

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA

**RESOLUCION No. 27 DE 2024
DEL 4 DE MARZO
EXPEDIENTE 080-AA-2024-02
SIR RADICACION 2024-080-3-23**

“POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACION ADMINISTRATIVA, VINCULADA AL FOLIO DE MATRICULA 080-164439”

EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL CÍRCULO DE SANTA MARTA

En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por los artículos 59 de la Ley 1579 de 2012, 42 y 43 de la ley 1437 de 2011 y 22 del Decreto 2723 de 2014 y

CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

Que el día 20 de septiembre de 2023 este Despacho solicita a la Secretaria de Planeación Distrital de Santa Marta, certificación de autenticidad de varios actos administrativos.

El 28 de diciembre de 2023, se recibe correo electrónico como respuesta de la solicitud realizada, de parte de Dra GREYSI DEL SOCORRO ÁVILA CAMPO como Secretaria de Planeación Encargada, en el cual adjunta Oficio 4333 del 28-12-2023 manifestando:

1. *“De acuerdo a la verificación realizada a los archivos documentales relaciones con los actos administrativos expedidos para el año 2022 por esta Administración Distrital, las resoluciones descritas a continuación no fueron expedidas por esta administración”.*

Observado el listado se evidencia la Resolución 969 del 30-12-2022 incorporacion al distrito – C 146 # 9A-60, vinculada al folio de matrícula 080-164439.

LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Con Auto del 9 de enero de 2024, se inició actuación administrativa con el fin de establecer la real situación jurídica del predio identificado con folio de matrícula No. 080-164439.

Acto administrativo que surtió el trámite de comunicación y publicación establecida en la Ley, lo cual se evidencia dentro del expediente.

PRUEBAS

- Impresión simple del folio de matrícula No. 080-164439
- Oficio 4333 del 28-10-2023 emitido por Planeación Distrital.
- Copia del turno de radiación 2023-080-6-5498.
- Las demás que obran dentro del expediente.

FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN

CORRECCIÓN DE UN ACTO DE INSCRIPCIÓN POR INEXISTENCIA DE UN INSTRUMENTO PÚBLICO, ORDEN JUDICIAL O ACTO ADMINISTRATIVO.

En virtud de la corrección de los actos de inscripción por inexistencia de instrumentos públicos, orden judicial o acto administrativo, es importante precisar lo siguiente:

Art. 4° literal A de la Ley 1579 de 2012. Actos, títulos y documentos sujetos al registro.

“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.”

Además la Ley 1564 de 2012. Art. 243. Inc. 2°. Expresa lo siguiente: "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."

El artículo 59 de nuevo Estatuto de Registro, ley 1579 de 2012, establece que en su inciso tercero que "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". La Superintendencia de Notariado y Registro en virtud de los hechos presentados en el país donde infortunadamente, se presentan situaciones en las cuales se puedan someter a registros documentos que no han sido proferidos por las autoridades correspondientes, ha emitido instrucción administrativa No. 11 de 2015 que reza lo siguiente:

"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 en esas

oficinas, sin que dichos 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 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 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."

Ahora bien, en la misma Instrucción administrativa la Superintendencia expresa el ámbito de aplicación y el procedimiento que se debe seguir en estos casos:

"1.- AMBITO DE APLICACIÓN

Lo consignado en la presente instrucción solo procederá 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.

2.- PROCEDIMIENTO

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 deberá presentar solicitud escrita ante el registrador de instrumentos públicos, en la que afirme no haber participado en la enajenación, constitución de gravamen o limitación de dominio, autorización de la escritura pública, o expedición de la orden judicial o administrativa publicitada en la matrícula inmobiliaria.

En el escrito el interesado manifestará los fundamentos de hecho y de derecho que sustentan su petición, indicará su nombre completo, dirección física de correspondencia, dirección de correo electrónico o cualquier otra información que permita al Registrador la notificación o comunicación de cualquier decisión y deberá acompañar copia de la respectiva denuncia ante la Fiscalía General de la Nación.

Una vez que se acredite el cumplimiento de los anteriores requisitos, el Registrador de Instrumentos Públicos procederá inmediatamente a bloquear los folios de matrícula involucrados o afectados con el documento inexistente.

