



FRAUDE EN EL ÁMBITO INMOBILIARIO

ADRIANA MILENA BEJARANO VARGAS

JAVIER ANTONIO BUSTAMANTE ROJAS

UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE CUNDINAMARCA

FACULTAD DE DERECHO

Bogotá D.C. Junio 2020



FRAUDE EN EL ÁMBITO INMOBILIARIO
MONOGRAFIA JURIDICA

Autores

ADRIANA MILENA BEJARANO VARGAS
JAVIER ANTONIO BUSTAMANTE ROJAS

Asesor Doctor Over Humberto Serrano Suárez

Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca

Facultad de Derecho

2020

NOTA DE ACEPTACIÓN

HONORIFICO

Asesor

Over Humberto Serrano Suárez

Jurado temático

Roberto Ángel Badrán Blanco

Jurado metodológico

Ricardo Motta Vargas

Junio 2020

Agradecimientos

En primer lugar deseamos expresar nuestros agradecimientos a nuestros padres, por su amor, trabajo y sacrificio en todos estos años, gracias a ustedes hemos logrado llegar hasta aquí y convertirnos en lo que somos, ha sido un orgullo y un privilegio ser sus hijos, son los mejores padres (*Blanca y Francisco, María Martina y Juan*). A nuestros hermanos por estar siempre presentes, acompañándonos y por el apoyo moral, que nos brindaron a lo largo de esta etapa de nuestras vidas (*Diego, Giovanny, Frank y John*). A *Valentina* nuestra hija, por su paciencia, comprensión y solidaridad con este proyecto, por el tiempo que me nos ha concedido, un tiempo robado a la historia familiar. Sin su apoyo este trabajo nunca se habría escrito y, por eso, este también es suyo. A *Cecilia*, quien acompañó los primeros pasos de este proyecto profesional y que hoy recordamos con cariño al cierre del mismo, y en general a todos nuestro familiares que contribuyeron de muchas maneras en nuestro proyecto de vida.

A nuestro director monografía jurídica, *Dr. Over Serrano*, por la dedicación y apoyo que ha brindado a este trabajo, por el respeto a nuestras ideas y por la dirección y el rigor que ha facilitado a las mismas. A la *Dra. Miriam Sepulveda*, gracias por el apoyo y la confianza ofrecida desde que llegamos a esta facultad. Al *Dr. Miguel Bustamante*, gracias por su apoyo y por su acompañamiento en el proceso formativo.

Un trabajo de investigación es también fruto del reconocimiento y del apoyo de diferentes personas que intervienen, que aportan en el resultado, con su experiencia y con su conocimiento, un agradecimiento a todas esas personas que nos brindaron su punto de vista frente al proyecto, que estuvieron abiertas a compartir sus experiencias, conocimientos y ayudaron que este proyecto adquiriera ese sentido personal que queríamos imprimirle.

Finalmente dejamos plasmado aquí un proyecto más, culminado como un equipo, en donde con paciencia, amor y mucha comprensión logramos alcanzar esta meta, y seguramente que seguiremos alcanzando tantas otras que permitan que el crecimiento personal y profesional se vea reflejado. (***Adriana y Javier***).

TABLA DE CONTENIDO

RESUMEN	8
INTRODUCCION	10
UBICACIÓN DEL PROBLEMA	12
DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA	12
FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	12
OBJETIVOS.....	13
OBJETIVO GENERAL.....	13
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	13
JUSTIFICACIÓN	13
FORMULACIÓN DE LA HIPÓTESIS	14
MARCO METODOLÓGICO.....	14
TRATAMIENTO DE CATEGORÍAS.....	17
<i>Variable dependiente</i>	17
VARIABLE INDEPENDIENTE	17
DESCRIPCIÓN E INTERPRETACIÓN DE LA INFORMACIÓN	17
CAPITULO I	19
1. ANTECEDENTES DEL FRAUDE PENAL INMOBILIARIO EN COLOMBIA	19
1.1. ANTECEDENTES DEL SECTOR INMOBILIARIO	19
1.1.1. <i>Descripción</i>	19
1.1.2. <i>Entidades que influyen en la formalización del sector</i>	21
1.2. INFORMACIÓN PÚBLICA	22
CAPITULO II	27
2. FRAUDES INMOBILIARIOS MÁS FRECUENTES	27
CAPITULO III	31
3. LEGISLACION VIGENTE Y MARCO JURISPRUDENCIAL	31
3.1. MARCO JURÍDICO	31
3.1.1. <i>Conductas punibles tipificadas en el código penal</i>	32
3.2. CONSTITUCIONAL	37
3.3. JURISPRUDENCIAL	38
3.3.1. <i>Análisis Jurisprudencial Corte Constitucional de Colombia:</i>	38
3.3.2. <i>Análisis Jurisprudencial Corte Suprema de Justicia</i>	40
CAPITULO IV	46
4. SISTEMA REGISTRAL EN COLOMBIA	46

4.1.	SISTEMA REGISTRAL COLOMBIANO	46
4.1.1.	<i>Folio de matricula</i>	47
4.1.2.	<i>Cancelación registros públicos</i>	50
4.1.3.	<i>Bloqueo registral</i>	52
4.2.	FALLOS EN LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO	53
4.3.	ESTUDIO DE TÍTULOS	54
CAPITULO V		55
5. DERECHO COMPARADO		55
5.1.	ESPAÑA	55
5.2.	PERÚ	57
CAPITULO VI		59
ALTERNATIVA DE SOLUCION SOCIOJURIDICA		59
CONCLUSIONES		61
ANEXO		63
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS		92

RESUMEN

La confianza del inocente es la herramienta más útil del mentiroso
(Stephen King)

En tiempos como acontecen la confianza ha sido afectada por el mal actuar de personas inescrupulosas que por mucho tiempo no solo han engañado sino que despojan a aquellos menos favorecidos que con sus esfuerzos han buscado mejorar su calidad de vida y han sido defraudados en el intento.

Este trabajo tiene como propósito hacer un recorrido en lo que al fraude inmobiliario y la información pública respecta, en donde su interacción correcta puede llegar a brindar soportes claros que permiten no caer en manos de los delincuentes.

Se presentan los antecedentes respecto al tema, se explica la importancia del gobierno en línea y su sinergia respecto a la información pública, se hace un barrido de las modalidades más comunes de fraude en el ámbito inmobiliario, la normatividad penal que la regula, la perspectiva jurisprudencial constitucional y de la justicia ordinaria, para adentrar al sistema registral colombiano y finalmente ver su efectividad frente al derecho comprado.

De nada sirve esta investigación si este trabajo no brindara herramientas como las que se piensan proporcionar para que puedan ser adquiridas por estudiantes como por usuarios de los servicios jurídicos que brinda la Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca por medio de su facultad de derecho, buscando que tengan conocimiento de esta problemática y puedan salvaguardar sus derechos.

Se busca dar un aporte práctico al ámbito académico de la universidad por medio de la alternativa de solución socio jurídica.

Palabras Clave: Fraude, ámbito penal, registro, víctima, matrícula inmobiliaria.

SUMMARY

The trust of the innocent is the most useful tool of the liar (Stephen King)

In times like those that are lived in this moment, confidence has been affected by the bad actions of unscrupulous people who for a long time have not only cheated but also strip those less favored who with their efforts have sought to improve their quality of life and have been disappointed in the attempt.

The purpose of this work is to take a tour regarding real estate fraud and public information, where its correct interaction provides clear supports that allow not falling into the hands of criminals.

The importance of online government and its synergy with respect to public information are explained, a sweep of the most common forms of fraud in the real estate field, the criminal regulations that regulate it, the constitutional jurisprudential perspective and ordinary justice, to enter the Colombian registry system and finally see its effectiveness against purchased law.

This research is useless if this work does not provide tools such as those intended to be provided so that both students and users of the legal services provided by the Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca through its law school can acquire, to have knowledge of this problematic and to safeguard your rights.

The aim is to give a practical contribution to the academic field of the university by means of the socio-legal solution alternative.

Key Words: Fraud, criminal area, registration, victim, real estate registration.

INTRODUCCION

La presente investigación presenta el fraude en el ámbito inmobiliario, por esto es importante entender que el exceso de confianza ha sido el principal inductor para que las personas al caer en error sean engañadas y despojadas de su patrimonio.

Para el diccionario de la Real Academia Española confianza significa: “pacto o convenio hecho oculta y reservadamente entre dos o más personas, particularmente si son tratantes o del comercio”, de ahí que este valor en este ámbito se haya sobrevalorado un tanto pues ya no es suficiente al momento de hacer un negocio de estas particularidades.

Por años se han evidenciado casos de este tipo de fraude que cada vez son más comunes, en donde aparecen en las noticias diarias más víctimas de este tipo de delitos. Es difícil abarcar un área como esta, desconocida para muchos, por esta razón no solo se incluye el marco legal y jurisprudencial sino algunas modalidades de este delito para crear una perspectiva que auxilie al lector a identificar o por lo menos crear signos de alarma, y lo ayude a no ser víctima de gente inescrupulosa como la que se dedica a este tipo de delitos.

El valor de la palabra ya no es suficiente, se ha pasado al terreno de buscar un soporte documental y es en ese momento en el que la documentación pública y el suministro de la misma asumen esa posición de valía. Es entonces importante conocer si el gobierno en línea, la instrumentación tecnológica que brinda el Estado y un buen conocimiento del tema pueden generar la reducción en este tipo de delitos relacionados con el fraude inmobiliario.

Se busca con esta investigación ventilar las problemáticas existentes, se presentan los recursos que los ciudadanos tienen a la mano en lo que a información pública se refiere para dar una alternativa de solución socio jurídico acorde al desconocimiento que se tiene frente al tema.

La temática será desarrollada en seis capítulos, el primero referente a los antecedentes de este sector, la información pública y su desarrollo con el gobierno en línea, en el segundo se describirán las modalidades de este tipo de fraudes, el tercero abarcará la normatividad, el cuarto el sistema registral, el quinto se enfoca en el derecho comparado para en última instancia presentar una alternativa de solución socio jurídica.

También busca que aquellos estudiantes del área de derecho tengan mayores capacidades de identificación de estos delitos y en los consultorios jurídicos puedan ser de mayor soporte para los ciudadanos que buscan ayuda en estos claustros educativos.

UBICACIÓN DEL PROBLEMA

Descripción del problema

Las mafias dedicadas a la defraudación en el ámbito inmobiliario se han convertido en un dolor de cabeza para los distritos judiciales porque cada vez más se generan diferentes estrategias para engañar, un problema mayúsculo para aquellos que buscan la adquisición de una casa propia, un hogar en donde vivir fruto del esfuerzo de años de trabajo.

Es deber de aquellos profesionales del derecho dedicados a representar a estas víctimas en las denuncias penales y fiscales como representantes del ente acusador, conocer no solo las modalidades sino la adecuación típico penal para cada caso, debido a que en muchas ocasiones cuando se llega a las últimas instancias, las víctimas no son reparadas y aunque los penados purgan su condena, tienden a quedarse con el fruto de su ilicitud, ganancias mal habidas adquiridas además por ineptitud, desconocimiento o confusión.

Esto porque la descripción de la conducta punible en las denuncias o escritos de acusación en lo que respecta a los delitos que convergen en el fraude inmobiliario se hace mal.

Si existe este problema en los profesionales del derecho, cuanto más en aquellos de por sus condiciones socio económicas no han tenido acceso a la educación y son más susceptibles de este tipo de artificios. Este documento busca ser un soporte para todos aquellos que lo lean, para que no sean engañados en su buena fe, sino que tomen algunas precauciones como las que se sugerirán a lo largo de este documento.

Formulación del problema

¿En qué momento el acceso a la información pública y el fraude inmobiliario han dejado de ser complementarios para convertirse en elementos contradictorios?

Objetivos

Objetivo general

Establecer el acceso a la información pública y el fraude inmobiliario han dejado de ser complementarios para convertirse en elementos contradictorios.

Objetivos específicos

- Establecer los principales antecedentes del fraude penal inmobiliario en Colombia.
- Enunciar las diferentes acciones y la legislación vigente en lo que se refiere este fenómeno.
- Caracterizar los elementos que constituyen la alteración en la matrícula inmobiliaria.
- Analizar el fraude inmobiliario respecto al derecho comparado.
- Proponer una alternativa de solución a partir de cambios en el sector de la educación como mecanismo de prevención; frente al acceso a la información pública y el problema del fraude inmobiliario en Colombia.

Justificación

Es pertinente por ser actual ya que brinda información relevante no solo para los estudiantes de derecho sino la sociedad en general ya que advierte de conductas realizadas por los delincuentes con el fin de despojar a las víctimas de su patrimonio sin usar violencia.

