



**JUZGADO TREINTA Y CUATRO ADMINISTRATIVO
CIRCUITO DE BOGOTÁ
Sección Tercera**

CIUDAD Y FECHA	Bogotá D.C., treinta y uno de marzo (31) de marzo de dos mil veintitrés (2023)
REFERENCIA	Expediente No. 11001333603420180031300
DEMANDANTE	VICTOR JULIO NARANJO VILLANUEVA, OSCAR VIRGILIO ROMERO ARDILA
DEMANDADO	SUPERTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
MEDIO DE CONTROL	REPARACIÓN DIRECTA
ASUNTO	FALLO DE PRIMERA INSTANCIA

Agotado el trámite procesal sin que se observe causal de nulidad que invalide lo actuado, se procede a dictar sentencia en el proceso de REPARACIÓN DIRECTA iniciado por VICTOR JULIO NARANJO VILLANUEVA, OSCAR VIRGILIO ROMERO ARDILA contra la SUPERTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

1. ANTECEDENTES:

1.1. La DEMANDA

1.1.1. PRETENSIONES

1. *“Se declare administrativa y patrimonialmente responsable a la NACIÓN- SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, por los perjuicios materiales y morales causados a los demandantes señores Víctor Julio Naranjo Villanueva y Oscar Romero Ardila, por falla en la prestación de los servicios públicos de: (i) registro de instrumentos públicos, (ii) así como en el ejercicio de la inspección, vigilancia y control sobre servicio público notarial en los términos establecidos en las normas vigentes, (iii) de la misma manera como en la inspección, vigilancia y control las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, falla en la prestación del servicio causada con la inscripción en el folio de registro de instrumentos públicos No. 50C-1565868 de Bogotá D.C., de la escritura pública apócrifa de No. 3249 del 11 de diciembre de 2014 de la Notaria Única de La Calera - Cundinamarca.*

2. *Condenar a la NACIÓN- SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, como reparación del daño ocasionado, a pagar a los convocantes, los perjuicios de orden material y moral, objetivados y subjetivados, actuales y futuros, los cuales se estiman en la suma de:*

2.1. *Por concepto de Daños Materiales ocasionados a los Srs. VÍCTOR JULIO NARANJO VILLANUEVA y OSCAR ROMERO ARDILA, las sumas deducidas así:*

2.1.1. *DAÑO EMERGENTE para los Srs. VÍCTOR JULIO NARANJO VILLANUEVA y OSCAR ROMERO ARDILA, consistente en el perjuicio económico directo causado con el daño, por la suma de CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$48.000.000,00) mcte, discriminados de la siguiente manera:*

- La suma de VEINTIOCHO MILLONES DE PESOS (\$28.000.000,00) mcte, valor correspondiente a la camioneta Ford doble cabina, color plata galáctico, de placas QHE 108, de la cual fue despojado el señor Víctor Julio Naranjo Villanueva mediante estafa, que fue posibilitada gracias a la falla en la prestación del servicio público de registro de instrumentos públicos, causada con la*

inscripción en el folio de registro de instrumentos públicos No. 50C-1565868 de Bogotá D.C., de la escritura pública apócrifa de No. 3249 del 11 de diciembre de 2014 de la Notaria Única de La Calera - Cundinamarca.

- *La suma de DOCE MILLONES DE PESOS (\$12.000.000,00) mcte, en efectivo, valor correspondiente al dinero que fue entregado por el Sr. OSCAR ROMERO ARDILA como parte de pago por la compra del inmueble lote 4 de la manzana G del barrio San José del Municipio de Madrid (Cund.), suma de dinero de la que fue despojado mi representado mediante estafa, la cual fue posibilitada gracias a la falla en la prestación del servicio público de registro de instrumentos públicos, causada con la inscripción en el folio de registro de instrumentos públicos No. 50C-1565868 de Bogotá D.C., de la escritura pública apócrifa de No. 3249 del 11 de diciembre de 2014 de la Notaria Única de La Calera – Cundinamarca.*

- *La suma de OCHO MILLONES DE PESOS (\$8.000.000), por concepto de gastos por honorarios de abogado –representación como apoderado de las víctimas dentro de todo el trámite de investigación y posterior proceso penal por el delito de estafa.*

2.2. Por concepto de perjuicios morales: Entendidos éstos como el pretium doloris o precio del dolor que han sufrido mis mandantes con ocasión del daño patrimonial ocasionado como resultado de la falla en la prestación del servicio público de registro de instrumentos públicos por parte de la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, causada con la inscripción en el folio de registro de instrumentos públicos No. 50C-1565868 de Bogotá D.C., de la escritura pública apócrifa de No. 3249 del 11 de diciembre de 2014 de la Notaria Única de La Calera – Cundinamarca, por cuanto el despojo patrimonial de que fueron víctimas mis mandantes trajo lógicas consecuencias psicológicas, personales y familiares, como también angustias y trastornos emocionales que han padecido como consecuencia del daño que les han causado, por lo tanto, se solicita se condene al pago de las siguientes sumas:

2.2.1. Al Sr. VÍCTOR JULIO NARANJO VILLANUEVA, víctima, la suma de cien salarios mínimos legales mensuales vigentes (100 S.M.L.M.V.).

2.2.2. Al Sr. OSCAR ROMERO ARDILA, víctima, la suma de cien salarios mínimos legales mensuales vigentes (100 S.M.L.M.V.). o conforme al mayor valor que resulte probado dentro del proceso.

3. Que se actualice la condena pecuniaria respectiva y se reconozcan los intereses legales desde la fecha de ocurrencia de los hechos hasta cuando se le dé cabal cumplimiento a la sentencia que le ponga fin al procedimiento, de acuerdo con lo autorizado por el inciso final del artículo 187 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

4. La entidad demandada dará cumplimiento a la sentencia, en los términos de los artículos 192 y 195 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

5. Que se condene a la demandada al pago de costas del proceso y de las agencias en derecho de acuerdo con lo establecido en el artículo 188 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.”

1.1.2. Los **HECHOS** sobre los cuales basa su petición son en síntesis los siguientes:

1. *El señor Víctor Julio Naranjo Villanueva, adquirió una camioneta marca Ford doble cabina, color plata galáctico, de placas QHE 108.*
2. *El 20 de agosto de 2016, el señor Víctor Julio Naranjo Villanueva publicó para la venta en la página web tucarro.com, el vehículo automotor camioneta descrito en el hecho inmediatamente anterior, por valor de TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30'000.000.oo) mcte.*
3. *El señor Víctor Julio Naranjo Villanueva, asimismo, colocó en la camioneta tantas veces mencionada, un aviso de “se vende” con dos números celulares de contacto: 3125121493 y 3213679485.*
4. *A la semana siguiente, el señor Víctor Julio Naranjo Villanueva recibió una llamada de la señora Sandra Milena Vega Galindo, quien manifestó encontrarse interesada en comprar la camioneta, ofreciendo como precio de compra la suma de \$25'000.000.oo.*
5. *El señor Víctor Julio Naranjo Villanueva realizó una contraoferta de venta de la camioneta de \$28'000.000.*
6. *Aproximadamente una semana después, la señora Sandra Milena Vega Galindo y el esposo de ésta, llamaron a mi representado para confirmar el precio de la camioneta, el cual se ratificó en \$28'000.000.oo, ofreciendo los posibles compradores permutar la camioneta con un lote supuestamente de su propiedad ubicado en el Barrio San José del Municipio de Madrid - Cundinamarca.*
7. *Ante la anterior propuesta, el señor Víctor Julio Naranjo Villanueva solicitó visitar el inmueble ofrecido para conocer su ubicación, para lo cual la señora Sandra Milena Vega Galindo y el esposo de ésta, programaron la cita para el día siguiente.*
8. *El 20 de septiembre de 2016, se realizó la visita acordada al inmueble lote 4 de la manzana G del barrio San José del Municipio de Madrid (Cund.), con un área aproximada de sesenta metros cuadrados (60 Mts2), y estando en el mismo mi mandante solicitó poder estudiar los títulos de propiedad del fundo, ante lo cual, la señora Sandra Milena Vega Galindo le exhibió a mi representado la escritura pública No. 3249 del 11 de diciembre de 2014 de la Notaria Única de La Calera – Cundinamarca, por medio del cual adquirió mediante compraventa la propiedad de dicho inmueble al señor Carlos Adelmo Rey Rojas, y también le indicó el número de folio de matrícula inmobiliaria 50C-1565868 que le correspondía al inmueble para que mi representado fuera personalmente y sacará en la Oficina de Instrumentos Públicos el correspondiente certificado.*
9. *En efecto, el señor Víctor Julio Naranjo Villanueva se acercó al día siguiente a la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, y tramitó un certificado de tradición y libertad del inmueble de folio de matrícula inmobiliaria 50C-1565868, correspondiente al lote 4 de la manzana G del barrio San José del Municipio de Madrid (Cund.), figurando como titular del derecho de dominio la señora Sandra Milena Vega Galindo, quien había comprado mediante la escritura pública No. 3249 del 11 de diciembre de 2014 de la Notaria Única de La Calera – Cundinamarca. Asimismo, se verificó en el correspondiente certificado de tradición y libertad, que el inmueble estuviese libre de gravámenes y embargos.*
10. *Una vez realizado el estudio de títulos por parte de mi mandante, y verificado que la señora Sandra Milena Vega Galindo si ostentaba el derecho de dominio sobre el tantas veces mencionado inmueble, así como que el mismo se encontraba libre de gravámenes y embargos, el señor Víctor Julio Naranjo Villanueva y la señora Sandra Milena Vega Galindo, procedieron a negociar los términos de un contrato de compraventa, y después de varios acercamientos de negociación, la señora Sandra Milena Vega Galindo propuso a mi mandante el siguiente acuerdo:*
 - *que el inmueble de folio de matrícula inmobiliaria 50C-1565868, correspondiente al lote 4 de la manzana G del barrio San José del Municipio de Madrid (Cund.), se vendería por la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000)*

- que la señora Sandra Milena Vega Galindo en calidad de vendedora del inmueble, recibiría por la suma de VEINTIOCHO MILLONES DE PESOS (\$28.000.000), la camioneta Ford doble cabina, color plata galáctico, de placas QHE108, y
- que el saldo, es decir la suma de VEINTIDOS MILLONES DE PESOS (\$22.000.000), se pagarían en dinero en efectivo por el señor Víctor Julio Naranjo Villanueva.