Acto seguido, el Registrador proferirá auto de inicio de actuación administrativa, con la finalidad de establecer la real situación jurídica de la matrícula o las matrículas inmobiliarias en las que se haya inscrito el documento inexistente y deberá decretar como prueba, entre otras, oficiar a la autoridad que aparentemente autorizó o expidió el documento (notario, juez, funcionario administrativo, etc.) con el fin de que certifique si dicho documento fue expedido o autorizado por esta. Igualmente, el Auto de inicio ordenará las citaciones, notificaciones y publicaciones, a efecto de garantizar el debido proceso de las personas que puedan resultar afectadas con la decisión. La actuación administrativa que se adelante debe regirse en lo pertinente de acuerdo con lo establecido por la Ley 1437 de 2011.

En el caso que el presente procedimiento trate de una escritura pública, el notario emitirá la certificación a la mayor brevedad posible dirigida al Registrador, acompañándola con copia autentica de la que figura en el protocolo notarial, si es el caso.

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”

ANÁLISIS DEL CASO

Haciendo énfasis en el caso que nos ocupa, y revisada las pruebas vinculadas al expediente 080-AA-2024-02, evidenciamos que el día 02-06-2023 ingreso el turno de documento 2023-080-6-5498 correspondiente a la Resolución 969 del 30-12-2022 emitida por la Alcaldía Distrital de Santa

Marta, correspondiente a la incorporación de un predio, y contentiva de los actos de Cesión de Baldío Urbano de la Nación al Municipio y de Determinación de área y linderos del predio del Municipio; generando la apertura del folio de matrícula inmobiliaria 080-164439.

En este orden de ideas, es válido resaltar que el día 20 de septiembre de 2023 este Despacho solicita a la Secretaria de Planeación Distrital de Santa Marta, certificación de autenticidad de varios actos administrativos.

El 28 de diciembre de 2023, se recibe por correo electrónico como respuesta de la solicitud realizada, de parte de Dra GREYSI DEL SOCORRO ÁVILA CAMPO como Secretaria de Planeación Encargada, en el cual adjunta Oficio 4333 del 28-12-2023 entre otras manifestando:

1. *“De acuerdo a la verificación realizada a los archivos documentales relaciones con los actos administrativos expedidos para el año 2022 por esta Administración Distrital, las resoluciones descritas a continuación no fueron expedidas por esta administración”.*

Observado el listado se evidencia la Resolución 969 del 30-12-2022 incorporación al distrito – C 146 # 9A-60, vinculada al folio de matrícula 080-164439.

En este punto debemos precisar, que la Superintendencia De Notariado y Registro expidió la Instrucción Administrativa No. 11 del 30 de julio de 2015, teniendo como fundamento, que pueden presentarse para su inscripción en las respectivas Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, documentos que no fueron emitidos por las autoridades que supuestamente dicen suscribirlos, tales como Notarios, Jueces de la Republica u Operadores Administrativos.

Resulta evidente, que la situación fáctica mencionada anteriormente, ocasiona una serie de anomalías en el Registro de Instrumentos Públicos, tales como, incertidumbre respecto a la veracidad de información publicitada en los certificados de tradición, e inseguridad jurídica sobre las transacciones inmobiliarias, sin olvidar además, que los directamente afectados con esas conductas son los titulares de los derechos reales que en ningún momento han otorgado su voluntad para realizar o celebrar actos de disposición sobre los bienes inmuebles.

Por consiguiente, no resulta procedente que se publiciten en los folios de matrículas inmobiliarias, inscripciones realizadas con fundamento en un documento inexistente, el cual en ningún momento fue proferido o autorizado por la autoridad pública correspondiente

Sin embargo, es válido resaltar que la Instrucción Administrativa citada, solo aplica para Inexistencia del Instrumento Público que soporta el acto administrativo de inscripción, la cual no debe confundirse con la Falsedad del Instrumento Público, o con la Falsedad de documentos en sus distintas modalidades, toda vez que los componentes para pronunciarse sobre estas son los Jueces de la Republica.

Dicho lo anterior y al verificar los anexos allegados, evidencia este despacho que el documento (Resolución 969 del 2023) registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 080-164439 es

inexistente, pues no fue expedida por la autoridad administrativa que refiere, por consiguiente no puede figurar como soporte jurídico de una anotación, toda vez que dicho documento no tiene ningún efecto jurídico.