Surge la necesidad de abarcar el tema de este trabajo de investigación debido a que es poco tratado y solo es visible cuando se activa el sistema judicial. Además, brinda herramientas útiles a la hora de realizar una investigación respecto al estudio de títulos cuando se va a tomar la decisión de ingresar a algún negocio de este tipo.

Para muchos ciudadanos es más fácil pagar una suma mínima a tramitadores que se encuentran a los alrededores de oficinas de registro de instrumentos públicos y notarias, lo que no advierten es que su trabajo

es superficial pues en muchos casos solo cambian los datos de los formatos que tienen a la mano sin realizar una revisión de fondo. Lo que se busca brindar por medio de este documento son unos derroteros claros que ayudarían a los ciudadanos con un cuidado y auto tutela, que si bien no los va a librar de caer en manos de delincuentes si les va a ayudar a tener unas competencias básicas para determinar si el curso de sus negocios tiene bases confiables.

Formulación de la Hipótesis

La información pública no es un apoyo documental confiable para que los ciudadanos puedan buscar soporte en la misma, la corrupción en las instituciones que por años ha sido un común denominador en este país, ha tocado con su ardid también estos lugares tales como notarias, oficinas de registro, juzgados, entre otros, permeando no solo la imagen de estos lugares sino su credibilidad.

El mayor perjuicio entonces lo lleva el ciudadano de a pie, aquel que no tiene la experticia para conocer asuntos que en general son inherentes al derecho y en otros casos que se basan en la confianza que han recibido de documentación posiblemente falsa; dejando como resultado fraudes inmobiliarios que en muchos casos terminan con el despojo del patrimonio de muchos incautos.

Marco Metodológico

Para Fabián Coelho: "...metodología de la investigación se denomina el conjunto de procedimientos y técnicas que se aplican de manera ordenada y sistemática en la realización de un estudio (sf)", dichos procedimientos se incorporan a este documento con aspectos como el paradigma, el método, la técnica y el tipo de investigación.

Tamayo y Tamayo (2003) define al marco metodológico como "Un proceso que, mediante el método científico, procura obtener información relevante para entender, verificar, corregir o aplicar el conocimiento",

(p.37) dicho conocimiento se adquiere para relacionarlo con las hipótesis que se presentó ante el problema planteado en esta investigación.

La Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca establece como una de sus líneas de investigación **“Tendencias del derecho penal en Colombia y los estándares internacionales”**, la cual se tomó como línea orientadora de esta investigación. Se presentan los antecedentes del fraude inmobiliario, su relevancia frente a la sociedad colombiana y como puede esta encontrar un escudo de protección para evitar ser víctimas de este delito.

- Paradigma: se usa en este documento el paradigma cualitativo, que tiene su origen con Mex Wever quien afirma que deben considerarse los significados subjetivos y el contexto donde ocurre el fenómeno (Biblioteca Intson). Busca explorar relaciones sociales y conocer al individuo en su entorno, es una investigación de este corte porque se tomó una realidad como el fraude inmobiliario en Colombia y al ser una situación que afecta a la sociedad colombiana tiene grandes implicaciones sociales e institucionales.

La investigación cualitativa, de acuerdo con Pelekais (2000): “Ofrece al investigador métodos y herramientas viables y confiables para hacer de la investigación una fuente de información para la toma de decisiones”.

Posteriormente se dará una mirada en los diferentes capítulos que componen este trabajo, analizando las diferentes categorías que logran identificar la génesis de este problema y su incidencia en Colombia.

La investigación cualitativa es un enfoque particularmente valioso porque problematiza las formas en las que los individuos y los grupos constituyen e interpretan las organizaciones y las sociedades. La investigación cualitativa, además facilita el aprendizaje de las culturas y las estructuras organizacionales porque le provee al investigador formas de examinar el conocimiento, el comportamiento y los artefactos que los participantes comparten y usan para interpretar sus experiencias (Schwartzman, 2000).

- Método: Es el deductivo que va de lo general a lo particular, inicia con verdades antecedentemente establecidas como principios generales, para posteriormente utilizarlo en casos individuales y comprobar así su validez. Es el más afín para establecer una dirección que ayuda a determinar si las premisas de partida son hipótesis contrastables.

Según Pérez y Merino:

“El método inductivo o inductivismo es aquel método científico que obtiene conclusiones generales a partir de premisas particulares. Se trata del método científico más usual, en el que pueden distinguirse cuatro pasos esenciales: la observación de los hechos para su registro; la clasificación y el estudio de estos hechos; la derivación inductiva que parte de los hechos y permite llegar a una generalización; y la contrastación (2008).

- Técnica: se utiliza la técnica de análisis documental a través de la consulta de doctrina, jurisprudencia, libros, códigos, revistas, documental periodístico, que suministran certeza, confianza y objetividad; realizando la recolección, clasificación, examen y síntesis de documentos para presentar resultados que llevan a los efectos de esta investigación. Se utiliza también como técnica entrevistas que para Amador M. es:

... la comunicación interpersonal establecida entre el investigador y el sujeto de estudio a fin de obtener respuestas verbales a los interrogantes planteados sobre el problema propuesto. Se considera que este método es más eficaz que el cuestionario, ya que permite obtener una información más completa.

A través de ella el investigador puede explicar el propósito del estudio y especificar claramente la información que necesite; si hay interpretación errónea de las preguntas permite aclararla, asegurando una mejor respuesta (2009).

- Tipo de investigación: es descriptiva propositiva pues busca brindar un soporte documental de ayuda a la comunidad.

Consiste este tipo de investigación en conocer situaciones, costumbres y actitudes con la descripción de personas, actividades, sujetos, entre otros. Se habla de este tipo de investigación como; “partes o trozos de teoría con apoyo empírico moderado; esto es, estudios

descriptivos que han detectado y definido ciertas variables y generalizaciones, ósea que existen variables sobre las cuales se fundamenta el estudio” (Sampieri, p.80).

Según Sabino (1992):

La investigación de tipo descriptiva trabaja sobre realidades de hechos, y su característica fundamental es la de presentar una interpretación correcta. Para la investigación descriptiva, su preocupación primordial radica en descubrir algunas características fundamentales de conjuntos homogéneos de fenómenos, utilizando criterios sistemáticos que permitan poner de manifiesto su estructura o comportamiento. De esta forma se pueden obtener las notas que caracterizan a la realidad estudiada (Pág. 51).

Tratamiento de categorías

Variable dependiente

Fraude inmobiliario en el ámbito penal.

Variable independiente

Modalidades de fraude en el ámbito inmobiliario, legislación y recomendaciones respecto a la prevención del mismo.

Descripción e interpretación de la información

La búsqueda de información se traslada principalmente a Internet, en donde se existe abundante información sobre los temas de fraude en el ámbito inmobiliario, que son destacados y alrededor de esos temas se encuentran cantidades de artículos técnicos, de prensa, entre otros.

La información que sustenta este documento es producto de la investigación de recursos electrónicos en las bibliotecas virtuales y repositorios institucionales de diferentes universidades y datos abiertos de entidades públicas. Se encuentra un amplio soporte jurídico que parte del análisis de normas constitucionales, legales y jurisprudenciales.

Una vez se establecieron los objetivos generales del escrito que se despliega, se orientó la recolección de información que permitiera el desarrollo de los capítulos propuestos, encontrando un vasto tratamiento legal referente al tema.

De igual forma se tiene en cuenta las entrevistas realizadas adjuntas en un link de You Tube, que permiten confrontar y corroborar los temas tratados a lo largo del documento para acercar la realidad del contenido tratado a este escrito.

Por último, en relación a la interpretación de la información se resalta que se orientó a la procedencia fiel de la normatividad y su reproducción en el caso concreto y aplicable, es decir, que se tomaron compendios centrales de esta para soportar las aseveraciones que se presentan en el texto.

CAPITULO I

1. ANTECEDENTES DEL FRAUDE PENAL INMOBILIARIO EN COLOMBIA

1.1. Antecedentes del sector inmobiliario

1.1.1. Descripción

En 1923 se crea el Banco de la Republica y la Superintendencia Bancaria, el gobierno colombiano contrata a Edwin Kemmerer con una comisión para buscar una solución a la situación económica que en ese momento acontecía en el país (Revista Credencial), su propósito fue la de aprovisionar al Estado de sanos métodos de gobierno, hacer una reestructuración frente al manejo de las finanzas nacionales, depurar la mala gestión, eliminar el habito de la mala dirección y en general desarraigar costumbres poco éticas.

Posterior a esto se crea en los años treinta y cuarenta el Banco Central Hipotecario responsable de los préstamos para compra de vivienda.

Los primeros antecedentes frente al sector inmobiliario datan de tres periodos significativos en la historia reciente de Colombia. El primero entre los años treinta a sesenta en donde se encuentra la creación del Banco Central Hipotecario y del Instituto de Crédito Territorial.

El segundo periodo acontece de los años setenta a noventa en donde tienen gran fuerza las corporaciones de ahorro y vivienda, que traen como consecuencia de estos préstamos la era del UPAC, unidad de poder adquisitivo constante que es según Salomón Kalmanovitz un método de cálculo de la corrección monetaria cambiado en 1993, ligando exclusivamente a la tasa de interés que concentró en el deudor todo el riesgo (1999).

Para el Banco de la Republica: "...el sector bancario formal financió el crédito de largo plazo para vivienda" (Urrutia y otro, 2012), generando una grave crisis a sectores más vulnerables de la población.

Finalmente, el periodo fijado a partir de los años noventa con la expedición de la Ley 388 de 1997 que abre camino a la gestión por parte de las cajas de compensación, administraciones municipales, empresas constructoras, fiduciarias e instituciones bancarias.

A partir de este momento se generaron estímulos aplicables a compra de vivienda nueva en donde existía la intermediación no solo de las cajas de compensación sino de bancos con estrictos estándares de verificación de información de los compradores.

Añadido a esto desde 2014 las grandes constructoras y las entidades financieras fueron obligadas a implementar las políticas del SARLAFT (Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo), mecanismo desarrollado por el Banco de la Republica e implementado en la Circular Básica Jurídica 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia. De ahí, que estas dos situaciones generan una mayor dificultad en la defraudación para este tipo de compra en el sector inmobiliario.

Ahora bien, respecto a este sector en Colombia existen problemas comunes para cada región como: "...viviendas de origen informal, escasez de suelo urbanizable y espacio público útil, de movilidad y el ya mencionado déficit de vivienda" (Mutis, 2013), a los que también se añaden el acrecentamiento del desplazamiento del sector rural a los sectores urbanos, la poca producción de vivienda frente a los hogares creados anualmente y en los últimos dos años el aumento de la inmigración por parte de la población venezolana.

Muchos de estos fenómenos tienen implícita la poca o nula posibilidad de ahorrar en entidades financieras, estas personas no cuentan con capacidad de pago, no están vinculados a una empresa ni a una caja de

compensación o simplemente no confían en el sistema financiero; lo que deja como resultado ciudadanos que perciben ingresos del día a día, no cuentan con asesoramiento alguno en la compra de vivienda y mucho menos por ejemplo acceso a un estudio de títulos, volviéndose vulnerables a posibles defraudaciones como las que se abarcan a lo largo de este escrito.

En todo caso, es necesario aclarar que no es una situación particular para personas con bajos recursos económicos pues como lo menciona Oscar Ritoré, periodista que fue víctima de estafa, es una situación que sufren también personas de cualquier clase social (Ritoré,2012). Descrito así en reportaje de la página de internet Las2Orillas:

“En su haber, el periodista Ritoré tiene la documentación de más de 3000 casos. Por ejemplo, en esta modalidad de estafa han caído personalidades de la talla de **magistrados, políticos, millonarios managers de artistas y hasta deportistas**. Pero los que más han sufrido son las personas de a pie”... “en Bogotá una señora de la tercera edad ha sido suplantada más de 300 veces y por defecto igual número de personas han sido estafadas con un solo predio” (2015). *Negrilla fuera de texto*.

Les llaman tierreros o el cartel de los escrituradores, muchas veces su actuar es organizado y en otros casos son delincuentes que actúan por cuenta propia dedicados a este tipo de delitos.

1.1.2. Entidades que influyen en la formalización del sector

Es mucho lo que abarca el ámbito inmobiliario en Colombia y muy poco lo que se habla de él, sobre todo en lo que respecta a sus buenas prácticas.

Entidades como las firmas inmobiliarias y de construcción han tenido un papel fundamental en este terreno, ahora bien es menester tener en consideración lo que menciona José Luis Zapata: “Son muchas las empresas que llevan una gran trayectoria en el negocio de la intermediación, o mejor de la asesoría de compraventa, avalúos, administración de arriendos y propiedad horizontal” de las cuales existen

“...muy pocas estadísticas e información que demuestren las huellas de su buen actuar en el territorio” (2013, p.20).