11. Ante la anterior propuesta de acuerdo, mi representado le manifestó a la señora Sandra Milena Vega Galindo, que no tenía efectivo, y que solo tenía la camioneta Ford de placas QHE 108, ante lo cual el señor Víctor Julio Naranjo Villanueva quedó de confirmarles si se celebraba el contrato o no, dependiendo que un familiar le sirviera de socio e invirtiera el dinero en efectivo que le hacía falta para completar el precio del inmueble.

12. Así las cosas, el señor Víctor Julio Naranjo Villanueva acudió a Oscar Virgilio Romero Ardila, esposo de una hermana, para proponerle que entre ambos compraran el inmueble lote 4 de la manzana G del barrio San José del Municipio de Madrid (Cund.), para lo cual le exhibió el certificado de tradición y libertad que personalmente había adquirido en la oficina de instrumentos públicos de Bogotá D.C. – zona centro.

13. Una vez el señor Oscar Romero Ardila revisó el certificado de tradición y libertad del inmueble de folio de matrícula inmobiliaria 50C-1565868, y al efectuar la verificación que la señora Sandra Milena Vega Galindo si fungía como propietaria del inmueble, y que no se presentaba ninguna anotación de embargo o gravamen, aceptó participar en la compra del lote 4 de la manzana G del barrio San José del Municipio de Madrid (Cund.).

14. De esta manera, los señores Víctor Julio Naranjo Villanueva y Oscar Romero Ardila procedieron a comunicarse con la señora Sandra Milena Vega y confirmarle el interés en adquirir el tantas veces mencionado inmueble en la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000), pagándolo de la siguiente forma:

- Que la Señora Sandra Milena Vega, en calidad de vendedora del inmueble, el día de la promesa de compraventa recibiría la camioneta Ford doble cabina de placas QHE108, por la suma de VEINTIOCHO MILLONES DE PESOS (\$28.000.000).
- Que el saldo, esto es, la suma de VEINTIDOS MILLONES DE PESOS (\$22.000.000), se pagarían, en primer lugar, la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000) el día de la firma de la promesa de compraventa y, los DOCE MILLONES DE PESOS (\$12.000.000) restantes se pagarían a la firma de la Escritura Pública de compraventa que solemnizará el contrato prometido, lo cual sería el 26 de octubre de 2016 a las 10:00 am. en la Notaría Única del Circuito de Madrid (Cund.).

15. Así entonces, bajo los términos descritos en el hecho inmediatamente anterior, los señores Víctor Julio Naranjo Villanueva y Oscar Romero Ardila, de una parte como prometientes compradores, y de la otra, la señora Sandra Milena Vega Galindo como prometiente vendedora, celebraron promesa de compraventa el 26 de septiembre de 2016, acto jurídico que se elevó a escrito privado y se le realizó reconocimiento de firma y contenido ante el Notario Único del Circuito de Madrid (Cund.).

16. En cumplimiento del anterior contrato de promesa, los señores Víctor Julio Naranjo Villanueva y Oscar Romero Ardila entregaron el día de la celebración y firma de la promesa de compraventa a la prometiente vendedora, la camioneta Ford doble cabina de placas QHE108 y la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000).

17. El 26 de octubre de 2016 a las 10:00 am., los señores Víctor Julio Naranjo Villanueva y Oscar Romero Ardila se acercaron a la Notaría Única del Circuito de Madrid (Cund.) para firmar la escritura pública que solemnizaría la promesa de compraventa realizada el 26 de septiembre de 2016 con Sandra Milena Vega Galindo, sin embargo, esta señora no se hizo presente a la Notaría para la firma de la escritura.

18. Estando en la mencionada Notaría y tras las horas de espera a la señora Sandra Milena Vega Galindo, mis representados aprovecharon la oportunidad para que el Notario Único del Círculo de Madrid, Dr. Rodolfo Guerrero, revisará el certificado de tradición y libertad del inmueble objeto del contrato, causándole inmediato asombro y extrañeza que en la anotación 003 del certificado de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1565868 apareciera el número 3249 del 11 de diciembre de 2014 de la Notaría Única de La Calera – Cundinamarca, por medio de la cual la señora Sandra Milena Vega Galindo adquirió del señor Carlos Adelmo Rey Rojas el derecho de dominio del inmueble tantas veces mencionado, aduciendo el señor Notario que en círculos notariales como el de La Calera (Cund.) se otorgarían por año aproximadamente 1000 escrituras públicas, que nunca llegaban a las 2000 escrituras públicas por año, y en el caso concreto de la anotación 003 vista en el certificado de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1565868 el número de la escritura pública No. 3249 del 11 de diciembre de 2014 de la Notaría Única de La Calera – Cundinamarca, excedía excesivamente las escrituras que se otorgaban en círculos notariales semejantes.

19. Ante la situación anteriormente descrita, el Notario Único del Círculo de Madrid, Dr. Rodolfo Guerrero, procedió a llamar al señor Notario Único del Círculo de La Calera – Cundinamarca, para preguntarle si en el año 2014 en dicho círculo notarial se habían otorgado la escritura pública No. 3249, ante lo cual el señor Notario Único del Círculo de La Calera fue categórico en responder que en ningún año en ese círculo notarial se ha otorgado ese número de escritura pública.

20. Teniendo en cuenta que la señora Sandra Milena Vega Galindo no se hizo presente en la Notaría, los señores Víctor Julio Naranjo Villanueva y Oscar Romero Ardila procedieron a solicitar a la Notaría Única del Círculo de Madrid la expedición de un acta de comparecencia, para demostrar el cumplimiento de la obligación de hacer adquirida en la promesa de compraventa de 26 de septiembre de 2016.

21. Una vez salieron de la Notaría Única del Círculo de Madrid, mis representados comenzaron a sospechar que habían sido víctimas de una estafa, posibilitada por la falla en la prestación de los servicios públicos de: (i) registro de instrumentos públicos; (ii) así como en el ejercicio de la inspección, vigilancia y control sobre servicio público notarial en los términos establecidos en las normas vigentes, y (iii) de la misma manera como en la inspección, vigilancia y control las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, falla en el servicio causada con la inscripción en el folio de registro de instrumentos públicos No. 50C-1565868 de Bogotá D.C., de la escritura pública No. 3249 del 11 de diciembre de 2014 de la Notaría Única de La Calera – Cundinamarca, que era falsa.

22. Seguidamente el señor Víctor Julio Naranjo Villanueva fue a visitar el lote 4 de la manzana G del barrio San José del Municipio de Madrid (Cund.), cuando un vecino se le acercó y le preguntó que si estaba negociando ese inmueble, ante lo que mi poderdante le respondió que sí, pero esta persona le comentó a mi representado que se le hacía extraño, puesto que él tenía conocimiento que ese lote presentaba un problema, ya que el dueño señor Carlos Adelmo Rey Rojas había fallecido en el año 2004 y quien ejercía como señora y dueña del inmueble es Nancy Tarazona Rangel esposa del fallecido Carlos Adelmo Rey Rojas.

23. El señor Víctor Julio Naranjo Villanueva se tomó la tarea de realizar averiguaciones sobre la identidad de la señora Sandra Milena Vega Galindo, encontrándose que dicha mujer hace parte de una red de estafadores, que gracias a la falla en el servicio público de: (i) de registro de instrumentos públicos, (ii) así como en el ejercicio de la inspección, vigilancia y control sobre servicio público notarial en los términos establecidos en las normas vigentes, y (iii) de la misma manera como en la inspección, vigilancia y control las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, causada con la inscripción en los folios de registro de instrumentos públicos de escrituras públicas falsas, se ha inducido a error a personas de buena fe en al menos siete ciudades: Bogotá, Valledupar, Tunja, Zipaquirá, Cajicá, Mosquera y Madrid (Cundinamarca).

24. En efecto, la red de estafadores, conocedores de la falla en el servicio de la Superintendencia de Notariado y Registro y gracias a las fallas en el servicio público de (i) registro de instrumentos

públicos, (ii) así como en el ejercicio de la inspección, vigilancia y control sobre servicio público notarial en los términos establecidos en las normas vigentes, (iii) y de la misma manera como en la inspección, vigilancia y control las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, registran las escrituras apócrifas para aparecer en el correspondiente certificado de tradición y libertad del inmueble como titulares del derecho de dominio, despojando, de este modo, de la titularidad del derecho de dominio a los verdaderos dueños de los inmuebles, enajenándolos a compradores de buena fe, como en el caso particular le aconteció a los señores Víctor Julio Naranjo Villanueva y Oscar Romero Ardila, quienes bajo la confianza legítima de la correcta prestación del servicio público de registro de instrumentos públicos realizado por la Superintendencia de Notariado y Registro, efectúan de buena fe los desembolsos de dinero o entrega de bienes para adquirir los inmuebles.

25. El 27 de octubre de 2016, los señores Víctor Julio Naranjo Villanueva y Oscar Romero Ardila se dirigieron a la fiscalía seccional de Funza a instaurar la respectiva denuncia, donde se les informó que como víctimas debían contar representación de un abogado titulado e inscrito, contratándose para tal efecto, el 9 de noviembre de 2016, al Dr. Julio Cesar Jiménez, para que los representará como apoderado de las víctimas dentro de todo el trámite de investigación y posterior proceso penal, a quien mis mandantes le cancelaron la suma de OCHO MILLONES DE PESOS (\$8.000.000) por concepto de honorarios.

