:myanethcal@gmail.com)

WILLINTON ALFONSO AVILA MURILLO correo: [willintonavila@hotmail.com](mailto:willintonavila@hotmail.com)

CLARA ELENA SANTOS BERNAL correo: [willintonavila@hotmail.com](mailto:willintonavila@hotmail.com)

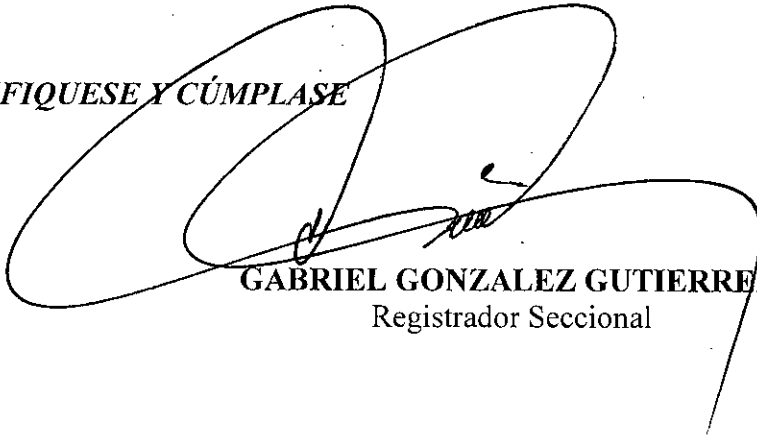
DIEGO FERNANDO ALVARADO HERNANDEZ correo: [alvarado\\_sugar@hotmail.com](mailto:alvarado_sugar@hotmail.com)

BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. correo:  
[notificacionesjudiciales@bancoagrario.gov.co](mailto:notificacionesjudiciales@bancoagrario.gov.co)

LAURA NATALIA DIAZ MORENO correo: [lis92@hotmail.com](mailto:lis92@hotmail.com)

Se desconoce domicilio de terceros que puedan intervenir en la actuación, por tanto se ordena la publicación de la presente resolución en la página web de la superintendencia de notariado y registro.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**



**GABRIEL GONZALEZ GUTIERREZ.**  
Registrador Seccional