Algunas de las entidades que influyen es este sector son:

- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio: se crea por medio del artículo 14 de la Ley 1444 del 2011. Ley en la que se escindieron ministerios y se dictaron varias disposiciones, dentro de sus objetivos se encuentran lograr el déficit de vivienda urbana, así como:

Formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio).

- Fedelonjas: Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz: Es una federación que busca ser un punto de encuentro entre este gremio y el gobierno, trata de ser relevante en temas legislativos tales como temas sobre propiedad horizontal, arrendamientos, valuadores, entre otros.

Su enfoque es el ejercicio de la actividad inmobiliaria por lo que es poco su alcance hacia las personas naturales, ya que en general ofrece sus servicios en lo que respecta a avalúos, marco jurídico y ético mas no a una capacitación puntual que pueda ayudar a la sociedad en general respecto al fraude inmobiliario en específico.

Con todo, aunque no es su responsabilidad por ser una empresa privada y sin ánimo de lucro, su influencia es tal que podría ser más relevante frente a sectores de la sociedad que no tienen el alcance de su experticia.

1.2. Información Pública

En esta época en donde la globalización inunda cada área y momento de la vida de las personas es relevante observar como el tema compete al gobierno y su desarrollo en diferentes áreas, tales como la protección de

datos, la seguridad financiera, el acceso tanto en el área urbana como en la rural, entre otras.

Antiguamente lo único relevante en las compañías en cuanto a tecnología era el ingeniero de sistemas y sus técnicos, quienes tenían un único rol y era el de arreglar los computadores, personas con poca influencia y restringido acceso a crear programas que pudieran mejorar los procesos de la organización, en este momento ya no es un departamento de sistemas, es la institución de Tics buscando establecer la funcionalidad de los procesos en las organizaciones, tanto privadas como públicas, como lo indica Jairo Ortegón:

... es imperativo considerar y reconocer que las Tecnologías de la Información y la Comunicación TIC'S son herramientas con un enorme potencial para configurar estructuras organizativas y apoyar los modelos de gestión pública de un País como Colombia o de una ciudad como Bogotá D.C. Los cuales permiten ofrecer una respuesta ágil, eficiente, de calidad y transparente a los servicios que requieren los ciudadanos (2009).

Aunque existían muchas leyes tanto nacionales como supranacionales referentes a la implementación del gobierno electrónico y su forma de relacionarse virtualmente con los ciudadanos, era simplemente una expectativa sin mayor fundamento en la realidad.

Es por esto que era más fácil la defraudación a las personas por parte de funcionarios que se encontraban dentro de las entidades, tal como se puede evidenciar en el siguiente artículo del periódico El Tiempo de 1991:

Una red de estafadores capaz de robar escrituras, falsificar matrículas inmobiliarias, cédulas de ciudadanía y manipular todo tipo de documentos, se ha infiltrado en Notarías, Oficinas de Registro, Catastro y la Tesorería Distrital. Venden lotes que ya tiene dueño, y cuando el propietario original se entera, su predio ya ha pasado por más de dos o tres compra-ventas.

Lo que evidencia que no es un tema nuevo en Colombia, sin embargo, el gobierno en línea ha sido fundamental para frenar este tipo de defraudaciones por lo menos en lo que respecta a las entidades.

El Ministerio de Comunicaciones fue reestructurado al Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones en el mandato de Álvaro Uribe Vélez, se reglamentó por medio de la Ley 1341 de 2009 pero su relevancia frente a las otras entidades del Estado era nula. La tarea de la ejecución fue asumida por Juan Manuel Santos al inicio de su segundo mandato en el Plan de Desarrollo 2014- 2018, en donde se estableció la obligatoriedad en el suministro de la información, lo que obligó a entidades como la Registraduría Nacional del Estado Civil a adoptar medidas y leyes para dicha implementación.

La Registraduría por medio de la Resolución 5633 de 2016 establece normas tendientes a que exista acceso de otras entidades al sistema de datos del que hasta esa fecha solo ellos manipulaban. Teniendo en cuenta, sin embargo, que no podía ser cualquier persona natural o jurídica sino solo aquellas que la misma ley autorizara, deberían además, tener la infraestructura tecnológica y existirían restricciones en el acceso (2016).

Uno de los factores más relevantes en estos cambios fue el traslado de la burocracia que preponderaba en las entidades públicas hacia ellas mismas o sus aliados tecnológicos. Un ejemplo de esto se puede ver en el artículo 17 de esta misma Resolución en donde encontramos:

Artículo 17. Reuniones de carácter técnico. Recibida la solicitud de acceso a la base de datos biométrica por parte del interesado, la Registraduría Delegada para el Registro Civil y la Identificación, a través el Grupo de Acceso a la Información y Protección de Datos Personales o quien haga sus veces, y la Gerencia de Informática, realizarán las reuniones aclaratorias **al proceso de autenticación biométrica** y sobre la prueba técnica que debe presentar la respectiva entidad con su o sus aliados tecnológicos (operadores biométricos) si los hubiera.

Aquí ya no son los ciudadanos, los inmersos en la tramitología sino las entidades institucionales las que se deben esforzar para prestar un servicio más eficiente y eficaz.

Unas de las formas en las que los usuarios pueden tener acceso a los servicios estatales por medios digitales son las *sedes electrónicas*, estas

son las páginas web que deben estar regidas por el principio de integridad. Según el Decreto 1413 es: “La garantía que la información ha permanecido completa e inalterada” (2017). Es decir que la información suministrada por el ciudadano se debe salvaguardar mediante garantías legales por ser información sensible, teniendo en cuenta que afecta al titular y no puede permitirse que sea utilizada para cosas indebidas.

Esto abrió la puerta para que la carga de la prueba ya no estuviera en manos de los ciudadanos sino que, por ejemplo, en cumplimiento del principio de integridad, una entidad como la Registraduría tendría que responder por aquella información manejada por medio del sistema biométrico.

De ahí que la responsabilidad no es poca para aquellas entidades que tienen acceso a esta información, por ello y para una futura defensa lo primero que deben presentar es la autorización para el manejo de los datos y la aceptación de las políticas para su manejo. Ósea, una persona no puede llegar con la cedula de otra (caso acontecido en el fraude del periodista Oscar Ritore) y simplemente firmar por ella, la entidad tiene que verificar la identidad.

Sin embargo, no toda la información pública cuenta con estos procesos actualizados, en lo que respecta a la oficina de instrumentos públicos por ejemplo, existe un rezago de información que no concuerda entre la Oficina de Registro y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, razón por la que se implementó la Resolución Conjunta SNR No. 1732 IGAC No. 221 de 2018 modificada parcialmente por medio de la Resolución Conjunta No. 5204 Igac No. 479 de 2019, en donde si no existe concordancia en los linderos no se puede hacer ningún registro hasta tanto no se haya realizado una actualización de los mismos.

Esto por la cantidad de inconsistencias en su mayoría en los certificados de tradición que datan de tiempo antiguo. Lo que no deja en buen lugar la información pública a la que los ciudadanos pueden

acceder, en lo que a esta entidad se refiere, de la cual se ampliara la información en un capítulo posterior de esta investigación.

Estos sistemas especializados no solo fueron creados con el fin de implementar el gobierno electrónico por medio de nuevas tecnologías y normatividad, también con la necesidad de luchar contra las organizaciones delictivas dedicadas entre otras cosas al fraude inmobiliario, especializadas en apoderarse de forma fraudulenta de bienes inmuebles, defraudando a entidades estatales, notarios que acreditaban documentos falsos y a ciudadanos en general que finalmente terminaban siendo los más desprotegidos.

CAPITULO II

2. FRAUDES INMOBILIARIOS MÁS FRECUENTES

El fraude en este ámbito es factible de facilitarse con el pasar de los tiempos debido a que los delincuentes han diversificado su actuar añadiendo nuevas modalidades de fraude, en la mayoría de los casos las víctimas no solo son despojadas de dinero, sus bienes inmuebles sino también de sus datos personales con los que pueden perder mucho más, y, en algunos casos quedan sumergidas en procesos judiciales sin posible solución.

Por esta razón se hará una individualización de aquellos delitos que aun cuando han ocurrido por años, siguen cobrando victimas ingenuas y en la mayoría de los casos confiadas.

Tales conductas se describen a continuación:

- **Propiedades con más de un dueño:** en este tipo de fraude las victimas pagan una cantidad de dinero en la compra de un predio, la persona con quien se hace la negociación vive en el lugar lo que genera confianza.

El predio tiene varios comuneros, ya sea por una sucesión y otra circunstancia, en ese caso si no existen poderes, alguna autorización para recibir el dinero o está especificado en el contrato **quien recibirá el pago**, la persona dará el dinero a uno solo y es posible que tenga que hacerlo dos veces pues quien lo recibió no estaba autorizada para recibirlo por demás.

- **Anuncios sospechosos:** se realizan transacciones a vendedores que nunca han sido vistos en persona, tales como separación de arras, gastos de investigación, gastos de supuestos estudios de historial crediticio entre otros. El argumento es que la persona está en el extranjero y es necesario que todo se haga por internet.

- Estafas extranjeras: con los argumentos del caso anterior, pero, aquí existe una particularidad y es que el dueño del inmueble está fuera del país y exige la transferencia del dinero como cuota inicial o monto de separación para enviar la documentación y las llaves del inmueble por correo certificado.

- Suministro de datos personales: en esta modalidad los delincuentes toman en arriendo un inmueble, para la firma del mismo acceden no solo a los datos del propietario sino a la documentación del inmueble, con la cual inician la venta del mismo.

Cuando el comprador verifica los documentos corresponden con los consignados en los registros públicos; en muchas ocasiones pueden acceder a una parte de los pagos o con personas más incautas al total, con la promesa que pronto se firmaran las escrituras.

Estas ventas tienen como particularidad que el valor del inmueble está muy por debajo del que corresponde a uno ubicado en ese mismo sector. En esta modalidad también los delincuentes solicitan datos con la excusa de cruzarlos con entidades de otros países pidiendo información personal y bancaria para robar el dinero de las cuentas o solicitar créditos a nombre de la víctima.

- Inmobiliarias falsas o poco acreditadas: Un ejemplo se puede evidenciar en el reportaje realizado en el programa séptimo día por Juan Guillermo Mercado (2017), en donde la propietaria de un inmueble en la ciudad de Bogotá con complicidad de una inmobiliaria realizan promesa de compraventa hasta con cinco promitentes compradores y aunque existe restricción para la venta por estar gravada con hipoteca, convencen a las personas que con el dinero que les pagan, esta se va a levantar.

- Fraudes financieros: En este caso las víctimas son generalmente personas de avanzada edad, bajos ingresos o escasa experiencia financiera. Los estafadores logran en complicidad con funcionarios de bancos o engañando a los mismos, generar certificaciones falsas que acreditan que las víctimas tienen muchos ingresos para que les sean

otorgados créditos, cuando el crédito sale a su favor deben entregar una parte del dinero a los delincuentes o en algunos casos firman hipoteca de sus viviendas que posteriormente terminan perdiendo.

Según Alejandro Betancourt los estafadores se presentan como intermediarios con el banco, prestamistas, firmas hipotecarias u otorgan créditos con altísimos intereses (2017). En la mayoría de los casos las víctimas al final pierden su inmueble por no poder cumplir con dichos compromisos o la entregan en base a amenazas contra sus vidas.

- Fraude en títulos inmobiliarios: se explicara este punto en forma superficial debido a que lo respectivo a este tema se abordara en capitulo posterior. Sin embargo este delito tiene implícito el robo de identidad pues el estafador se presenta como el dueño del inmueble con documentación falsa. En este caso puede sacar una hipoteca y dejar al legítimo propietario con la deuda o puede realizar la venta de la propiedad.

En este caso así como alteran certificados de tradición pueden alterar cámaras de comercio.

- Lavado de activos (SARLAF): La víctima en estos casos no solo puede perder su dinero sino que el bien puede ser expropiado por el Estado debido a que los recursos recibidos vienen de fines ilícitos como lo es el narcotráfico trata de personas, etc.

- Alteración de documentos: este va desde las cédulas, cámaras de comercio, certificados de tradición, impuesto predial hasta escrituras.

- Constructoras ilícitas: estas compañías legalmente constituidas cuentan con licencia para la sala de ventas pero no para la construcción de los terrenos donde ofrecen los proyectos, son poco conocidas y piden anticipos muy por debajo de la cuota inicial o dan facilidades de pago por un tiempo mayor al normalmente estipulado por las constructoras.