Como consecuencia de lo dicho anteriormente y para salvaguardar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, surge el deber constitucional y legal para el Registrador de Instrumentos Públicos de, corregir o ajustar los actos de inscripción publicitados en las matriculas inmobiliarias, cuando los mismos adolezcan de inconsistencias que no permitan reflejar la real, verdadera y exacta situación jurídica de un predio

Ahora, en cuanto al tema objeto de estudio la superintendencia de Notariado y Registro en la instrucción administrativa No. 11 del 30 de julio de 2015, por la cual se fijan los lineamientos a seguir, en los casos en particular donde se presentara la inscripción de un documento público inexistente, es decir que no fue expedido por la autoridad correspondiente. La cual entre otros puntos expone lo siguiente;

“...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 en esas oficinas, sin que dichos documentos hayan sido emitidos por la autoridad correspondiente, es decir, por el notario, autoridad judicial o administrativa.

Esta situación puede llevar a inferir que las inscripciones están soportadas en un documento que no adquiere la calidad de instrumento público 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. Administrativa competente.

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...”

Lo anterior, deja claro que esta Oficina, tiene como función inscribir todos los actos que involucren los bienes inmuebles, pero no está exento de incurrir en error, por conductas reprochables de un tercero, pues cuando un documento público ingresa a este despacho se presume autentico.

Así las cosas y siendo evidente la inexistencia del documento inscrito y cumplido los requisitos y preceptos establecidos en la Instrucción Administrativa 11 del 30 de julio de 2015, la Oficina de Registro de Santa Marta, procederá a:

1. **DEJAR SIN VALOR NI EFECTO REGISTRAL** las anotaciones No. 1 y 2 del folio de matrícula inmobiliaria 080-164439, correspondiente al turno de documento 2023-080-6-5498 donde se encuentra inscrita la Resolución No. 969 del 30-12-2022, emitida por el Distrito de Santa Marta contentiva del acto de Cesión de Baldío Urbano de la Nación al Municipio y de determinación de área y linderos; y consecuentemente se ordena **SUPRIMIR** la "X" de propietario en ambas anotaciones.

2. **ANULAR** el folio de matrícula 080-164439, por carecer de anotaciones.

En mérito de lo expuesto, éste despacho:

RESUELVE

PRIMERO: DEJAR SIN VALOR NI EFECTO REGISTRAL las anotaciones No. 1 y 2 del folio de matrícula inmobiliaria 080-164439, correspondiente al turno de documento 2023-080-6-5498 donde se encuentra inscrita la Resolución No. 969 del 30-12-2022, emitida por el Distrito de Santa Marta contentiva del acto de Cesión de Baldío Urbano de la Nación al Municipio y de determinación de área y linderos; y consecuentemente se ordena **SUPRIMIR** la "X" de propietario en ambas anotaciones, de conformidad con la parte motiva de esta providencia. Efectúense las salvedades de ley.

SEGUNDO: ANULAR el folio de matrícula 080-164439, por carecer de anotaciones, de conformidad con la parte motiva de esta providencia. Efectúense las salvedades de ley.

TERCERO: NOTIFICAR personalmente la presente decisión a:

1) DISTRITO TURISTICO, CULTURAL E HISTORICO DE SANTA MARTA – PLANEACIÓN DISTRITAL.

De no ser posible la notificación personal, esta se surtirá por aviso, en la forma prevista en los artículos 67 y 69 de la ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo de Contencioso Administrativo), y como quiera que la decisión aquí adoptada puede afectar en forma directa e inmediata a terceros indeterminados que no han intervenido en esta actuación, y a determinados de quienes se desconozca su domicilio, la parte resolutive de este acto deberá publicarse en la página electrónica de la entidad.

CUARTO: Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos de Santa Marta, y en subsidio el de apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, recurso que deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los 10 días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso (art. 76 Ley 1437 de 2011).

QUINTO: Una vez en firme la presente actuación, se ordenar el desbloqueo del folio de matrícula inmobiliaria 080-164439, y se procederá a su archivo.

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

SEPTIMO: Publíquese el presente auto en un diario de amplia circulación, Diario Oficial y/o en la página WEB: www.supernotariado.gov.co.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Santa Marta D.T.C. H. a los 4 días del mes de marzo de 2024

MAURICIO ÁLVAREZ GÓMEZ
Registrador Principal.

Proyecto: S.P.D.
Reviso: O.V.C.