26. En consecuencia, por las fallas en el servicio público de: (i) registro de instrumentos públicos, (ii) así como en el ejercicio de la inspección, vigilancia y control sobre servicio público notarial en los términos establecidos en las normas vigentes, y (iii) del mismo modo como en la inspección, vigilancia y control las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, en los términos establecidos en las normas vigentes, la Superintendencia de Notariado y Registro debe responder por los perjuicios materiales y morales causados a los señores Víctor Julio Naranjo Villanueva y Oscar Romero Ardila.

27. Los demandantes han agotado audiencia de conciliación extrajudicial el día 13 de abril de 2018 ante el PROCURADOR 192 JUDICIAL I DELEGADO ANTE LOS JUZGADOS ADMINISTRATIVOS DE BOGOTÁ, previo a acudir a la justicia contencioso administrativa en Medio de Control de Reparación Directa conforme a lo dispuesto en los artículos 140, 161 numeral 1), y 164 numeral 2) literal i) del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dando aplicación a lo establecido en la Ley 640 de 2001, artículos 35, 36 y ss. y 161 numeral 1º de la ley 1437 de 2011.

28. Los demandantes me han otorgado poder para incoar oportunamente demanda administrativa en Medio de Control de Reparación Directa conforme a lo dispuesto en los artículos 140, 161 numeral 1), y 164 numeral 2) literal i) del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

1.2. La CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

1.2.1. El apoderado de la demandada **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO** manifestó lo siguiente:

“Me opongo a la prosperidad de todas y cada una de las pretensiones de la demanda, por cuanto carecen de sustento jurídico y, principalmente, porque los perjuicios a los que se refiere el demandante, contrario a lo que se alude en el libelo, no son responsabilidad directa del Estado, ya que este obró conforme a lo estipulado en la Ley, tal y como quedará demostrado a lo largo del presente proceso.

(...)”

Propuso como **excepciones** las siguientes:

**INEXISTENCIA
DEL DAÑO
ANTI JURÍDICO**

En el presente asunto y conforme a los hechos imputados por el demandante, se evidencia un daño causado a este, el cual claramente debe ser reparado e indemnizado. Al respecto, es necesario precisar que para se configure la responsabilidad patrimonial del Estado consagrada en el Artículo 90 de la Constitución política es necesaria la comprobación de tres elementos: (a) la comprobación de un daño antijurídico, (b) que le sea imputable al Estado y (c) que sea producido por una acción u omisión de una entidad pública.

Ahora bien, la presente excepción tiene por fundamento demostrar la inexistencia de un daño antijurídico, toda vez que los registradores de instrumentos públicos no tienen por obligación la realización de un examen riguroso de validez y comprobación de la autenticidad y veracidad de escrituras públicas y demás documentos aportados por los particulares. En suma, la Ley 1579 de 2012 (actual estatuto de registro de instrumentos públicos) establece lo siguiente:

Artículo 13. PROCESO DE REGISTRO. El proceso de registro de un título o documento se compone de la radicación, la calificación, la inscripción y la constancia de hacerse ejecutado esta.

En otras palabras, la radicación, calificación, inscripción y constancias constituyen las funciones de los registradores al momento de proceder a un registro. Ahora bien, el demandante alega que la administración no fue diligente por no realizar el control de legalidad respectivo a los documentos aportados en su momento por los solicitantes, hecho que refleja el desconocimiento que tiene el actor en lo que se refiere al alcance del control de legalidad por parte de los registradores.

Lo anterior, permite concluir que es el Registrador de Instrumentos Públicos o el funcionario calificador designado para ello a quienes les compete ejercer el control de legalidad sobre los documentos que radican los usuarios para su inscripción en el registro, el cual se realiza en la etapa de calificación definida como:

"(...) el examen que corresponde hacer al funcionario de registro idóneo para tal finalidad, en virtud del cual queda determinado, en cada caso, si el título presentado reúne las condiciones exigidas por las leyes para ser inscrito y surtir todos los efectos o si, por el contrario, faltan en él algunos de los requisitos o elementos precisos para formalizar la inscripción"

En esta misma línea, la Corte Constitucional en Sentencia T-356/18 ha definido por legalidad como aquella:

*"entendida como función calificadora, puesto que el registrador **debe examinar v calificar tanto el documento como el respectivo folio registral** solo cuando la inscripción se ajuste a la ley podrá autorizarla. Bajo ese entendido, el notario al otorgar el título y el registrador al inscribirlo, deben confrontar los títulos con la normativa aplicable al caso, "(subrayado fuera del texto)*

En consecuencia, el control de legalidad que realizan los registradores no tiene un alcance ilimitado toda vez que su deber y función es velar para que los documentos aportados por particulares se ajusten a la Ley y cumplan con las solemnidades estipuladas, más no tienen por obligación examinar la validez de los mismos y catalogarlos por falsos o fraudulentos, lo cual si así fuera, constituiría una carga excesiva a las funciones de los registradores. Por otra parte, las escrituras públicas aportadas por los solicitantes provienen de la firma de un notario investido para dar fe pública el cual les otorgó plena autenticidad a las declaraciones de las partes y a la voluntad de estas de comprar el predio objeto de litigio; fe pública que le da al registrador la seguridad en la veracidad de los documentos y escrituras públicas aportadas.

	<p>Por tanto, el daño cometido no fue antijurídico como tampoco le es imputable a mi representada, toda vez que el demandante no acreditó la existencia de un vínculo jurídico entre el daño (duplicidad de folios) y la actividad pública desplegada (función calificadora), la cual como dije anteriormente, actuó conforme a sus funciones y a la Ley. En conclusión, el daño ocasionado no le es imputable a la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos zona sur y como lo establece la Corte Constitucional en sentencia c-965 de 2003</p> <p><i>"...cuando el daño no reviste el carácter de antijurídico, en razón a que recae sobre un interés que no goza de la tutela del derecho o que el sujeto pasivo tiene el deber jurídico de soportar en detrimento de su patrimonio, no se configura la responsabilidad del Estado y éste no se obliga a pagar una indemnización".</i></p> <p>Así, es claro que teniendo total consciencia de todas estas aristas el reclamo del presunto no tiene solidez por cuanto no existe daño antijurídico ocasionado por mi representada.</p>
HECHO DE UN TERCERO	<p>Al igual que ocurre con los demás cargos de la demanda, el asunto que constituye el fundamento de la demanda impetrada, se circunscribe a una situación ilícita y fraudulenta que se presentó en el año 2016 y que aun en nuestros días continua en investigación.</p> <p>Dicha situación no es otra que la comisión del presunto delito de estafa, surgido con ocasión de la inducción en error al demandante, causada supuestamente por la señora SANDRA MILENA VEGA GALINDO y respecto de la venta de un bien inmueble. La aludida señora es por completo ajena a la entidad que represento y dado que su actuar fue la causa eficiente del daño, no es posible que por actuar se derive responsabilidad en cabeza de la Superintendencia de Notariado y Registro. De modo que debe ser la mencionada tercera, quien con su proceder ocasionó los prejuicios reclamados por el actor, tiene tenga el deber de indemnizarlos penal y patrimonialmente. Al respecto, el Consejo de Estado en Sentencia 9276 del 8 de agosto de 2002:</p> <p><i>"En relación con la causal de exoneración consistente en el hecho de un tercero, la jurisprudencia de esta Corporación ha señalado que la misma se configura siempre y cuando se demuestre que la circunstancia extraña es completamente ajena al servicio y que este último no se encuentra vinculado en manera alguna con la actuación de aquél, de manera que se produce la ruptura del nexo causal; además, como ocurre tratándose de cualquier causa extraña, se ha sostenido que la misma debe revestir las características de imprevisibilidad e irresistibilidad antes anotadas, más allá de la consideración de acuerdo con la cual ha de tratarse de una conducta ajena a la de la entidad pública demandada. Adicionalmente, no puede perderse de vista que para que el hecho del tercero pueda ser admitido como eximente de responsabilidad no se precisa que sea culposo, sino que constituya la causa exclusiva del daño".</i></p> <p>Por lo anterior, al ser responsable un tercero no se le puede atribuir responsabilidad a la SNR, como tampoco a la Oficina de Instrumentos Públicos quienes actuaron conforme a los parámetros de Ley.</p>

1.3. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

1.3.1. Demandante:

“Bajo el enunciado anterior, en el presente asunto, se generó un quebrantamiento de la confianza legítima, por la actividad de la demandada Superintendencia de Notariado y Registro, con la inscripción realizada en el Certificado de Tradición y Libertad del bien de matrícula inmobiliaria No. 50C-1565868 con respecto a la Escritura Pública 3249 –anotación 003, que no fue corrida ni autorizada por la Notaría Única de La Calera (certificado prueba 15 allegada con la demanda, y certificación expedida por el Notario Único de La Calera, pruebas 16 y 17 de la demanda, y prueba 27 y 34 expediente digital), en el que expresamente el Notario Único de La Calera, en oficio N.U. 324 de 4/11/2021 deja constancia que en el año 2014 se autorizaron 1.406 escrituras públicas, y que la Escritura No. 3249 es un “documento sin valor ni efecto”, constancia que es reiterativa, y que además aparece en el expediente penal CUI 252866000376201601581 fl. 33 expediente digital, en donde se establece que el número 3249 excede sobrada, inusual y notoriamente al número usual de escrituras públicas que se manejan en el Círculo Notarial.

Así las cosas, la actuación de la demandada Superintendencia de Notariado y Registro, por acción y por omisión, generó la responsabilidad administrativa que se deprecia con la demanda; por acción derivado de la anotación que este organismo realizara del registro de “propiedad del bien inmueble a la Sra. Sandra Milena Vega Galindo” No. 003, y por omisión por no verificación de la inexistencia de la Escritura Pública 3249, incumpliendo los principios y deberes legales, establecidos en el literal d del artículo 3º, artículo 5º y parágrafo 3 del artículo 14 de la Ley 1579 de 2012, en los que se consigna:

“Artículo 3º Principios. d) Legalidad. Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción”.