- Se convierten en captadores de dinero que luego desaparecen cuando han cumplido su cometido, un caso parecido es documentado por el periódico el Tiempo así: “Como ella, 170 familias cayeron en la trampa

de Contacto Legal, firma con la que les vendieron el proyecto, pero que ya no existe. La personas perdieron entre 12 y 50 millones (2015)”.

- Restricciones a la venta: son anotaciones que figuran en el certificado de tradición, pueden suceder dos cosas, estas son adulteradas o los vendedores reconocen que existen pero que con abonos ellos pagaran y se podrán hacer las escrituras, cosa que nunca sucede.

- Inscripción de proyectos de vivienda de interés prioritario: a las personas les venden como proyectos más costosos, en estos casos la defraudación es hacia el Estado, las alcaldías por medio de la secretaria de planeación o las curadurías.

- Funcionarios corruptos: En este caso, como se explicó anteriormente, el gobierno en línea ha mejorado y con ello sus sistemas tecnológicos, lo que hace más difícil que estos pillos dentro de las notarías y oficinas de instrumentos públicos puedan adulterar los documentos.

- Remates judiciales: piden a las personas dinero para poder postularse en los remates de los juzgados, convencen a las personas que tienen contactos dentro de los mismos asegurando negocios seguros y terminan engañados y sin dinero.

Este ha sido un breve compendio de aquellos delitos más comunes, los mismos se encuadran dentro de una o varias de las conductas punibles típicas, antijurídicas y culpables que se describirán en el marco jurídico del siguiente capítulo.

CAPITULO III

3. LEGISLACION VIGENTE Y MARCO JURISPRUDENCIAL

3.1. Marco Jurídico

En primer lugar es importante tener conceptos claros respecto al derecho de propiedad, se aborda entonces en forma somera lo que respecta al derecho de dominio definido en el artículo 669 del código civil:

El dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real de una cosa corporal para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la ley o derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Según esta misma normatividad las formas de obtener derechos reales y adquirir el dominio sobre bienes inmuebles son las siguientes: la tradición (art. 740 y ss), ocupación (art. 685 y ss), accesión (art. 713 y ss), prescripción adquisitiva (art. 2512 y ss) y sucesión por causa de muerte (art. 1008 y ss).

Para Medina (2015) el derecho real se define como:

... es la facultad jurídica que tiene un sujeto de obtener beneficio de un bien material, por contar con el respaldo del sistema de organización socio-política que sustrae a toda otra persona de obtener ese beneficio y, por ende, todos quedan con la carga jurídica de respetar la ventaja del titular del derecho (p. 318).

El problema se da cuando este derecho es transgredido, causando afectaciones con ayuda de aquellos instrumentos e instituciones que deberían tener implícita una seguridad jurídica real.

Los derechos reales le permiten al titular derecho de persecución, con el que puede pedir medidas judiciales frente a quien impide el goce de sus derechos y le otorga el derecho de preferencia por sobre aquellos que quieran beneficiarse del bien (Medina, 2015, p.317).

Quien tiene el dominio posee el uso, goce y disposición del mismo, la persona puede mantenerlo y administrarlo como mejor crea sin

embargo cuando no existe el pleno goce, según el artículo 824 del código civil colombiano la persona se denomina mero tenedor.

Los títulos para que se adquiriera el dominio de un bien son:

- Generalmente un contrato o promesa de compraventa.
- La ley.
- Acto administrativo.
- Providencia judicial.
- Testamento.
- Sucesión por causa de muerte.

Para los bienes inmuebles esta tradición se debe hacer conforme al artículo 756 del código civil en donde se estipula que la inscripción del título ha de ser por medio de la oficina de instrumentos públicos, lo que la convierte en solemne y al artículo 12 Decreto 960/1970.

El derecho de propiedad se entiende perpetuo, y por eso se conserva en el tiempo de manera indefinida y se traspasa de unos a otros de manera continua, hasta la destrucción final del bien, con lo que se extingue el derecho, pero esa regla tiene notables excepciones. El Código Civil solamente contemplaba tres casos en que el derecho de propiedad plena o desmembrada pasa a terceros, sin que medie voluntad del dueño de hacer la tradición o se trate de la sucesión por causa de muerte: La propiedad fiduciaria, la enajenación forzada del bien que sirve de garantía real y la expropiación (2015).

Ahora bien, a continuación se verán excepciones consideradas conductas punibles pues pasan del ámbito civil al ámbito penal.

3.1.1. Conductas punibles tipificadas en el código penal

El código penal es la normativa que enuncia y penaliza aquellas conductas punibles relacionadas con el fraude inmobiliario en Colombia.

Las organizaciones delictivas y personas naturales dedicadas a engañar a terceros de buena fe, notarias y el sistema de registro inmobiliario en Colombia han perfeccionado las modalidades adecuadas a algunas de las conductas punibles tipificadas en esta norma.

Estas modalidades anteriormente descritas se enmarcan en algunos de los tipos penales que se explicaran a continuación. Ejecutados en concurso material homogéneo o heterogéneo con la afectación de varios bienes jurídicos tutelados, entre ellos delitos contra el patrimonio económico que son bienes calculables económicamente (corporales e incorporales), la fe pública, la administración de justicia, el patrimonio económico, entre otros.

El enfoque del que se ocupa este documento es entonces el relacionado con los bienes corporales, específicamente los inmuebles por pertenecer al ámbito inmobiliario.

Los tipos penales que se plantearan son:

a) *Fraude Procesal*: Esta puntualizada en el código penal en los siguientes artículos:

Artículo 453. Fraude procesal. El que por cualquier medio fraudulento induzca en error a un servidor público para obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la ley, incurrirá en prisión de cuatro (4) a ocho (8) años, multa de doscientos (200) a mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes e inhabilitación para el ejercicio de derechos y funciones públicas de cinco (5) a ocho (8) años.

Artículo 454. Fraude a resolución judicial. El que por cualquier medio se sustraiga al cumplimiento de obligación impuesta en resolución judicial, incurrirá en prisión de uno (1) a cuatro (4) años y multa de cinco (5) a cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

En este delito se tutela la administración pública, el sujeto activo es todo servidor público, no solo aplica para sentencia, resolución o acto administrativo, sino en el marco de cualquier actuación que de origen a un acto administrativo, asunto así considerado por la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Penal en jurisprudencia ratificada ampliamente en CSJ SP 7 de abril de 2010, Rad. 30.184; AP5402-2014, Rad. 43.716 y SP1272-2018, Rad.48.589, CSJ SP1677-2019, 8 de mayo, Rad. 49312.

Considera la Corte en sentencia SP1677-2019/49312 de mayo 8 de 2019 que:

En tales términos, la conducta punible **cobija o protege tanto los trámites gubernamentales como judiciales**, en la medida que los medios fraudulentos mediante los cuales se induce en error no están dirigidos en particular al juez, a las autoridades o particulares que ejercen funciones jurisdiccionales, sino **en general al servidor público del cual se quiere obtener mediante engaño una resolución o acto administrativo contrario a la ley**. (negrilla nua de texto).

En dicha sentencia y con respecto al tema que atañe a esta investigación se encuentra un ejemplo respecto a la Oficina de Instrumentos Públicos así:

En consecuencia, se equivoca el casacionista cuando afirma que la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria por parte del Registrador de Instrumentos Públicos con ocasión de la aprobación del remate y adjudicación del derecho de propiedad del menor sobre una parte del inmueble, no lesionó ni puso en peligro el bien jurídico de la administración de justicia, porque el citado funcionario en ese momento no ejercía ni ejerce funciones jurisdiccionales. Lo cierto es que el acto de inscripción y su anotación en el folio de matrícula correspondiente por parte del registrador de instrumentos públicos, en ejercicio de su cargo y en cumplimiento de sus funciones, constituye un acto administrativo que crea una situación jurídica particular y surte efectos frente a terceros, razón por la cual el tribunal no incurrió en el error reprochado en la demanda al dar por estructurada la conducta del fraude procesal.

El fin último del fraude procesal es, en todo caso, el de lograr una declaración (judicial o administrativa) ilícita.

b) Falsedad en documento público y privado: Delitos tipificados en los artículos:

Artículo 286. Falsedad ideológica en documento público. El servidor público que en ejercicio de sus funciones, al extender documento público que pueda servir de prueba, consigne una falsedad o calle total o parcialmente la verdad, incurrirá en prisión de cuatro (4) a ocho (8) años e inhabilitación para el ejercicio de derechos y funciones públicas de cinco (5) a diez (10) años.

Artículo 287. Falsedad material en documento público. El que falsifique documento público que pueda servir de prueba, incurrirá en prisión de tres (3) a seis (6) años. Si la conducta fuere realizada por un servidor público en ejercicio de sus funciones, la pena será

de cuatro (4) a ocho (8) años e inhabilitación para el ejercicio de derechos y funciones públicas de cinco (5) a diez (10) años.

Artículo 288. Obtención de documento público falso. El que para obtener documento público que pueda servir de prueba, induzca en error a un servidor público, en ejercicio de sus funciones, haciéndole consignar una manifestación falsa o callar total o parcialmente la verdad, incurrirá en prisión de tres (3) a seis (6) años.

Artículo 289. Falsedad en documento privado. El que falsifique documento privado que pueda servir de prueba, incurrirá, si lo usa, en prisión de uno (1) a seis (6) años.

Artículo 290. Circunstancia de agravación punitiva. La pena se aumentará hasta en la mitad para el copartícipe en la realización de cualesquiera de las conductas descritas en los artículos anteriores que usare el documento, salvo en el evento del artículo 289 de este código.

Artículo 291. Uso de documento falso. El que sin haber concurrido a la falsificación hiciere uso de documento público falso que pueda servir de prueba, incurrirá en prisión de dos (2) a ocho (8) años.

Artículo 292. Destrucción, supresión u ocultamiento de documento público. El que destruya, suprima u oculte total o parcialmente documento público que pueda servir de prueba, incurrirá en prisión de dos (2) a ocho (8) años. Si la conducta fuere realizada por un servidor público en ejercicio de sus funciones, se impondrá prisión de tres (3) a diez (10) años e inhabilitación para el ejercicio de derechos y funciones públicas por el mismo término. Si se tratare de documento constitutivo de pieza procesal de carácter judicial, la pena se aumentará de una tercera parte a la mitad.

Artículo 293. Destrucción, supresión y ocultamiento de documento privado. El que destruya, suprima u oculte, total o parcialmente un documento privado que pueda servir de prueba, incurrirá en prisión de uno (1) a seis (6) años.

Generalmente se busca por medio de este delito encubrir o ejecutar otros delitos mayores; es por esta razón que es menester en primer lugar establecer que es falsedad ideológica y que es falsedad material.

La falsedad ideológica ocurre cuando en un escrito genuino exista en declaraciones contrapuestas a la verdad, es decir, en un documento original su contenido puede tener afirmaciones falsas sobre la existencia histórica de un acto o hecho (Corte Constitucional, 2009).

La falsedad material sin embargo se da cuando existe adulteración, fabricación, destrucción y contrahechura, imitación fraudulenta de cualquier cosa.

En la falsedad en documento público el bien jurídico tutelado es la fe pública, este un delito de peligro presunto y no de peligro concreto, teniendo un sujeto activo cualificado y siendo el Estado el sujeto pasivo. En el delito de falsedad ideológica en documento público es susceptible de ser cometida por servidores públicos.

Respecto a la falsedad en documento privado la Corte Constitucional en Sentencia 637 de 2009 MP. Mauricio González Cuervo se establece cuatro derroteros principales: 1. el deber de veracidad proviene de la ley, 2. el documento tiene capacidad probatoria, 3. el documento es utilizado con fines jurídicos y 4. que el documento determine la extinción o modificación de una relación jurídica sustancial con perjuicio de un tercero.

c) *Estafa*: Se establece esta conducta delictiva y sus agravantes en los artículos:

Artículo 246. Estafa. El que obtenga provecho ilícito para sí o para un tercero, con perjuicio ajeno, induciendo o manteniendo a otro en error por medio de artificios o engaños, incurrirá en prisión de dos (2) a ocho (8) años y multa de cincuenta (50) a mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes. En la misma pena incurrirá el que en lotería, rifa o juego, obtenga provecho para sí o para otros, valiéndose de cualquier medio fraudulento para asegurar un determinado resultado. La pena será de prisión de uno (1) a dos (2) años y multa hasta de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes, cuando la cuantía no exceda de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Artículo 247. Circunstancias de agravación punitiva. La pena prevista en el artículo anterior será de cuatro (4) a ocho (8) años cuando: 1. ***El medio fraudulento utilizado tenga relación con vivienda de interés social.*** 2. El provecho ilícito se obtenga por quien sin ser partícipe de un delito de secuestro o extorsión, con ocasión del mismo, induzca o mantenga a otro en error. 3. Se invoquen influencias reales o simuladas con el pretexto o con el fin de obtener de un servidor público un beneficio en asunto que éste se encuentre conociendo o haya de conocer. (Negrilla fuera de texto)

Es un delito pluriofensivo debido a que lesiona más de un bien jurídico protegido, en este caso no solo afecta el patrimonio sino que genera una

afectación a su autonomía personal. El verbo rector de este delito es obtener que implica engaño, alejamiento de la verdad, se hace creer a la víctima algo que no es cierto.