A su vez, el artículo 5o de la Ley 1579, señala:

“Artículo 5º. 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”. (Negrita fuera del texto)

De igual manera, se establece como deber de la oficina de registro de instrumentos públicos, en el parágrafo 3 del artículo 14 de la Ley 1579 de 2012 la siguiente:

“Artículo 14. Radicación. (...). Recibido el instrumento público por medios electrónicos y con firma digital de las Notarías, Despachos Judiciales o Entidades Públicas o en medio físico o documental presentado por el usuario se procederá a su radicación (...)

Parágrafo 3. Una vez radicado el instrumento y antes de su calificación, se **procederá a verificar** que los datos consignados en la radicación correspondan fielmente al mismo.” (Resaltado propio)

La actuación de la demandada con el acto de inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, generó un documento-prueba que goza de presunción de veracidad y exactitud (art. 3 literal e) Ley 1579) con la que se acredita el estado jurídico del bien y en quién recae la propiedad (arts. 2, 46, 48 y 49 de la citada ley), lo que produjo un estado de confianza en mis poderdantes (particulares), quienes al obtener por sí mismos en los medios oficiales –en la oficina de registro de instrumentos públicos un certificado de tradición y libertad del bien de matrícula No. 50C-1565868 y observar la anotación 003, les daba la completa certeza del respaldo de la titularidad del derecho real del bien en cita en la persona de Sandra Milena Vega, y, es con base en esa anotación en dicho registro, que mis representados realizaron la promesa de compraventa del bien inmueble, y como parte del precio del precitado inmueble, le entregaron a la Sra. Sandra Milena Vega el vehículo automotor terrestre -

camioneta Ford de placas QHE108 avaluado para el año 2016 en \$28.000.000 y la suma de \$10.000.000 de pesos en efectivo, tal y como aparece en el contrato de compraventa formato Minerva VA 097875 de 26 de septiembre de 2016 (prueba 2 de la demanda), haciendo un pago total de treinta y ocho millones de pesos (\$38.000.000), valor establecido en la cláusula tercera de la promesa de compraventa del inmueble 50C-1565868 de 26 de septiembre de 2016, a la cual se le hizo autenticación de firma o reconocimiento de firma ante la Notaría Única del Círculo de Madrid (Cund.) (Prueba 11 de la demanda y prueba 33 expediente digital).

Así las cosas, del comportamiento del Estado-Superintendencia de Notariado y Registro, generó un daño antijurídico susceptible de reparación, puesto que tuvo implicaciones o consecuencias en el ámbito patrimonial y extrapatrimonial de los demandantes, quienes acuden a su Despacho, con el fin de obtener el resarcimiento de los daños materiales e inmateriales, los cuales se presumen del daño ocasionado, y que bajo el mandato constitucional del artículo 6º, 90 y legal, numeral 7º del artículo 3º, y 140 de la ley 1437 de 2011, las Superintendencia de Notariado y Registro, debe asumirán “las consecuencias por sus decisiones, omisiones o extralimitaciones de funciones de acuerdo con la Constitución, las leyes y los reglamentos”.

El menoscabo patrimonial de mis representados también consistió en el pago de honorarios del abogado penalista Dr. Julio César Jiménez, gasto que no se hubiese incurrido, de no haber existido el registro de la Escritura apócrifa (ver. Prueba 4 de la demanda, y prueba 33 expediente digital allegado oportunamente el 12 de noviembre de 2021 por la suscrita apoderada como respuesta de la Fiscalía que está tramitando el caso).

Adicionalmente, se advierte que la demandada no cumplió con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 1579 de 2012, frente a la adulteración de información o realización de actos fraudulentos, pues no denunció, máxime que como aparece incluso en la denuncia penal allegada y pruebas 9 y 10 de la demanda, la señora Sandra Milena Vega actuó de la misma manera inscribiendo diferentes escrituras por distintos predios, obviamente falsas, y que no es el único caso que haya acontecido o que haya sido aislado. Es tan frágil el sistema registral que la misma estafadora lo utilizó en diferentes oportunidades, sin que la demandada haya realizado actuación alguna. (prueba 33 expediente digital).

En virtud de lo anteriormente expuesto, y siendo coherente con el derecho planteado, y toda vez que en el presente asunto, se encuentra debidamente acreditado con las pruebas documentales, los elementos de responsabilidad del Estado por defraudación de la confianza legítima y buena fe, generando el daño antijurídico ocasionado, ciertamente, le solicito a la señora Juez, acoger cada una de las pretensiones expuestas en la demanda”.

1.3.2. SUPERTINDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO:

“1. Es indiscutible el hecho de que no se puede predicar responsabilidad por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos ni de la Superintendencia de Notariado y Registro, respecto de los perjuicios económicos que reclaman los demandantes, puesto que de conformidad con lo señalado en el escrito de demanda, el mismo Notario Único de la Calera señaló que el número de escrituras que se otorgan en dicha Notaría no superan las dos mil por año, y el número de la escritura superaba con creces dicha cantidad.

Como quiera que los demandantes claramente señalan que suscribieron un contrato de promesa de compraventa con la señora Vega Galindo, ingenua y descuidadamente confiaron en que el inmueble que les vendía era de su propiedad, pero esta no fue la causa eficiente del daño. Por el contrario, éste

se debió a la conducta de la señora Sandra Milena Galindo Vega, quien se reconoce como una recurrente delincuente, que hace parte de una red de estafadores, por lo que tampoco sirve de prueba para señalar que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos tenía que haber conocido las recurrentes estafas por parte de la señora Sandra Milena Galindo Vega y que en virtud de ello ha debido tomar alguna medida preventiva.

Por lo que estamos ante el eximente de responsabilidad estatal de Hecho de un tercero, ya que esa persona no tiene vinculación laboral alguna con la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá ni con la Superintendencia de Notariado y Registro, razón por la cual hay un rompimiento del nexo causal.

2. Así mismo, se mencionó el recaer sobre los ahora demandantes responsabilidad al haber suscrito un contrato de promesa de compraventa entregando dinero y un camioneta, sin haber ido a la Notaría Única de la Calera a fin de verificar que efectivamente las escrituras públicas inscritas en folio de matrícula mencionada estuvieron acordes con la información registrada, lo cual haría todo buen padre de familia, de manera que puede hablarse del eximente de responsabilidad de Culpa exclusiva de la víctima, puesto que parte del deber de cuidado al pretender adquirir un inmueble es el revisar las escrituras públicas que fueron registradas en el folio de matrícula correspondiente, verificar que efectivamente los propietarios anteriores aparezcan como verdaderos tradentes, suscribir un contrato de compraventa y al momento de la inscripción de la escritura pública contentiva del contrato de compraventa efectuar el pago.

PETICIONES

Por carecer las pretensiones de la demanda de sustento de hecho y de derecho, según los argumentos expuestos y ante la ausencia de pruebas presentadas por parte de la demandante con las que pueda aseverar que el perjuicio de la pérdida del inmueble que creyeron haber adquirido mediante documento privado de promesa de compraventa y el dinero pagado a la señora Sandra Milena Vega Galindo, a quien denunciaron por estafa, solicito respetuosamente que mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada, se resuelva:

Primero: Rechazar todas y cada una de las pretensiones de la demanda.

Segundo: Declarar probadas las excepciones propuestas y

Tercero: Se condene en costas y agencias en derecho a la parte demandante.

Cuarto: Se ordene la terminación y archivo del proceso a favor de mi representada”.

2. CONSIDERACIONES

2.1. LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS:

Las excepciones de INEXISTENCIA DEL DAÑO ANTIJURIDICO, PRESUNCIÓN DE LEGALIDAD E INEXISTENCIA DE FALLA EN EL SERVICIO, AUSENCIA DE NEXO CAUSAL ENTRE LOS HECHOS Y EL PRESUNTO DAÑO y PERJUICIOS INMATERIALES (EL DAÑO MORAL) no gozan de esta calidad, en atención a que los hechos que se aducen como fundamento de la misma, no la conforman, limitándose simplemente a negar o contradecir los supuestos de hecho en que los demandantes sustentan su acción. En este sentido, el término “excepción”, está reservado para aquéllos únicos casos en que tal instrumento de defensa se traduce

en la acreditación de hechos y razones distintos, encaminados a excluir, enervar o dilatar las pretensiones.

En cuanto a la excepción de FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA, la parte actora fue clara en indicar cuál era la omisión que se le endilgaba a la demandada, motivo por el cual no está llamada a prosperar.

Por último, frente al HECHO DE UN TERCERO, por tratarse de un eximente de responsabilidad, se estudiará sólo en el evento en que aquella se configure.

Por ende, se procederá a determinar si en el sub examine si se verifican todos y cada uno de los presupuestos que permitan la responsabilidad de la demandada.

2.2. LA RAZÓN DE LA CONTROVERSIA:

Establecer si la entidad demandada Superintendencia de Notariado y Registro es o no responsable por los presuntos daños causados a los demandantes por la presunta omisión en la vigilancia, inspección y control en las oficinas de registro de instrumentos públicos, particularmente en la inscripción de la escritura pública No. 3249 del 11 de diciembre de 2014 de la notaría única de la Calera – Cundinamarca en el certificado de tradición con matrícula No. 50C-1565868 de Bogotá, teniendo como víctimas a los señores VICTOR JULIO NARANJO VILLANUEVA y OSCAR VIRGILIO ROMERO ARDILA, ellos como compradores.

Surge entonces el siguiente problema jurídico:

¿Es responsable la entidad demandada Superintendencia de Notariado y Registro de los presuntos daños causados a los demandantes por la presunta omisión en la vigilancia, inspección y control en las oficinas de registro de instrumentos públicos, particularmente en la inscripción de la escritura pública No. 3249 del 11 de diciembre de 2014 de la notaría única de la Calera – Cundinamarca en el certificado de tradición con matrícula No. 50C-1565868 de Bogotá, teniendo como víctimas a los señores VICTOR JULIO NARANJO VILLANUEVA y OSCAR VIRGILIO ROMERO ARDILA, ellos como compradores?