Según Barrera y Correa que citan a Escobar para que se configure el delito de estafa es necesario que la “víctima pueda ser inducida en error, es decir, engañada mediante los medios artificiosos o engañosos de que se vale el sujeto agente. Entonces, si la persona no puede ser inducida a formarse juicios equivocados de las cosas o determinadas situaciones concretas, no puede ser víctima del delito de estafa, sino posiblemente de otro diferente (p. 366). El sujeto activo no detenta calidades especiales por lo que lo puede ser realizado por cualquier persona.

Para Leyton en este caso el perjuicio consiste en: “una disminución del patrimonio del sujeto pasivo, pérdida que debe ser apreciable pecuniariamente, es decir, expresada en un valor económico, quedando descartadas, por ejemplo, las meras expectativas, al no ser comprendidas dentro del elemento típico (p.153).

Debido a que los agravantes incluyen la relación con viviendas de interés social, en este caso el sujeto pasivo también puede ser el Estado, tal como se consignó en los ejemplos del capítulo anterior.

3.2. Constitucional

El derecho de propiedad tiene amparo constitucional, acoge a todos los ciudadanos y les permite disponer de sus bienes con libertad. Está incluido en bloque de constitucionalidad en la Convención Americana de los DD.HH 1921 en donde dice que toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes y a no ser privado de ellos, en la Declaración Universal de los DD.HH y la Declaración Universal de los Derechos del Hombre y del ciudadano 1948 artículo 17: toda persona tiene derecho a la propiedad individual o colectiva.

En la Constitución Política de Colombia el artículo 2 inciso 2 las entidades de la republica constituidas para proteger a la persona en su

vida y en sus bienes o patrimonio es un bien esencial para la persona y la sociedad, por lo cual su tutela es absolutamente necesaria y el artículo 58 establece que se garantiza la propiedad privada y los derechos adquiridos con justo título y no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores.

3.3. Jurisprudencial

3.3.1. Análisis Jurisprudencial Corte Constitucional de Colombia:

Sentencia C-637/09 (Septiembre 16, Bogotá DC) Ref. Expedientes D-7594 y D-7595 acumulados. Actores: Gonzalo Rodrigo Paz Mahecha, Julián Rivera Loaiza, Julián Andrés Durán Puentes, y Edgar Saavedra Rojas (D-7594) y Kerin Jaramillo Martínez (7595). Demanda de inconstitucionalidad: contra el artículo 289 de la Ley 599 de 2000 (Código Penal). Magistrado Ponente: Mauricio González Cuervo.

Artículo demandado: artículo 289 de la Ley 599 de 2000 (Código Penal) FALSEDAD EN DOCUMENTO PRIVADO. <Penas aumentadas por el artículo 14 de la Ley 890 de 2004, a partir del 1o. de enero de 2005. El texto con las penas aumentadas es el siguiente:> El que falsifique documento privado que pueda servir de prueba, incurrirá, si lo usa, en prisión de dieciséis (16) a ciento ocho (108) meses.

Para los actores se vulnera el artículo 9 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos porque existe indeterminación de la descripción del delito y el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia porque no se aclara si es falsedad material o ideológica.

Consideraciones, problema jurídico planteado y fundamentos de la Corte: para esta corporación el problema jurídico busca esclarecer dos puntos específicos, en primer lugar si este delito está incluido en el tipo penal del artículo 289 del código penal y si al estarlo es respetuoso del principio de legalidad constitucional.

Para esta entidad el delito de falsedad ideológica en documento privado ha sido asumido como tal por la Corte Suprema de Justicia,

aunque no se encuentre taxativamente en esta norma. Hace entonces una distinción muy significativa frente a la falsedad en los documentos públicos y los privados así:

En tratándose de falsedad ideológica en documento público, la determinación de los casos en los cuales el funcionario está jurídicamente obligado a ser veraz no reviste inconvenientes, puesto que a ellos siempre les asiste el deber de hacerlo en ejercicio de su cargo, en virtud de la función certificadora de la verdad que el Estado les ha confiado, y la presunción de autenticidad y veracidad de que se encuentran amparados los documentos que autorizan, o en cuya elaboración intervienen. De allí que ninguna controversia surja en torno a su carácter delictivo frente a esta clase de documentos.

La discusión se presenta en relación con los documentos privados, toda vez que respecto de los particulares y el deber jurídico de decir la verdad, surgen posiciones doctrinarias contrapuestas: 1. Quienes son del criterio que no les asiste compromiso con ella, y que por tal motivo, no pueden ser, en ningún evento, sujetos activos de falsedad ideológica. 2. Quienes consideran que lo tienen en determinados casos, cuando la propia ley, expresa o tácitamente, les impone la obligación de hacerlo, evento en el cual, por tanto, incurrir en el citado delito, si faltan al deber de veracidad que por mandato legal les es exigible.

Para la Corte es un asunto gramaticalmente simplificado, no la eliminación de esta norma dentro del código penal, son bases hermenéuticas para la interpretación de dicho artículo concluyendo entonces:

De acuerdo con las reglas del derecho viviente, el intérprete autorizado de la ley ha entendido que cuando el legislador se refiere a la falsedad, a secas, incluye las dos modalidades en que la misma es posible, esto es, que el tipo penal demandado sí incluye el delito de falsedad ideológica en documento privado y, en modo alguno, incurre en omisión alguna.

Comentario a la sentencia analizada: Aunque en líneas anteriores se había descrito que la falsedad ideológica era únicamente en lo que correspondía al sector público, lo cierto es que en base a esta sentencia para la Corte Constitucional así como para la Corte Suprema de Justicia, la falsedad ideológica y la falsedad material en documento privado están inmersas en el artículo 289 del código penal, esto gracias a la interpretación hermenéutica que permite la jurisprudencia, interpretación

que no colisiona contra la legalidad de la norma. Falsificar entonces incluye las dos modalidades.

3.1.2. Análisis Jurisprudencial Corte Suprema de Justicia

Sentencia: SP1677-2019 Sala de Casación Penal, Magistrada Ponente: Dra. Patricia Salazar Cuéllar SP1677-2019 Radicación 49.312 (Aprobado Acta N° 110) Bogotá, D.C., ocho de mayo de dos mil diecinueve.

Hechos: se basan en que los dos condenados elaboran fraudulentamente tres actas de socios, que son elevadas a escritura pública por medio de las escrituras 80 y 369 de 2007. Con estas se indujo al Registrador de Instrumentos Públicos a error para realizar la inscripción de un acto engañoso con efectos de transmisión de dominio, con la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria se generó un acto administrativo.

Se acusa a los condenados de fraude procesal y falsedad en documento privado. El Tribunal ordena la cancelación de los registros obtenidos fraudulentamente pero no ordena el reintegro de los bienes a la víctima, por lo que el fiscal solicita en esta instancia de casación que la Corte de esta orden, a lo que el abogado de la víctima se adhiere.

Alude el casacionista que se incurre en violación directa a la ley sustancial derivada del desconocimiento del principio de congruencia. Alega que el Tribunal juzgo extrapetita, más allá de las facultades que le otorga la Ley, pues, asevera que los hechos corresponden a obtención de documento público falso y no fraude procesal.

Fundamenta que los actos del registrador público no son jurisdiccionales sino administrativos y por lo tanto en este caso no existe la vulneración a la administración de justicia porque para él el fraude procesal solo aplica a procesos judiciales.

Consideraciones, problema jurídico planteado y fundamentos de la Corte: En cuanto al problema jurídico busco la Corte establecer

inicialmente si existió error en la fijación de la conducta típica y posteriormente si se adecuan los tipos penales imputados.

Manifiesta como esta entidad en reiterada jurisprudencia se ha pronunciado en cuanto a que la modalidad de falsedad ideológica en documento privado es delito.

Expone como las escrituras otorgadas por los notarios son documentos públicos, por esta razón: "...al ser producido con intervención del notario en ejercicio de la función fedante conferida por la ley, se torna en un documento público". Existe entonces una inducción a error y la adecuación típica es inducción a error en documento público falso "se engaña al servidor público para crear un documento materialmente auténtico pero ideológicamente falso en todo o en parte" (Art.288 CP).

En lo que respecta al fraude procesal determino que no solo ocurre cuando se afecta la recta administración de justicia sino que tiene ocurrencia en el marco de cualquier actuación que de origen a un acto administrativo, es decir, que frente a este puede recaer el fraude procesal; protegiendo tanto trámites gubernamentales como judiciales.

Aclara que la inscripción en el registro de instrumentos públicos llevada a cabo cuando se induce en error al registrador es una adecuación típica al fraude procesal en donde se atenta principalmente contra el principio de legalidad. Esto no solo aplica a la oficina de instrumentos públicos sino también a la cámara de comercio de Bogotá que también ejerce funciones y actos administrativos.

Es entonces el fin del fraude procesal para esta Corte: "... el de obtener una decisión administrativa o judicial ilícita (p. 9)".

Comentario a la sentencia analizada: Es de aclarar que en este caso se cometieron varios delitos tales como la defraudación que fue ante la cámara de comercio con actas de socios fraudulentas, ante el notario con la elevación a escritura pública de las mismas y ante la oficina de instrumentos públicos por medio del registrador, en donde en esta última

instancia la víctima perdiera el derecho de dominio de sus bienes como socio mayoritario de una sociedad.

La calificación jurídica de la Fiscalía erró debido a que endilgo la protocolización de las escrituras como falsedad en documento privado y aunque existía la misma pero frente a las actas y no a las escrituras, esto generó la reducción de la pena pues la Corte redensificó la sentencia quitando la falsedad en documento privado y aplicando el fraude procesal.

Aunque en este caso se utilizaron tres de los cuatro delitos expuestos en este documento, es muy importante tener claridad sobre los mismos en el momento de la imputación, esto porque estos delincuentes pueden adquirir beneficios por responsabilidades de índole técnico que devienen del ente acusador.

En cuanto a la reparación de las víctimas la Corte aclara que no es el medio expedito para dicha solicitud.

Sentencia: Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Penal Magistrado ponente Luis Antonio Hernández Barbosa. Sentencia SP9488 – 2016 Radicación n° 42548 (Aprobado Acta No. 211) Bogotá D.C., trece (13) de julio de dos mil dieciséis (2016).

Hechos: El caso juzgado acontece en el distrito judicial de Barranquilla, dos ciudadanas realizan un contrato de promesa de compraventa por valor de setenta y cinco millones de pesos (\$75.000.000), pagados de la siguiente manera: diez millones (\$10.000.000) a la suscripción de la promesa de compraventa, treinta millones (\$30.000.000) representados en un apartamento a nombre de la compradora y que será entregado como parte de pago y el saldo con una hipoteca que posteriormente respaldaría el pago.

Posterior a la realización del contrato la compradora se dio cuenta que la vendedora no era la propietaria del bien por medio del certificado de tradición del inmueble. La procesada es acusada del delito de estafa y

condenada a las penas principales de 24 meses de prisión y 50 salarios mínimos legales mensuales de multa, así como a la accesoria de inhabilitación para el ejercicio de derechos y funciones públicas por lapso igual a la sanción privativa de la libertad.

La casacionista quien representa a la acusada argumenta el cargo de violación indirecta de la ley sustancial por falso juicio de identidad, cuestiona que el juzgado de segunda instancia tergiverso lo enunciado en el contrato de promesa de compraventa pues no era claro si era la venta de la posesión o de los derechos de dominio. Pues asegura que la compradora tenía claro que estaba comprando la posesión por lo que en ningún caso existía la inducción a error hacia la víctima.

Asevera entonces que:

La señora A. M. B. es administradora de empresas y en esa profesión se estudia derecho. Si bien celebró con la procesada un negocio de confianza, debió de todas maneras solicitar el certificado de tradición del inmueble. Al respecto, la jurisprudencia de la Corte ha sostenido “que el delito de estafa no se presenta cuando la víctima de la conducta cuenta con mecanismos de tutela disponibles que le permiten conocer la situación real del bien, y en lugar de acudir a ellos decide asumir el riesgo, porque también a ella le es exigible un mínimo de diligencia prudente, atendiendo su nivel intelectual, su experiencia, el medio social en el que se desenvuelve y su pericia en asuntos de la naturaleza del que se ventila”.