Para dar respuesta a esta pregunta es necesario tener en cuenta los siguientes puntos:

El presente proceso tuvo su origen en el ejercicio del medio de control de reparación directa contemplada en el artículo 140 del C.P.C.A., el cual dispone que el interesado podrá demandar la reparación del daño cuando su causa sea un hecho, una omisión, una operación administrativa o la ocupación temporal o permanente de un inmueble por causa de trabajos públicos o por cualquier otra causa.

El régimen de responsabilidad patrimonial del Estado al que obedece tal acción tiene su fundamento Constitucional en el artículo 90 de la Carta, el cual le impone a aquel el deber de responder patrimonialmente por los daños antijurídicos que le sean imputables, causados por la acción o la omisión de las autoridades públicas,

es decir que el elemento fundamental de la responsabilidad es la existencia de un daño que la persona no está en el deber legal de soportar.

Se observa entonces que no importa si el actuar de la Administración fue legal o no, para efectos de determinar la responsabilidad, puesto que la antijuridicidad no se predica de su comportamiento sino del daño sufrido por el afectado, que bien puede provenir de una actuación legítima de aquella; no obstante, la jurisprudencia continúa aplicando los regímenes de imputación de responsabilidad que de tiempo atrás ha ido decantando, ya que ellos facilitan el proceso de calificación de la conducta estatal y la determinación de la existencia del daño y del nexo causal de éste con aquella.

El principal régimen de imputación de responsabilidad es el de la tradicional falla del servicio, dentro del cual la responsabilidad surge a partir de la comprobación de la existencia de tres elementos fundamentales:

- 1) el daño antijurídico sufrido por el interesado,
- 2) la falla del servicio propiamente dicha, que consiste en el deficiente funcionamiento del servicio, porque no funcionó cuando ha debido hacerlo, o lo hizo de manera tardía o equivocada, y finalmente,
- 3) una relación de causalidad entre estos dos elementos, es decir, la comprobación de que el daño se produjo como consecuencia de la falla del servicio.

Considera el Despacho que el régimen de responsabilidad aplicable en el caso concreto es el del FALLA EN EL SERVICIO en virtud de los hechos relatados en la demanda por lo que se procederá al estudio del caso concreto teniendo en cuenta los elementos de responsabilidad anotados y el material probatorio aportado a la demanda.

2.3. ANÁLISIS CRÍTICO DE LAS PRUEBAS:

2.3.1 Conforme al material probatorio aportado, se encuentran **probados los siguientes hechos:**

- ✓ Mediante escritura pública No. 0338 del 2 de abril de 2004 en la Notaría Única de Madrid – Cundinamarca se protocolizó la venta del lote numero cuatro (4) de la manzana G Urbanización San Carlos primera etapa del municipio de Madrid, donde el comprador fue Carlos Adelmo Rey Rojas.
- ✓ El 26 de septiembre de 2016, Víctor Julio Naranjo Villanueva como vendedor y Sandra Milena Galindo Vega como compradora, suscribieron contrato de compraventa de vehículo automotor camioneta Ford modelo 2005 por valor de \$28.000.000.
- ✓ El propietario de la camioneta Ford Explorer Sport Trac modelo 2005 era Víctor Julio Naranjo Villanueva.
- ✓ En acta de comparecencia No. 013/2016 del 26 de octubre de 2016 la Notaría Única de Madrid dejó constancia que en esa fecha se presentaron Víctor Julio Naranjo Villanueva y Oscar Virgilio Romero Ardila en su calidad de

prometientes compradores con el fin de firmar la escritura pública del bien inmueble lote No. 4 de la manzana G de la urbanización San Carlos I del municipio de Madrid – Cundinamarca; sin embargo, la prometedora vendedora Sandra Milena Galindo Vega no se hizo presente.

- ✓ El certificado de tradición y libertad del bien de matrícula inmobiliaria No. 50C-1565868 en la anotación No. 003 quedó registrada la compraventa que hiciera la señora Sandra Milena Vega Galindo a Carlos Adelmo Rey Rojas sobre el lote No. 4 de la manzana G Urbanización San Carlos primera etapa del municipio de Madrid y en donde aparecía la escritura No. 3249 del 11 de diciembre de 2014 de la Notaria Única de la Calera.
- ✓ Con certificación del 26 de octubre de 2016, el Notario Único del Círculo de la Calera certifico que, revisado el libro de protocolo del año 2014, se constató que la última escritura autorizada por el notario para esa época doctor Eduardo Tapias Serna fue la No. 1406 del 30 de diciembre de ese mismo año, y trata de la adjudicación de la sucesión de Teodolinda Avilan de Martínez, con matrícula inmobiliaria 50N-20048708, el inmueble ubicado en la calle 8 No. 2ª-38 de la nomenclatura del municipio de la Calera.
- ✓ El 1 de agosto de 2018 el Notario Único del Circulo de la Calera contesto una petición indicando que, durante el año 2014 esa notaria no autorizo escritura con el No. 3249 del 11 de diciembre de 2014; si aparece una escritura con el No. 3249 de esa fecha es apócrifo, carece de todo valor y eficacia.
- ✓ Con resolución No. 1705 del 22 de febrero de 2017 la Notaria Séptima del Circulo de Bogotá informó que la supuesta escritura pública No. 4.103 de fecha 23 de noviembre de 2015, de una presunta compraventa de los señores Cielo Durán Rodríguez, Luis Eduardo Lara Gómez, a favor de Sandra Milena Galindo Vega, no corresponde a la Notaria 7 de Bogotá, toda vez, que la que aparece en el protocolo y archivo refiere a la escritura pública No. 4.103 de fecha 1 de diciembre del año 2015, cuyas partes, acto jurídico, no guardan relación alguna con la solicitada. La escritura pública No. 4.103 de 1 de diciembre de 2015 se refiere a la cancelación de patrimonio de familia, de los señores German Villaraga Rocha y German Alberto Villaraga Diaz¹.
- ✓ Con auto del 28 de julio de 2017 la Superintendencia de Notariado y Registro inició actuación administrativa tendiente a establecer la situación jurídica del inmueble identificado con matricula inmobiliaria No. 50C-1565868.
- ✓ En oficio SNR2021EE100033 la Superintendencia de Notariado y Registro dio respuesta a la prueba de oficio decretada en audiencia inicial indicando lo siguiente:

“(..)

¿A quién corresponde validar una escritura pública de un Círculo Notarial diferente? ¿A la Notaría o a la SNR?

(...) De conformidad con lo dispuesto en los artículos 6º y 21º del Decreto Ley 960 de 1970 y 3º del Decreto reglamentario 2148 de 1983, Compilado por el Decreto 1069 de 2015, el notario debe velar por la legalidad de las declaraciones que ante él se emitan y queden consignadas en los instrumentos públicos, negando su autorización únicamente en el caso de que advierta en el acto o negocio jurídico a celebrar la existencia de nulidad absoluta o por estar clara y expresamente prohibido por la ley. De las demás irregularidades advertirá a las partes, y si ellas insisten en la autorización, el notario dejará constancia de lo ocurrido en el instrumento.

“(..)

¹ Pag. 59 del documento “Expediente penal”

De otra parte, el artículo 9° *ibídem*, dispone:

“Los Notarios responden de la regularidad formal de los instrumentos que autorizan, **pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados**; tampoco responden de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo”. (subrayo fuera de texto).

El artículo 2.2.6.1.1.3 del Decreto 1069 de 2015, expresa:

“El Notario no autorizará el instrumento cuando llegue a la conclusión de que el acto que contiene sería nulo por incapacidad absoluta de alguno de los otorgantes o por estar clara y expresamente prohibido en la ley.

De los demás vicios que afecten el acto objeto del contrato advertirá a los comparecientes y si éstos insistieren lo autorizará, dejando constancia de ello en el instrumento.”.

A su turno el artículo 2.2.6.1.1.2, *ibídem*, señala que:

“El notario ejercerá sus funciones a solicitud de los interesados, quienes tienen el derecho de elegirlo libremente, salvo lo estipulado para el reparto”.

De conformidad con las normas transcritas, el Notario presta su servicio a quien lo solicite, salvo que el acto esté expresamente prohibido por la ley o cuando sea de aquellos que degeneren en nulidad absoluta.

(...)

La forma externa que debe revestir todo negocio jurídico formal es la Escritura Pública, y su elaboración requiere de un proceso, que en orden cronológico el primero es el de la ROGACIÓN, o requerimiento que deben hacer las partes al Notario para obtener de éste la prestación de sus servicios.

Luego procede el de la RECEPCIÓN, que consiste en percibir las declaraciones que hacen ante el Notario los interesados; La EXTENSIÓN, que es la versión escrita de lo declarado; el OTORGAMIENTO, entendido como el asentimiento expreso que aquellos prestan al instrumento extendido, y la AUTORIZACION, consistente en la fe que imprime el Notario a éste, en vista que se han llenado los requisitos pertinentes, y de que las declaraciones han sido realmente emitidas por los interesados.

Las declaraciones, sea que lleguen ya redactadas en una minuta, sea que los particulares las hagan en forma oral ante el Notario, están precedidas de la “Comparecencia”, esto es, del acto mediante el cual se presentan en persona los otorgantes y se identifican, ante el Notario.

(...)

Ahora bien, en lo que respecta a la redacción de las declaraciones, éstas pueden hacerse por el Notario, o ser presentadas a éstos por las partes, redactadas por ellas o sus asesores, (artículos 6°, 15 y 17 del Decreto Ley 960 de 1970): en los dos casos, el Notario, dentro del control de legalidad que ejerce, debe velar porque éstas se acomoden a la finalidad de los comparecientes, a las normas legales, a la clara expresión idiomática, pudiendo sugerir las correcciones que juzguen necesarias.

La actividad notarial tiene como función, la de “dar fe pública notarial” siendo un servicio público que presta el notario como delegatario del Estado a fin de que cumpla esta gestión privada.

(...)

El artículo 9 *ibídem*, expresa: “**Los notarios responden de la regularidad formal de los instrumentos que autorizan, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados...**” (negrilla fuera de texto)

(...)

Aunado con lo anterior, el artículo 2° del Decreto Ley 960 de 1970, señala:

“La función notarial es incompatible con el ejercicio de autoridad o jurisdicción **y no puede ejercerse sino dentro de los límites territoriales del respectivo Círculo de Notaría.**”.

Negrilla y subrayado fuera de texto.

Congruente con lo anterior, el artículo 99 del Decreto Ley 960 de 1970, expresa:

“**ESCRITURAS PÚBLICAS NULAS**”. Desde el punto de vista formal, son nulas las escrituras en que se omita el cumplimiento de los requisitos esenciales en los siguientes casos:

1. **Cuando el Notario actúe fuera de los límites territoriales del respectivo Círculo Notarial.** 2. Cuando faltare la comparecencia ante el Notario de cualquiera de los otorgantes, bien sea directamente o por representación.

3. Cuando los comparecientes no hayan prestado aprobación al texto del instrumento extendido.

4. Cuando no aparezcan la fecha y el lugar de la autorización, la denominación legal del Notario, los comprobantes de la representación, o los necesarios para autorizar la cancelación.

5. Cuando no aparezca debidamente establecida la identificación de los otorgantes o de sus representantes, o la forma de aquellos o de cualquier compareciente.

6. Cuando no se hayan consignado los datos y circunstancias necesarios para determinar los bienes objeto de las declaraciones”.

En cuanto a la validez, las escrituras públicas se presumen auténticas, mientras no se disponga lo contrario mediante sentencia judicial en firme por tacha de falsedad, según lo dispuesto por el artículo 244 del C. G. del P., no caducan, ni prescriben, a menos que los que intervinieron como otorgantes de común acuerdo deseen cancelarla o dejarla sin efecto, artículo 45 del Estatuto Notarial.

Teniendo en cuenta lo anterior, esta Superintendencia no revisa cada uno de los proyectos escriturarios a autorizar el Notario; su competencia radica en la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios.

(...)

¿Cuál es el trámite para realizar el registro de una escritura pública?

Inicialmente, resulta pertinente recordar que las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos son dependencias de la Superintendencia de Notariado y Registro; pero autónomas en el ejercicio de su función registral, de conformidad con lo establecido en el artículo 92 de la Ley 1579 de 2012, que dispone:

“(.) Artículo 92. Los Registradores de Instrumentos Públicos son los responsables del funcionamiento técnico y administrativo de las respectivas Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.”.

Fundamenta la competencia de las Oficinas de Registro de instrumentos, el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos (Ley 1579 de 2012) que consagra:

“Artículo 1º. Naturaleza del registro. El registro de la propiedad inmueble es un servicio público prestado por el Estado por funcionarios denominados Registradores de Instrumentos Públicos, en la forma aquí establecida y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes.”.

El registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público que consiste en anotar, en un folio de matrícula inmobiliaria que identifica un bien inmueble, 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.

(...)

La función pública registral está asignada a los Registradores de Instrumentos Públicos y se encuentra debidamente regulada por la Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, disposición que establece autonomía en el ejercicio de sus funciones a los Registradores, y se ejerce sobre el círculo registral asignado por la ley.

En la práctica jurídica, el principio de legalidad² se confía a la calificación que los registradores deben hacer de los títulos presentados, para declararlos perfectos o admisibles o para rechazarlos por contener defectos subsanables o insubsanables.

En otras palabras la calificación, es el examen jurídico que se efectúa sobre un documento legalmente radicado contentivo de un derecho real, presentado para su correspondiente inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria que identifica un determinado predio, luego del cual se ordena su registro o el rechazo del mismo.

² Ley 1579 de 2013, Artículo 3º Principios. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de: (...) d) Legalidad. Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción;

En la búsqueda de garantizar a los terceros una mayor seguridad al realizar negocios sobre bienes raíces, las diversas legislaciones han conferido a los funcionarios oficiales encargados de llevar el registro, una especial facultad llamada la función calificadora.

La calificación se justifica en un sistema en que los asientos registrales se presumen exactos o concordantes con la realidad jurídica. Es lógica la existencia de un trámite depurador de la titulación presentada a Registro.

La calificación se compone de dos elementos: i) El examen del instrumento público tendiente a comprobar si reúne las exigencias formales de ley, y ii) la calificación propiamente dicha, donde se aplica el derecho y se vigila el cumplimiento de los requisitos de fondo. Es entonces el examen jurídico mediante el cual se ordenan las inscripciones a que haya lugar en el folio de matrícula inmobiliaria que involucra el título, señalándolas específicamente con su orden de inscripción, el número de radicación, la clase de título a publicitar, fecha y oficina de expedición, e indicando el código registral a que se refiere el acto, las personas que intervienen en él.

La calificación se considera como la esencia del registro, al cual debe darse teniendo en cuenta la historia jurídica del predio de que se esté examinando, consignada en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, el cual debe reflejar su real situación jurídica. El buen registro es el que tiende a la protección del tráfico jurídico, a salvaguardar los derechos de los terceros.

Es por ello que el calificador debe censurar y juzgar con plena responsabilidad y soberanía de juicio los documentos, asegurándose de que se ajustan a los presupuestos necesarios para ordenar el asiento respectivo, es decir, atendiendo el principio de la legalidad, en virtud del cual el funcionario correspondiente examina los títulos para que solo sean inscribibles lo que sean válidos y perfectos.

Luego del examen crítico-jurídico que ha efectuado el calificador sobre el documento presentado para su registro, se da uno de estos tres pronunciamientos: ordena, suspende o deniega la inscripción solicitada.

Ordenar: El artículo 20 de la Ley 1579 de 2012 señala que hecho el estudio sobre la pertinencia de la calificación de documento o título para su inscripción, se procederá a la anotación siguiendo con todo rigor el orden de radicación.

Suspender: Se da en el evento de que una vez realizado el examen del título se encuentra n obstáculos subsanables dentro del mismo proceso de calificación (artículo 18 y 19 ley 1579 de 2012).

Denegar: El artículo 22 ibídem indica que si en la calificación del título o documento no se dan los presupuestos legales para ordenar su inscripción, se procederá a inadmitirlo, elaborando una nota devolutiva que señalará claramente los hechos y fundamentos de derecho que dieron origen a la devolución.

Realizado el examen jurídico al documento objeto de inscripción, arrojando como resultado la viabilidad de registro por encontrarse el documento ajustado en derecho, se procede a realizar la "inscripción", que corresponde a la tercera etapa del proceso de registro. Al respecto la Ley 1579 de 2012 dispone:

"Artículo 20. Inscripción. Hecho el estudio sobre la pertinencia de la calificación del documento o título para su inscripción, se procederá a la anotación siguiendo con todo rigor el orden de radicación, con indicación de la naturaleza jurídica del acto a inscribir, distinguida con el número que al título le haya correspondido en el orden del Radicador y la indicación del año con sus dos cifras terminales. Posteriormente se anotará la fecha de la inscripción, la naturaleza del título, escritura, sentencia, oficio, resolución, entre otros, su número distintivo,

si lo tuviere, su fecha, oficina de origen, y partes interesadas, todo en forma breve y clara, y en caracteres de fácil lectura y perdurables.

El funcionario calificador señalará las inscripciones a que dé lugar. Si el título fuere complejo o contuviere varios actos, contratos o modalidades que deban ser registradas, se ordenarán las distintas inscripciones en el lugar correspondiente.

Parágrafo 1°. La inscripción no convalida los actos o negocios jurídicos inscritos que sean nulos conforme a la ley. Sin embargo, los asientos registrales en que consten esos actos o negocios jurídicos solamente podrán ser anulados por decisión judicial debidamente ejecutoriada.

Parágrafo 2°. Se tendrá como fecha de inscripción, la correspondiente a la radicación del título, documento, providencia judicial o administrativa.”

La inscripción del documento corresponde directamente a la inclusión del mismo en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria.

Una vez se realiza la inscripción del documento en el folio de matrícula inmobiliaria, se debe dejar constancia física de la misma, tanto para el archivo de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos como para el usuario, razón por la cual se procede a generar la constancia de inscripción, con la cual se finaliza el proceso de registro de un documento.

(...)

Realizada la inscripción o generada la nota devolutiva del rechazo de solicitud de registro del documento, se procede a dejar constancia de la terminación del proceso de registro regresando el documento nuevamente a ventanilla para ser reclamado por el usuario con la papeleta que se le entrego como constancia de radicación.

¿Cuál y como se hace la verificación de la idoneidad de la información que se presenta para registro?

De conformidad con lo ya dicho en el numeral anterior, dentro del proceso de registro se encuentra la etapa de calificación, que conforme a lo dispuesto por el Estatuto Registral en su artículo 16, es donde se realiza el análisis jurídico, examen y comprobación de que el documento, acto o título reúne las exigencias de ley para acceder al registro.

(...)

Luego del examen crítico-jurídico que ha efectuado el calificador sobre el documento presentado para su registro, se da uno de estos tres pronunciamientos: ordena, suspende o deniega la inscripción solicitada.

Así las cosas, solo puede inscribirse documentos auténticos y fidedignos que reúnan los requisitos de contenido y de forma, en cuanto a la calificación del contenido del documento el registrador debe constatar que sea de los inscribibles en el registro de instrumentos públicos de conformidad con el artículo 4 de la ley 1579.

¿Hay alguna forma de evitar fraudes? ¿Y qué ha hecho para prevenirlos?