Consideraciones, problema jurídico planteado y fundamentos de la Corte: Se expresa esta Corte respecto al error de hecho respecto al falso juicio de identidad y los mecanismos de tutela que tienen las personas en lo que respecta al delito de estafa.

El error por falso juicio de identidad ocurre cuando el juzgador apreciando la prueba, la distorsiona agregándole aspectos o suprimiéndoselos. Para este caso en concreto la prueba era clara ya que en su contenido la primera cláusula tenía como objeto del contrato la transferencia del derecho de dominio del bien inmueble y no la venta de la posesión del mismo.

No existió ninguna exclusividad de posesión, ahora bien, en cláusulas posteriores dice que la compradora conocía que el bien estaba en posesión por parte de la vendedora. Fue entonces la casacionista quien se apartó del espíritu del contrato y no el sentenciador, razón por la cual no se violó el principio de la sana crítica ejercido por el juez de instancia.

Según la Corte respecto de los contratos civiles: "...en esa clase de negocios jurídicos la mentira o el silencio de los contratantes pasa al campo penal cuando recaen sobre elementos fundamentales del convenio"; elementos importantísimos a la hora de diferenciar si se inicia acción civil o penal.

Base importante en la estructuración de este delito es que el medio engañoso tenga idoneidad para inducir en error a la víctima y obtener provecho patrimonial ilícito en perjuicio de la misma (p.12).

La postura expuesta por la actora frente al deber de tutela es anterior a pronunciamientos posteriores de la Corte, para ellos cuando hay silencio frente a elementos esenciales que impidan o dificulten el negocio jurídico, que induzcan a error causando daño patrimonial, afectan la transparencia y la buena fe.

Existe entonces el riesgo permitido, el deber de diligencia pero también el principio de confianza inherente a todos los negocios comerciales. Para esta corporación es reprochable que se endilgue al sujeto pasivo los mecanismos de autoprotección cuando ha sido inducido o mantenido en error además con detrimento de su patrimonio; son entonces las maniobras engañosas las que deben ser sancionadas.

Comentario a la sentencia analizada: Es importante tener en cuenta en lo que refiere al delito de estafa que una de sus particularidades es la inducción a error, de ahí la gravedad de la aseveración de la casacionista pues al pretender que las personas como deber de tutela deban saber interpretar un contrato es aspirar a que es obligación de cualquier

profesional o persona, además de su carrera deba tener experticia en el área del derecho.

No es dable entonces que en las interacciones relacionales se permita el engaño y el fraude en las negociaciones contractuales, teniendo en cuenta que no solo se induce a error sino que además se afecta directamente con este el patrimonio de las personas. Siendo entonces el principio de la buena fe uno de los más vulnerados con este delito.

CAPITULO IV

4. SISTEMA REGISTRAL EN COLOMBIA

El Gobierno expide el Decreto 577 de 1974, que establece la SNR como una entidad con naturaleza jurídica con las funciones establecidas en los Decretos Leyes 950, 1250, 1260, 1347, 2156, 2158, 2163 y 2165, todos de 1970 y la Ley 26 de 1973. La organización de este sistema se hacía en libros independientes y su regulación se estableció en el decreto 1250 de 1970 y en 1994 se implementa el folio magnético.

En esta regulación se instauran las Oficinas de Registro como dependencias de la Superintendencia de Notariado y Registro. En el Decreto 2158 de 1992 se establece como unidad administrativa especial con personería jurídica y patrimonio autónomo, adscrita al Ministerio de Justicia.

En el gobierno de Juan Manuel Santos en 2012, Juan Carlos Esguerra ministro de justicia, calificó el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos como “pieza fundamental para garantizar la seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria en Colombia”, modificación que se da luego de 40 años (Portafolio, 2012).

El 1 de octubre se aprobó la Ley No. 1579 de 2012, por la cual se expidió el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos el cual se abarcara a continuación.

4.1. Sistema registral colombiano

En Colombia los registros públicos de bienes inmuebles están administrados por la Oficina de Instrumentos Públicos; entidad que ha buscado mejorar su celeridad e incrementar el rigor en cuanto a la revisión de la documentación radicada, actividad que ha sido regulada por la Superintendencia de Notariado y Registro en el Estatuto Registral Ley 1579 de 2012.

Este estatuto lo describe Gabriel Flores redactor del periódico portafolio como:

... la simplificación de trámites. La nueva Ley permite, por ejemplo, el pago de servicios y la radicación de documentos a través de medios electrónicos en notarías, despachos judiciales y otras entidades. Asimismo, establece una carrera registral, similar a la notarial, en virtud de la cual registradores serán seleccionados mediante un concurso abierto de méritos.

Define entonces la Superintendencia de Notariado y Registro la función registral como:

...un servicio público que consiste en anotar, en un folio de matrícula, 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 (SNR, 2018).

Se abarcara entonces lo referente al sistema de registros públicos teniendo en cuenta que:

En general como consecuencia de la clasificación en el derecho actual se considera que un sistema técnico completo de registro inmobiliario debe reunir las siguientes calidades. a. Dar valor sustantivo a la inscripción. b. En su aspecto formal, la inscripción debe efectuarse en folios reales. c. Se debe reconocer la aplicabilidad de ciertos principios registrables (Caycedo y Lara, 2000, p.256).

4.1.1. Folio de matrícula

Debido a que los bienes inmuebles tienen la habilidad de pasar de un patrimonio a otro, ya sea por la voluntad o por disposición legal y en la legislación colombiana se hace por medio de un sistema de información que presenta toda la tradición del mismo, en Colombia es recopilado por medio de la oficina de instrumentos públicos.

A los ciudadanos les interesa conocer quien es dueño de un inmueble y en qué situación jurídica está, siendo el sistema de registro de instrumentos públicos el que facilita no solo la eficacia de los actos jurídicos sino la publicidad que a estos se dan (Medina, 2015) . Se

encuentran allí registrados todos los actos de enajenación y aquellos que impliquen la limitación al dominio que recae sobre los bienes inmuebles.

Esta información es recopilada en el certificado de tradición y libertad que corresponde al folio de matrícula, que fue definido por la Ley 57 de 1887 código civil artículo 2640 así:

...acerca del estado o situación en que se encuentren los inmuebles en el lugar y respecto de los cuales quieran los interesado saber tal situación, esto es, quién sea el propietario del inmueble o inmuebles; la libertad o gravámenes y limitaciones al dominio que pesen sobre los inmuebles y otras constancias que haya en las inscripciones.

Cada predio es distinguido por un código alfa numérico o complejo numeral indicativo del orden de cada oficina que lo diferencia de los demás que se llama matrícula inmobiliaria y que es parte integrante del certificado de tradición y libertad.

Además de contener la circunscripción a la que pertenece el predio informa: cedula catastral, si es rural o urbano, su identificación, su dirección, los linderos, datos de actos administrativos que correspondan al mismo y se informa la naturaleza jurídica de cada acto que puede ser enajenación, gravámenes, restricciones y afectaciones, medidas cautelares, posesión, cancelaciones, entre otros.

Existe un formato de calificación que debe ser diligenciado y adjunto a las escrituras públicas, providencias judiciales o actos administrativos, que se diligencia bajo la responsabilidad del emisor del mismo.

Para Medina (2015) parte de los objetivos de este registro son:

- a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil;
- b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces.

Antes de que existiera este registro todo se documentaba en libros y asientos documentales, hasta pasar a la documentación digital en donde el contenido y formalidades del certificado de tradición y libertad se establecen en el artículo 67 del este estatuto 1579 de 2012:

Contenido y formalidades. Las Oficinas de Registro expedirán certificados sobre la situación jurídica de los bienes inmuebles sometidos a registro, mediante la reproducción fiel y total de las inscripciones contenidas en el folio de matrícula inmobiliaria. La solicitud de expedición del certificado deberá indicar el número de la matrícula inmobiliaria o los datos de registro del predio. La certificación se efectuará reproduciendo totalmente la información contenida en el folio de matrícula por cualquier medio manual, magnético u otro de reconocido valor técnico. Los certificados serán firmados por el Registrador o su delegado, en forma manual, mecánica o por cualquier otro medio electrónico de reconocida validez y en ellos se indicará el número de turno, fecha y hora de su radicación, la cual será la misma de su expedición, de todo lo cual se dejará constancia en el respectivo folio de matrícula. Parágrafo. En los eventos en que la matrícula inmobiliaria se encuentre sometida a un trámite de actuación administrativa o judicial o de cualquiera otra índole, se expedirá el certificado de tradición y libertad, con la correspondiente nota de esta situación.

Los presupuestos que se manejan al momento de realizar una inscripción son: a) que se realice la inscripción de un título, ya sea escritura, providencia judicial o acto administrativo, b) que exista competencia por parte de la oficina de instrumentos públicos, c) algunos documentos tienen tiempos determinados, por ejemplo el registro de hipotecas que consta de un término de 90 días hábiles para registrar, d) el interesado debe radicar los documentos en la respectiva oficina, aunque, algunas notarias utilizan el servicio VUR, el cual le permite a la persona que la notaria haga todo el trámite de registro cuando esté lista la escritura, e) Inscripciones originarias.

Estas inscripciones tienen inmerso el principio de prioridad, que avoca al dicho “primero en el tiempo, primero en el derecho”. Es decir, el título que primero se registre tiene preferencia excluyente a cualquier otro registrado posteriormente, así tenga una fecha anterior.

Las etapas de registro según el artículo 13 constan de: radicación, calificación, inscripción y constancia de haberse ejecutado. La radicación se hace en un diario radicador el cual además de guardar todos los datos permite la adquisición de un turno. Posterior a esto se realiza una calificación jurídica para que se ejerza el principio de legalidad. En cuanto a la inscripción es entonces el asiento que se realiza en el folio de matrícula y que por cada acto jurídico genera un número de anotación y la constancia de haberse ejecutado es la emisión de un formato especial en donde se encuentra la fecha de inscripción el número de radicación, la matrícula inmobiliaria, la especificación jurídica de los actos inscritos y la firma del registrador.

4.1.2. Cancelación registros públicos

Cancelación es un acto por el que se deja sin efecto un registro o inscripción. Son asientos que permiten la anulación de inscripciones que se pueden realizar con el respectivo título y en lo que respecta a estos asientos registrales indica Valencia Zea:

Se verifica cuando se cancela la obligación hipotecaria, pero no se extiende la escritura pública de cancelación; cuando se extingue el arrendamiento de un inmueble celebrado por escritura pública debidamente registrada, pero no se lleva constancia de extinción a la oficina de registro; cuando muere el usufructuario, el usuario o el habitador, etc.

Es un ejemplo de situaciones diversas en las que aunque existe un acto jurídico, para la cancelación de la anotación es necesario el registro del título tal como lo estipula el artículo 62 del estatuto registral. Es en ese momento en donde se corre el riesgo de caer en omisiones registrales, no por inconsistencias en la oficina de registro sino porque aun cuando ha sido cancelada la obligación no se ha hecho el levantamiento de la escritura pública respectiva.

Es entonces está una de las situaciones que trae inconsistencias que permiten que incautos sean engañados, pues una cosa dice el certificado y otra muy diferente es la que acontece en la realidad respecto al inmueble. Por ellos es aquí donde la buena fe surte un valor realmente

importante frente a las transacciones que respecto a un inmueble se pueden surtir.

Existen varios tipos de cancelación que el registrador puede hacer, entre ellos están: de oficio pero solo aplica cuando exista una ley que sustente dicha decisión o cuando exista prueba de la cancelación del acto exista una orden judicial o una orden administrativa. Esto como lo expresa Molina (2012):

La revocatoria de un acto de inscripción o registro sin el consentimiento expreso y escrito de su titular es configurativo de falla en el servicio registral. El registrador de instrumentos públicos tiene la facultad de iniciar de oficio o por petición del interesado la corrección de la inscripción, pero solo puede cancelar la inscripción o registro siempre que exista prueba de la cancelación del título o acto u orden judicial en ese sentido (p.153).

En la cancelación de oficio se pueden anular anotaciones hechas con anterioridad cuando prevalecen embargos reales sobre personales, asimismo cuando se trata de embargos del fisco.

Se abstendrá de realizar una anotación cuando el inmueble no pertenece al afectado, caso en el que debe informar al respectivo juzgado, tal como lo expresa el Código General de Proceso Ley 1564 de 2012 artículo 593: “Embargos. (...) si algún bien no pertenece al afectado, el registrador se abstendrá de inscribir el embargo y lo comunicará al juez; si lo registra, este de oficio o a petición de parte ordenará la cancelación del embargo (...)”, estos tienen una vigencia de 10 años, si la autoridad judicial lo solicita antes del término, otros 5 años y se prorrogara en dos ocasiones más, tal como lo estipula el artículo 64 de la Ley 1579 de 2012.