Las funciones de la Superintendencia de Notariado y Registro fueron establecidas en el artículo 11 del citado decreto, en congruencia con el objetivo de orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos, la orientación, administración, sostenimiento, vigilancia y control de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos con los fines previstos y dentro del marco legalmente establecido.

Se hace énfasis en la normatividad citada, la cual establece que a la Superintendencia de Notariado y Registro le compete la inspección y vigilancia en la prestación de los servicios públicos de registro y de notariado; así como la segunda instancia ante la subdirección de Apoyo Jurídico Registral respecto de los actos administrativos expedidos por los Registradores de Instrumentos Públicos.

Esta Superintendencia dentro sus funciones tiene la de orientar y fijar lineamientos que deben aplicar los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos para una prestación del servicio eficaz y eficiente, mas no, la de prestar el servicio público notarial y registral, ni la de conocer en primera instancia de los recursos relacionados con este servicio, de tal suerte que por disposición legal le compete a los notarios y registradores prestar el servicio público notarial y registral respectivamente bajo su propia autonomía sin injerencia de esta Entidad, salvo en aquellos casos en los cuales se interpongan los recursos contra los actos proferidos por los Registradores de Instrumentos Públicos de conformidad con la Ley donde a través de un estudio y valoración pueden ser confirmados, aclarados, modificados, adicionados o revocados; luego, sólo en estos eventos y bajo las competencias legalmente conferidas se actúa sobre el trámite de registro.

Hecho el anterior razonamiento, esta Entidad no le compete realizar la verificación de las escrituras públicas si estas autorizadas conforme a Ley, salvo en el ejercicio del poder sancionatorio cuando se presenta la queja sobre un acto determinado o en las visitas generales cuando se detecte alguna irregularidad.

En el ejercicio de la función de inspección, vigilancia y control esta entidad, ha expedido varios actos administrativos con el fin de orientar y exhortar a los Registradores y Notarios, en la prestación del servicio público notarial y registral para procurar mitigar las conductas delictivas que se cometen por parte de los delincuentes en el negocio inmobiliario, sin que con ello les compete ejercer funciones propias de los organismos judiciales que en el marco de sus competencias son los que tienen la facultad, idoneidad, pericia y los instrumentos técnicos científicos propios para determinar si un documentos es espurio o no. Es decir, que el notario y el registrador en ejercicio de sus funciones parten del principio constitucional de la buena fe de los contratantes, y velaran por la regularidad formal, pero no por la veracidad de las declaraciones de los interesados³

¿Cómo es el trámite que se hace entre la Notaría y la ORIP con relación al registro?

Sea lo primero mencionar que tanto el servicio público notarial como registral presentan una connotación principal a partir de la cual se pone en funcionamiento la prestación del servicio en virtud de su carácter rogado; es decir, el derecho del usuario de escoger (i) la notaría de su interés a su arbitrio para realizar el acto notarial por él requerido y, (ii) acudir a la oficina de registro de instrumentos públicos del círculo que corresponda solicitando la inscripción de todo acto, título y documento susceptible de registro.

(...)

En este orden de ideas, la solicitud de inscripción⁴ en las oficinas de registro⁵ en primera medida se realiza por parte del usuario, lo que consecuentemente acarrea la publicidad en el certificado de libertad y tradición correspondiente, una vez se cumplan los requisitos para

³ "Artículo 9°. Los Notarios responden de la regularidad formal de los instrumentos que autorizan, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados; tampoco responden de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo." (Decreto Ley 960 de 1970).

⁴ Ley 1579 de 2012. ARTÍCULO 4o. 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 1o. 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 2o. El Gobierno Nacional reglamentará el Registro Central de Testamentos cuyo procedimiento e inscripciones corresponde a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.

⁵ ARTÍCULO 5o. 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.

su inscripción, de allí que, la relación entre la notaría y la oficina de registro es totalmente independiente, pues la primera no responde por aquellos actos que no han sido llevados para su correspondiente registro y la segunda ejecuta su función en virtud de la rogación del servicio.

¿Por qué la Oficina de Registro del centro registra una escritura de un predio ubicado en el occidente de la Ciudad?

Mediante Decreto 1711 de 1984 se dividió la circunscripción territorial de Bogotá en tres (3) zonas así: norte, centro y sur. Así mismo, el Decreto 0673i de 1987 dispuso el círculo registral para cada oficina, estableciéndose que la Oficina Principal de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona sur, comprendería los inmuebles ubicados entre la calle 1 sur y la calle 100, para lo cual cito:

“(…) OFICINA PRINCIPAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS - ZONA CENTRO. Le corresponde los inmuebles no comprendidos en las zonas sur y norte y los de los municipios anexos de Fontibón y Engativá y los de los municipios de Cota, Chía, Funza, Guasca, Guatavita, La Calera, Madrid, Mosquera, Soacha, Subachoque, Tenjo y Sibaté. Administrativamente le están adscritas las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos Seccionales de Facatativá, Guaduas y La Mesa.”

Así las cosas, con fundamento en los citados decretos, los registros de los inmuebles ubicados en la zona occidente de la ciudad están asignados por competencia a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

(…)

Con fundamento en todo lo antes expuesto, las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos tienen su función debidamente reglada en la Ley 1579 de 2012, disposición que no establece emitir certificaciones de veracidad de los folios de matrícula inmobiliaria, dado a que, lo que se expide es el Certificado de tradición de los bienes inmuebles, el cual tiene un carácter de documento público y en este aparecen reflejadas todas las anotaciones que allí se hayan consignado, según el orden cronológico en el que, los documentos objeto de registro hayan sido presentados para proceso de registro, bien sea, por solicitud de los particulares o por orden de las autoridades administrativas o judiciales, conforme lo establece el principio de rogación en el literal a) del artículo 3° del Estatuto de Registro (Ley 1579 de 2012), en ese orden, las anotaciones que se haya sentado en los folios de matrícula no convalidan los actos o negocios jurídicos que pudieren llegar a ser nulos según la ley, de ahí que los asientos registrales solo puedan ser anulados por decisión judicial debidamente ejecutoriada según lo dispuesto en el parágrafo 1° del artículo 20 ibídem, así mismo el principio de legitimación del artículo 3° ibídem señala que, “los asientos registrales gozaran de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario”.

(…)

Atendiendo entonces el marco normativo puesto en precedencia, la función adscrita por el Decreto 2723 de 2014 a la Superintendencia de Notariado y Registro, para que ejerza vigilancia en la prestación del servicio notarial a cargo de los notarios, se hace con el prisma de verificar i) que la actuación notarial se realice en derecho (por razón de competencia territorial, funcional y procedimental), ii) con el lleno de los requisitos de ley (esto es, la producción de actos jurídicos válidos desde el aspecto sustancial y formal), iii) de manera oportuna (en los tiempos señalados y con ocasión de una rogación puntual del servicio), iv) en forma transparente (con aplicación rigurosa de la ley y sin establecer privilegios o el obrar bajo condicionamientos que no estén contemplados en la ley), v) incluyente (desde el punto de vista del trato igualitario y no discriminatorio), vi) reglada (en la aplicación del deber ser y como consecuencia de ello, cobrando el arancel o tarifa establecida por ley), vii) eficiente (en cuanto que obre en favor del derecho, en actitud conciliadora y de asesoría a los usuarios

del servicio) y viii) con eficacia jurídica (es decir, que sus actos tengan fuerza probatoria y produzcan plenos efectos en el mundo jurídico).

Por tanto, si con ocasión de esa labor de vigilancia o en complemento de la inspección o constatación in situ, la Superintendencia a través de la Delegada para el Notariado advierte alguna irregularidad en la prestación del servicio, puede iniciar la actividad de control para ejercer mediante ella el poder sancionador disciplinario; sin embargo, frente a los actos del servicio que se hubieren causado en forma irregular no puede revocarlos, ni ordenar bajo ningún pretexto su modificación, pues la fe pública es una competencia que ejerce el notario en forma autónoma y la Superintendencia de Notariado y Registro carece de esa competencia y facultad”

2.3.2. Entremos ahora a resolver el interrogante planteado:

¿Es responsable la entidad demandada Superintendencia de Notariado y Registro de los presuntos daños causados a los demandantes por la presunta omisión en la vigilancia, inspección y control en las oficinas de registro de instrumentos públicos, particularmente en la inscripción de la escritura pública No. 3249 del 11 de diciembre de 2014 de la notaría única de la Calera – Cundinamarca en el certificado de tradición con matrícula No. 50C-1565868 de Bogotá, teniendo como víctimas a los señores VICTOR JULIO NARANJO VILLANUEVA y OSCAR VIRGILIO ROMERO ARDILA, ellos como compradores?

La respuesta al anterior interrogante es negativa por las siguientes razones:

El Decreto-ley 960 de 1970 contentivo del Estatuto Notarial, establece en los artículos 3 y 9 las funciones y responsabilidades de los Notarios, que dice:

“ARTICULO 3o. FUNCIONES DE LOS NOTARIOS. Compete a los Notarios:

1. Recibir, extender y autorizar las declaraciones que conforme a las Leyes requieran escritura pública y aquellas a las cuales los interesados quieran revestir de esta solemnidad.

(...)

4. Dar fe de la correspondencia o identidad que exista entre un documento que tenga a la vista y su copia mecánica o literal (...)

ARTICULO 9o. <RESPONSABILIDAD EN LA FORMA>. Los Notarios responden de la regularidad formal de los instrumentos que autorizan, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados; tampoco responden de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo”

Así mismo, el mencionado estatuto en los artículos 18 al 23 regula todo lo relacionado con las escrituras públicas, como es la recepción, extensión, otorgamiento y autorización. Esta última consiste en el acto por el cual el Notario le imprime fe al instrumento, de acuerdo a los requisitos de forma que debe reunir.

Ahora, en cuanto a la falla registral el Consejo de Estado se ha pronunciado en los siguientes términos:

“El registro de instrumentos públicos es la institución a través de la cual se realiza la tradición de los derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles, mediante la inscripción del título documental en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria (art. 756 CC). Está concebido también para darle publicidad a los actos jurídicos que se produzcan respecto de los bienes inmuebles y para que los mismos sean oponibles frente a terceros (arts. 2 y 44 decreto ley 1250 de 1970). Para informar respecto de la situación jurídica de un bien inmueble, la autoridad encargada del registro de instrumentos públicos tiene también la función de expedir los correspondientes certificados que deben reflejar el estado real del inmueble de que se trata (Art. 54 decreto ley 1250 de 1970)”⁶

Se agrega a lo anterior, que el Decreto-ley 1250 de 1970, por el cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, regula los trámites que los funcionarios de registro deben adelantar para proceder a efectuar tal registro y que comprenden la radicación, calificación, inscripción y constancia de haberse ejecutado ésta y lo establece de la siguiente manera:

“ARTICULO 22. El proceso de registro de un título o documento, se compone de la radicación, la calificación, la inscripción y la constancia de haberse ejecutado ésta, y deberá cumplirse dentro del término de tres días hábiles.

ARTICULO 23. Recibido el título o documento en la oficina de registro, se procederá a su radicación en el Libro Diario Radicador, con indicación de la fecha y hora de recibo, número de orden sucesivo anual, naturaleza del título, fecha, oficina y lugar de origen.

A quien lo presente para su registro se le dará constancia escrita del recibo, fecha, hora y número de orden; circunstancias que igualmente se anotarán tanto en el ejemplar que será devuelto al interesado, como en la copia destinada al archivo de la oficina.

ARTICULO 24. Hecha la radicación, el documento pasará a la sección jurídica de la oficina para su examen y calificación. En formulario especial y con la firma del funcionario correspondiente, se señalarán las inscripciones a que dé lugar, referidas a las respectivas secciones o columnas del folio.

ARTICULO 25. El formulario de calificación contendrá impresas las distintas clases de títulos que puedan ser objeto de registro, clasificados por su naturaleza jurídica y sección o columna a que corresponden, y un espacio para señalar la orden de inscripción y el número de la radicación.

Si el título fuere complejo o contuviere varios actos, contratos o modalidades que deban ser registrados, se ordenarán las distintas inscripciones en el lugar correspondiente. Así, tratándose de un contrato de compraventa cuyo precio e quedó a deber parcialmente y en el que para garantía del pago se constituyó hipoteca sobre el inmueble comprado, en el formulario de calificación se indicará que en la matrícula debe inscribirse la tradición a que da lugar la compraventa, en la primera columna (modos de adquisición); la hipoteca, en la segunda columna (gravámenes); y la condición resolutoria aparente, en la tercera columna (limitaciones del dominio).

ARTICULO 26. Hecha la calificación, el título pasará a la sección de inscripción para su registro, de conformidad con la orden dada por la sección jurídica.

ARTICULO 27. La inscripción se hará siguiendo con todo rigor el orden de radicación, con anotación en el folio, en las correspondientes secciones o columnas, distinguida con el número que al título le haya correspondido en el orden del Diario Radicador y la indicación del año con sus dos cifras terminales. En seguida se anotará la fecha de la inscripción, la naturaleza del título: escritura, sentencia, oficio, resolución, etc., su número distintivo,

⁶ Consejo de Estado, Sección Tercera, sentencia del 11 de septiembre de 2003, exp. 4438. C.P. Ricardo Hoyos Duque. Sentencia del 8 de marzo de 2007.

si lo tuviere, su fecha, oficina de origen, y partes interesadas, todo en forma breve y clara, y en caracteres de fácil lectura y perdurables.

ARTICULO 28. Cumplida la inscripción, de ella se dejará constancia tanto en el ejemplar del título que se devolverá al interesado, como en la copia destinada al archivo de la oficina, con expresión de su fecha, número de orden en el Libro Radicador, el código distintivo del folio de matrícula en que fue inscrito y la columna o columnas de aquel donde se hizo la inscripción. Acto seguido se anotará en los índices, y se guardará la copia en el archivo.

ARTICULO 29. Luego de efectuada la inscripción y puesta la constancia de ella en el título o documento objeto del registro, aquél regresará a la sección de radicación, para que allí, en la columna sexta del Libro Diario Radicador, en seguida de la radicación, se escriba el folio y la fecha en que fue registrado, y se devuelva al interesado, bajo recibo.

ARTICULO 30. Con las anotaciones en la forma indicada en el presente capítulo se considera realizado para todos los efectos legales el registro de instrumentos”.

De conformidad con lo anterior, se puede concluir que en la etapa de calificación se debe verificar el lleno de los requisitos del título cuya inscripción se pretende; por lo tanto, si el título cumple con las formalidades establecidas en la norma⁷, debe proceder a su registro.

Sin embargo, esa labor se trata más de una verificación de requisitos formales y no exige que el Registrador sea minucioso para determinar la validez de los títulos sometidos a registro.

Por ello, es dable concluir que en el presente caso el documento presentado a registro, como tenía toda la apariencia de ser un título auténtico y regularmente producido, no correspondía a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos verificar su autenticidad, toda vez que esto es materia propia de la jurisdicción penal.

Ahora, frente a las obligaciones de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, el artículo 82 del Decreto 1250 de 1970 establece que “*el modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ordenación de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien*”; así mismo, el artículo 35 faculta a los Registradores de Instrumentos Públicos para corregir los errores en que se haya incurrido al momento de realizar la inscripción de instrumentos públicos.

Para el caso en estudio se encuentra acreditado que mediante escritura pública No. 3249 del 11 de diciembre de 2014, emanada de la Notaria Única de la Calera (Cundinamarca) se protocolizó la compraventa de inmueble (lote) donde figuró como vendedor Carlos Adelmo Rey Rojas y compradora Sandra Milena Galindo Vega. El precio del lote se pacto en \$6.000.000 y el 11 de marzo de 2016 se elevó a registro el negocio jurídico (anotación 3).

De acuerdo con el Certificado de Tradición y Libertad del predio objeto del negocio jurídico, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1565868 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, para la

⁷ Art. 37 Idem: “ARTICULO 37. Si la inscripción del título no fuera legalmente admisible, así se indicará en la columna sexta del Libro Radicador, se dejará copia del título en el archivo de la oficina y el ejemplar correspondiente se devolverá al interesado bajo recibo”.

fecha del contrato el señor Carlos Adelmo Rey Rojas aparecía como propietario, quien presuntamente había adquirido por compraventa de interés social al programa de vivienda de interés social San Carlos del municipio de Madrid – Cundinamarca, cuyo registro fue del 10 de mayo de 2004 (anotación 2).

Con fundamento para el registro de la anotación en la que figuraba el señor Carlos Adelmo Rey Rojas como propietario, se presentó la escritura pública No. 3249 del 11 de diciembre de 2014 de la Notaria Única de la Calera.

Mediante auto de 28 de julio de 2017 el Registrador principal de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Centro ordenó iniciar actuación administrativa tendiente a establecer la situación jurídica del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-1565868 y ordenó su bloqueo hasta la culminación de la actuación administrativa.

De lo anterior se puede concluir que los documentos aportados presentaban la suficiente credibilidad para proceder al registro del supuesto negocio jurídico, luego, como no se advertía alguna irregularidad la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, le resultó imperceptible la falsedad de la escritura pública No. 3249 del 11 de diciembre de 2014 de la Notaria Única de la Calera – Cundinamarca, por lo que procedió a su registro, el cual estuvo ajustado a lo que indica la norma. Además, no se probó que la entidad hubiera obrado ilícitamente; por el contrario, una vez se tuvo conocimiento de la situación mencionada del inmueble, adelantó el procedimiento administrativo tendiente a dejar sin efectos jurídicos los negocios jurídicos con base en las irregularidades.

Por último, en cuanto a la presunta falla de la Superintendencia de Notariado y Registro en su función de vigilancia, inspección y control del servicio notarial, no se encontró dentro del expediente prueba alguna que permita concluir que existió falla en esta función.

En las circunstancias anteriores, al no haberse acreditado los elementos de la responsabilidad por falla en el servicio, ésta no se configura y las pretensiones de la demanda serán negadas.

2.4. CONDENA EN COSTAS

La condena en costas la adopta el juez teniendo en cuenta la conducta de la parte vencida en el proceso, pues no es una regla de aplicación forzosa y general.

El artículo 188 del CPACA no obliga al juzgador a condenar en costas indefectiblemente sin que medie una valoración de la conducta de la parte vencida en el proceso, dicha norma señala que se debe disponer sobre dicha condena solo en la sentencia que decida el mérito del asunto sometido a debate en el proceso.

Analizado dicho aspecto, este despacho estima que en esta oportunidad no hay lugar a imponer condena en costas, debido a que no se aprecia temeridad o abuso de las atribuciones o derechos procesales por las partes. Además, las costas deben aparecer comprobadas, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 365 del C.G.P, según el cual "*Sólo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que*

se causaron y en la medida de su comprobación”, situación que no se ha presentado en el caso estudiado.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TREINTA Y CUATRO (34) ADMINISTRATIVO DEL CIRCUÍTO DE BOGOTÁ**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y, por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: Declarar no probadas las excepciones propuestas por la entidad demandada, de conformidad con lo expuesto.

SEGUNDO: Negar las pretensiones de la demanda.

TERCERO: Sin condena en costas.

CUARTO: Notificar a las partes del contenido de esta decisión en los términos del artículo 203 del CPACA.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE


OLGA CECILIA HENAO MARÍN
Juez

SLDR

Firmado Por:
Olga Cecilia Henao Marin
Juez
Juzgado Administrativo
034
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **70c9a30f85e817e592fd25ad693ce706c31b280e593b9fcb8635f201f401595**

Documento generado en 29/03/2023 09:36:16 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>