Para Jessica Díaz-Bolívar respecto a esto menciona: “...el registrador debe solicitarle al juez que emita una orden que respalde la cancelación en ese sentido, sin poder adelantarla de oficio; aun teniendo la facultad de adelantar de oficio otras cancelaciones (2017, p.12)”.

Ahora bien, cuando estos términos se vencen el registrador no puede cancelar el embargo de oficio sino a solicitud del interesado, aun cuando en ese momento ya exista caducidad.

Existen medidas cautelares que prohíben la enajenación de bienes sin autorización tal como lo establece el artículo 97 del Código de Procedimiento Penal:

El imputado dentro de proceso penal no podrá enajenar bienes sujetos a registro durante los seis meses siguientes a la formulación de la imputación, a no ser que antes que garantice la indemnización de perjuicios o haya pronunciamiento de fondo sobre su inocencia.

Para este caso existe la instrucción administrativa No. 15 del 8 de septiembre de 2016 de la Superintendencia de Notariado y Registro:

“(…) Por otro lado, esta medida cautelar a nivel de registro, al estar determinado el término de duración por la ley, es claro que una vez vencido dicho lapso la anotación queda sin vigencia, queriendo ello decir, que no es necesaria una nueva anotación que tenga por objeto cancelar la medida.(…)”.

4.1.3. Bloqueo registral

Para el Consejo de Estado sentencia de tutela del 26 de noviembre de 2008, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera Exp. 47001233100020080004301 el bloqueo registral persigue un fin válido como es la seguridad en el tráfico jurídico; es una medida preventiva y necesaria para desarrollar la actuación y garantizar su normal y eficiente circular, así como la seguridad y estabilidad del tráfico económico.

El mismo se da por la radicación de un trámite de registro, por existir una actuación administrativa o porque existe la orden de una autoridad competente.

En el primer caso es necesario que se realice el trámite en los otros dos se debe solicitar copia directamente en la oficina de registro porque si se expide debe tener una nota especial que informa de la situación.

4.2. Fallos en la prestación del servicio

Es de vital importancia entender que concurre una responsabilidad por parte del Estado cuando existen fallas en la prestación del servicio público registral, ya sea por acción u omisión de la administración, esta no se da por el manejo irregular de folios sino de la información errada suministrada por la expedición de certificaciones sobre dichos folios tal como lo establece la consejera ponente Dra. Ruth Stella Correa Palacio en sentencia del 8 de septiembre de 2007.

Esta información errada al causar un perjuicio al ciudadano y que amerita indemnización por parte del Estado permite ver otra arista en lo que se refiere al fraude inmobiliario pues como se ha mencionado, en épocas de antaño se daba lugar a los errores y los fraudes porque al interior de las oficinas de instrumentos públicos no solo la burocracia sino la corrupción primaban y eran los generaban mayores afectaciones a los ciudadanos pues desmeritar dicha información era casi imposible.

Esto no solo por el ámbito probatorio sino por la longevidad de los procesos sino por la ineficacia del sistema judicial en sí con procesos judiciales en muchos casos mayores a diez años.

Esto vislumbra como la sistematización en el sistema registral dio cabida no solo a mejores procesos dentro de la oficina de instrumentos públicos sino a una mayor rigurosidad en lo que a información pública corresponde, esto teniendo en cuenta el nivel de responsabilidad pues al ser condenado el Estado puede este repetir contra el funcionario tal y como se establece en la Ley 678 del 2001 artículo 2.

Es por esto que para estas entidades es de vital importancia ejercer con rigurosidad una calificación jurídica exhaustiva de la información pues es un compromiso inherente a su cargo y como lo menciona Molina (2012):

El fin principal del registro es **dar fe** de la situación jurídica y dar testimonio de los derechos constituidos y los antecedentes sobre los bienes sujetos a esta formalidad, **evitando de esta**

forma engaños a cualquier persona que desee investigar la situación jurídica del bien (negrilla fuera de texto).

4.3. Estudio de títulos

Y aunque se asume que la administración cumple debidamente con sus funciones también existe una necesidad de corresponsabilidad por parte del ciudadano para no caer en engaños tomando unas debidas precauciones, siendo una forma de lograrlo el estudio de títulos.

Que es una técnica que busca conocer la situación actual y real de un inmueble así como todos los derechos y gravámenes que hay sobre el mismo. Aunque el certificado de tradición es el punto de partida, se hace importante tener en cuenta que la mayoría de las anotaciones sobre el inmueble se encuentran en las escrituras públicas, decisiones judiciales, testamentos y actuaciones administrativas, por lo que se hace necesario consultar directamente estos documentos.

Al ejercer esta técnica se busca que la persona verifique:

- ✓ Identificación del bien
- ✓ Tradición
- ✓ Limitaciones al dominio
- ✓ Gravámenes
- ✓ Tenencia real del predio
- ✓ Acciones judiciales
- ✓ Comerciability del bien

CAPITULO V

5. DERECHO COMPARADO

5.1. España

En la legislación española existen varias modalidades de fraude inmobiliario establecidas en el Código Penal español y aunque en general se materializan en varias de las formas como las descritas a lo largo de este documento su tipificación es más específica.

Para Vazquez Apraiz este delito se configura cuando: "...se comete tanto cuando el autor vende una vivienda, local, terreno, no siendo propietario del mismo o bien cuando lo vende a varias personas distintas habiéndose vendido anteriormente" (2018).

Ahora bien, las estafas inmobiliarias más comunes se encuentran tipificadas en el artículo 251 así:

Será castigado con la pena de prisión de uno a cuatro años:

1. Quien, atribuyéndose falsamente sobre una cosa mueble o inmueble facultad de disposición de la que carece, bien por no haberla tenido nunca, bien por haberla ya ejercitado, la enajenare, gravare o arrendare a otro, en perjuicio de éste o de tercero.
 2. El que dispusiere de una cosa mueble o inmueble ocultando la existencia de cualquier carga sobre la misma, o el que, habiéndola enajenado como libre, la gravare o enajenare nuevamente antes de la definitiva transmisión al adquirente, en perjuicio de éste, o de un tercero.
 3. El que otorgare en perjuicio de otro un contrato simulado.
- En el numeral

Se encuentra entonces la doble o múltiple venta y es cuando se da un enriquecimiento injusto porque el precio ha sido duplicado. Esta acción también se puede ejercer en la jurisdicción civil y se encuentra en el Código Civil español artículo 1473 en donde se describe la doble venta, en este caso la transferencia será para quien registre primero, sino se ha registrado será otorgada la posesión a quien tenga el título más antiguo.

La siguiente característica es la venta de la cosa ajena que se da cuando una persona vende, grava o arrienda una propiedad que no le pertenece generando un perjuicio a un tercero, lo describe Vázquez Apraiz así: "... aparentar frente al perjudicado una facultad de disposición de la que se carece sobre el bien mueble o inmueble que se enajena, grava o arrienda" (2018).

La ocultación de gravámenes es otra particularidad implícita en este artículo que aplica en esta legislación como estafa impropia, aquí se ocultan gravámenes o se constituyen después de una venta perjudicando al adquirente o a un tercero. Se encuentra la simulación de contrato busca el perjuicio del patrimonio ajeno.

Para la jurisprudencia española en la estafa el requerimiento fundamental es el dolo, existe un daño con un contrato aparentemente legal que produce como consecuencia un perjuicio a un tercero. Para la fuente abogados se materializa cuando: "el autor simule, deliberadamente, su intención por llevar a cabo una acción con engaño. Tal engaño, provocara el error en cadena; desplazamiento patrimonial, perjuicio para la víctima y el lucro injusto, debiéndose resolver por la vía penal" (s.f). El engaño también tiene inmerso el hecho de no suministrar la información necesaria a la víctima.

Sin embargo, no fue así el inicio de dicha regulación debido a que el Tribunal Supremo español en normatividad anterior exigía que para que se configurara dicho delito se hacía necesaria la obligación del título de transmisión de la propiedad, es decir, contrato de compraventa o escritura para demostrar el engaño, así la tradición fuera ficta (Fernández, 2010), es por esto que la reforma establecida en el código penal de 1995 es afincada por medio de jurisprudencia buscando establecer que para cada caso se debe examinar las circunstancias particulares.

En lo que respecta al sistema registral español se maneja un registro de títulos llamado registro u oficio de hipotecas, creado por Carlos

V en 1539, para Sánchez este procedimiento se basa en la fe pública y el sistema registral garantiza la exactitud e integridad del Registro respecto de los terceros adquirentes (2009 p.53).

5.2. Perú

Para el sistema judicial peruano las modalidades son muy parecidas a las de Colombia y están muy ligadas al sistema registral debido a la Ley N° 30313 llamada Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral, sin embargo es la Ley 27755 del 29 de mayo del 2002, la que crea el Registro de Predios como parte del Registro de Propiedad Inmueble.

Así como existe una calificación en la oficina de instrumentos públicos de Colombia, para el sistema peruano existe una calificación anterior y es la realizada por los notarios. Esto porque a 1992 la mayor falsificación se daba en sellos, firmas y documentos notariales (Monar, 2018, p.93).

Para los ciudadanos de este país el que las notarías legitimaran documentos falsos género tal inseguridad jurídica que se hizo necesaria una regulación para el sistema notarial y registral debido a que era la fe pública la directamente comprometida.

Muy a la par respecto a las acciones hechas por el gobierno colombiano, Perú asume la implementación electrónica como una mejora en sus procesos implementando: la alerta registral, inmovilización temporal de partidas, bloqueo registral y los lectores de huella dactilar; incorporado por leyes nacionales y por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) en los siguientes documentos:

- Ley 1510 del 15 de diciembre de 1915 Ley del Notario en el Perú
- Ley N° 18278 del 19 de mayo de 1970
- Resolución N° 170-2013-SUNARP/SN de fecha 18 de julio de 2013

- Resolución N° 314-2013-SUNARP-SN del 25/11/2013

La ley de oposición registral se crea porque muchas personas fueron defraudadas y despojadas de sus inmuebles con la ayuda de funcionarios de notarías y registradores públicos. Tal como lo narra Monar (2018):

La idea central es la anulación de asientos registrales por encontrarse en su origen, documentación falsa llevada a cabo por la suplantación de identidad de los verdaderos titulares del bien. La presente ley, surge con el motivo de la inseguridad en el tráfico inmobiliario, impulsado por el caso Orellana en el que se vieron involucrados muchos funcionarios entre ellos notarios y registradores públicos; a ello se le sumo el golpe mediático de otros casos vinculados al fraude inmobiliario (p. 103).

Se da entonces esta Ley por la necesidad de reversar trámites de despojo en contra de propietarios que no se daban por enterados de lo que sucedía con sus inmuebles sino hasta que aparecían terceros de buena fe igualmente engañados a reclamar los predios creando entonces la posibilidad de generar un bloqueo registral.

El notario por medio de la Ley N° 30313 es obligado a luchar para prevenir el fraude inmobiliario, siendo responsable no como un funcionario público sino como un profesional independiente con responsabilidades mayores que devienen no solo de respaldar la fe pública sino la de asumir una función compatible como la de los bancos respecto al SARLAF, tal como lo expresa Valverde: “Podemos agregar que el notario puede ser una alternativa para evitar procesos judiciales al delatar la tentativa de la comisión de fraudes inmobiliarios” (2018, p.32).

Los delitos respecto al fraude inmobiliario están tipificados de forma muy similar al código penal colombiano tales como fraude procesal, estafa, falsedad genérica y falsedad ideológica.

Existe entonces una consonancia respecto a ambas legislaciones no solo respecto a las modalidades de fraude sino también respecto a las medidas tomadas por ambos gobiernos para evitarlas.

CAPITULO VI

ALTERNATIVA DE SOLUCION SOCIOJURIDICA

El negocio inmobiliario en Colombia es un sector que necesita de conocimiento especializado en ciertas áreas y la falta de experticia da lugar a muchas estafas. Es por esta razón que la mayor motivación en la redacción de este documento es la de brindar una alternativa socio jurídica que sea de gran utilidad no solo a estudiantes del área de derecho sino a profesionales y personas del común que busquen herramientas útiles al momento de investigar una propiedad que se va a adquirir.

Se buscó brindar además una herramienta de fácil lectura y entendimiento como lo es una revista educativa en donde se explica factiblemente como se hace un estudio de títulos. Se explicó que era y para que servía el mismo, sin embargo, por medio de la revista se ahonda en el tema explicando cada punto en específico para que exista una mayor claridad al respecto

En lo que respecta al tema se evidencio la necesidad de crear conciencia sobre esta problemática y brindar por medio de la educación un entendimiento específico respecto al tema del fraude inmobiliario en Colombia, poco tratado por la doctrina.

Se solicitara a la oficina de planeación de la Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca que la revista anexa a este documento sea enviada como información institucional, con respaldo del decano de la facultad de derecho, a los correos institucionales de los estudiantes, directivos y administrativos sirviendo como instructivo del tema tratado en esta monografía.

Se realizaron entrevistas a personas involucradas en el sector inmobiliario que sirven como referencia al tema tratado en esta investigación, las mismas pueden ser vistas en el siguiente link de You

Tube <https://www.youtube.com/watch?v=8V5fmlmhI58> , que puede ser consultado y que no solo alimenta profundamente la información aquí reflejada sino que incentiva al uso de la revista elaborada y adjunta a este documento.

CONCLUSIONES

A lo largo de este documento se hizo un recorrido por los fundamentos del ámbito inmobiliario, su regulación, las modalidades de fraude y el sistema registral para llegar a hacer una comparación con el derecho español y peruano.

Se encontró en la línea de esta investigación como el manejo de datos, las TICS y el gobierno en línea son importantes estandartes del tema tratado, pues, no se trata de adjudicar toda la responsabilidad al Estado cuando las personas no son comprometidas con el uso de su información personal.

Es evidente que en los años por venir el impacto de las tecnologías de la información como del gobierno en línea tendrán mayor relevancia, aún más en tiempos de pandemia, pero con ese mismo avance tiene que existir un esfuerzo mayor no solo en la protección de la información sino en la corresponsabilidad del manejo de la misma.

La implementación de las tecnologías logro cerrar el paso a cuantiosos fraudes inmobiliarios que se hubieran cometido con mayor facilidad en pasado, alcanzando más seguridad al momento de realizar estos trámites, así mismo ha hecho más confiable la información pública, debido que la alteración de estos sistemas es mucho más difícil.

Convergen ámbitos del derecho no solo en el área penal sino civil, administrativa y constitucional, razón por la que los profesionales del derecho deben propender a entender el contexto de este tema, pues al momento de entablar acciones, tal como se evidencio en este documento, están inmersos temas desde el ámbito constitucional como lo es el derecho a la propiedad, pasando por acciones penales como el fraude procesal, estafa, entre otros, una demanda de responsabilidad del Estado o una acción de repetición contra un funcionario público y terminando en una solicitud por ejemplo de indemnización de perjuicios en el ámbito civil.

Realmente el sistema registral no nos protege del fraude inmobiliario pues aunque la información pública es de vital importancia para conocer la historia real de un predio, el exceso de confianza en los negocios y el engaño cuando se abusa de la necesidad o ilusiones de otros, son los que dan pie a que aún se presenten casos como estos en los estrados judiciales.

Se espera que este documento haya brindado herramientas útiles y eficientes para que los ciudadanos puedan tomar precauciones, teniendo lineamientos claros respecto a lo que respecta al fraude inmobiliario en Colombia.

ANEXO
ESTATUTO DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

LEY 1579 DE 2012

(Octubre 1°)

**Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos
y se dictan otras disposiciones.**

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1°. *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.

Artículo 2° *Objetivos.* El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:

- a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil;
- b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces;
- c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

Artículo 3° *Principios.* Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

- a) **Rogación.** Los asientos en el registro se practican a solicitud de parte interesada, del Notario, por orden de autoridad judicial o administrativa.

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

- b) **Especialidad.** A cada unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única, en la cual se consignará cronológicamente toda la historia jurídica del respectivo bien raíz;

- c) **Prioridad o rango.** El acto registrable que primero se radique, tiene preferencia sobre cualquier otro que se radique con posterioridad, aunque el documento haya sido expedido con fecha anterior, salvo las excepciones consagradas en la ley;

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

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

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

CAPÍTULO II

Actos, títulos y documentos sujetos a registro

Artículo 4°. Actos, títulos y documentos sujetos al registro. Están sujetos a registro:

a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;

b) Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;

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

Parágrafo 1°. Las actas de conciliación en las que se acuerde enajenar, limitar, gravar o desafectar derechos reales sobre inmuebles se cumplirá y perfeccionará por escritura pública debidamente registrada conforme a la solemnidad consagrada en el Código Civil Escritura Pública que será suscrita por el Conciliador y las partes conciliadoras y en la que se protocolizará la respectiva acta y los comprobantes fiscales para efecto del cobro de los derechos notariales y registrales.

Parágrafo 2°. El Gobierno Nacional reglamentará el Registro Central de Testamentos cuyo procedimiento e inscripciones corresponde a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.

Artículo 5°. Circunscripción territorial y competencia. El registro de los documentos públicos referidos a inmuebles se verificará en la oficina de registro de instrumentos públicos en cuyo círculo esté ubicado el bien inmueble así la radicación o solicitud de registro se haya efectuado por cualquiera de los medios establecidos en la presente ley.

CAPÍTULO III

Sistemas registrales

Artículo 6°. Unificación del sistema y los medios utilizados en el Registro de Instrumentos Públicos. La información de la historia jurídica de los inmuebles que se encuentran en los libros múltiples o

sistema personal, en el folio de matrícula inmobiliaria documental, en medio magnético y en el sistema de información registral; los índices de propietarios y de inmuebles y los antecedentes registrales deben ser unificados utilizando medios magnéticos y digitales mediante el empleo de nuevas tecnologías y procedimientos de reconocido valor técnico para el manejo de la información que garantice la seguridad, celeridad y eficacia en el proceso de registro, en todo el territorio nacional a través de una base de datos centralizada, para ofrecer en línea los servicios que corresponde al registro de la propiedad inmueble.

Parágrafo 1°. La Superintendencia de Notariado y Registro podrá diseñar otros sistemas distintos a los enunciados de acuerdo al desarrollo tecnológico, cuando por razones del servicio se requiera.

Parágrafo 2°. A partir de la entrada en vigencia de la presente ley, la Superintendencia de Notariado y Registro tiene un término de cinco (5) años para la sistematización o digitalización de la información contenida en los libros del Antiguo Sistema de Registro.

CAPÍTULO IV

Elementos constitutivos del registro inmobiliario

Artículo 7° Elementos constitutivos. El archivo de registro se compone de la matrícula inmobiliaria, los radicadores de documentos y certificados, los índices de inmuebles y propietarios, el archivo de documentos antecedentes, el libro de testamentos y el libro de actas de visita.

Artículo 8°. Matrícula inmobiliaria. Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4°, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando.

Además, señalará, con cifras distintivas, la oficina de registro, el departamento y el municipio, corregimiento o vereda de la ubicación del bien inmueble y el número único de identificación predial en los municipios que lo tengan o la cédula catastral en aquellos municipios donde no se haya implementado ese identificador.

Indicará también, si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número, nombre o dirección, respectivamente y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida, datos del acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación y demás elementos de identificación que puedan obtenerse.

En la matrícula inmobiliaria constará la naturaleza jurídica de cada uno de los actos sometidos a registro, así: tradición, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, cancelaciones y otros.

Parágrafo 1°. Solo se podrá omitir la transcripción de los linderos en el folio de matrícula inmobiliaria, para las unidades privadas derivadas de la inscripción del régimen de propiedad horizontal.

Parágrafo 2°. La inscripción de falsa tradición sólo procederá en los casos contemplados en el Código Civil y las leyes que así lo dispongan.

Parágrafo 3°. Para efectos de la calificación de los documentos, téngase en cuenta la siguiente descripción por naturaleza jurídica de los actos sujetos a registro:

01 Tradición: para inscribir los títulos que conlleven modos de adquisición, precisando el acto, contrato o providencia.

02 Gravámenes: para inscribir gravámenes: hipotecas, actos de movilización, decretos que concedan el beneficio de separación, valorizaciones, liquidación del efecto de plusvalía.

03 Limitaciones y Afectaciones: para la anotación de las limitaciones y afectaciones del dominio: usufructo, uso y habitación, servidumbres, condiciones, relaciones de vecindad, condominio, propiedad horizontal, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, declaratorias de inminencia de desplazamiento o desplazamiento forzado.

04 Medidas Cautelares: para la anotación de medidas cautelares: embargos, demandas civiles, prohibiciones, valorizaciones que afecten la enajenabilidad, prohibiciones judiciales y administrativas.

05 Tenencia: para inscribir títulos de tenencia constituidos por escritura pública o decisión judicial: arrendamientos, comodatos, anticresis, leasing, derechos de retención.

06 Falsa Tradición: para la inscripción de títulos que conlleven la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, de conformidad con el parágrafo 2° de este artículo.

07/08 Cancelaciones: para la inscripción de títulos, documentos o actos que conlleven la cancelación de las inscripciones contempladas en el literal b) del artículo 4° de esta ley.

09 Otros: para todos aquellos actos jurídicos que no se encuentran en la anterior codificación y que requieren de publicidad por afectar el derecho real de dominio.

Parágrafo 4°. Toda escritura pública, providencia judicial o acto administrativo deberá llevar anexo el formato de calificación debidamente diligenciado bajo la responsabilidad de quien emite el documento o título de conformidad con los actos o negocios jurídicos sujetos a registro. Corresponderá a la Superintendencia de Notariado y Registro asignar y definir los códigos de las operaciones registrales.

Artículo 9°. *Radicadores.* Se llevará en cada oficina de registro un radicador para la anotación sucesiva e ininterrumpida de los documentos

allegados al registro y de las solicitudes de certificados sobre la situación jurídica de los inmuebles. Se llevarán, en forma separada para unos y otros, por medios sistematizados y tendrán vigencia anual, con notas de apertura y cierre suscritas por el respectivo Registrador.

Los radicadores se clasificarán en:

a) Radicador de documentos. En este se relacionarán a diario todos los títulos y documentos que se presenten directamente en la Oficina de Registro o que se reciban por medios electrónicos de las Notarías, Despachos Judiciales o Entidades Públicas con firma digital, en estricto orden de radicación, con indicación de la fecha y turno. El diario radicador contendrá como mínimo los siguientes datos:

Fecha y hora de recibo del documento; número de orden correspondiente a este dentro del año calendario, en forma continua; la naturaleza del título, con su distintivo y fecha; la mención de la oficina y lugar de origen y la mención del folio de matrícula en que el título haya sido registrado, o inadmitido, según el caso, todo con su respectiva fecha, nombre o código de identificación del funcionario que recibe;

b) Radicador de certificados. Es el registro consecutivo de las solicitudes de certificados sobre la situación jurídica de los inmuebles que se recepcionan a diario en las Oficinas de Registro, o ante estas por intermedio de entidades u organismos delegados para tal fin y que contiene, como mínimo, la fecha de radicación, turno, número de matrícula inmobiliaria y fecha y hora de expedición.

Artículo 10. Índices. Los índices se conformarán con la información sobre los inmuebles matriculados y los titulares del derecho inscrito, el cual se llevará en forma sistematizada.

Los índices de consulta de inmuebles rurales y urbanos deberán permitir la búsqueda por cada uno de los municipios, veredas o corregimientos que compongan el círculo registral, por cédula catastral, nombre, carrera, calle, avenida, diagonales y transversales, en el orden de la nomenclatura de cada una de tales vías, cuando se trate de bienes inmuebles.

Los índices de los titulares de derecho sobre bienes raíces inscritos en el registro se llevarán en forma sistematizada, y deberán permitir la búsqueda por nombre o documento de identidad o NIT.

Parágrafo 1°. La base de datos de las Oficinas de Registro no podrá ser alimentada con números diferentes a los que correspondan a los documentos de identidad de las personas naturales o jurídicas.

Parágrafo 2°. La información necesaria para la búsqueda de las consultas debe encontrarse debidamente consignada en el folio de matrícula correspondiente, cuyo número debe incluirse en los índices de inmuebles y de los titulares.

Artículo 11. Archivo de los documentos antecedentes. Los instrumentos públicos radicados para su inscripción se deberán mantener

en medios físicos o documentales, magnéticos o tecnológicos para su seguridad y conservación.

Previa solicitud y pago de los derechos respectivos, salvo las exenciones consagradas en la ley, el Registrador expedirá copia de los documentos e instrumentos que reposan en el archivo de la Oficina. La expedición de copias de escrituras públicas corresponde a las Notarías.

Artículo 12. *Actas de visitas.* De cada una de las visitas practicadas por la Superintendencia de Notariado y Registro, en desarrollo de su función de inspección, vigilancia y control, se llevará un archivo especial de actas, las cuales se numerarán en forma consecutiva y anual.

CAPÍTULO V

Modo de hacer el registro

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 haberse ejecutado esta.

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 en el 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, así como el nombre o código del funcionario que recibe.

Las Notarías y autoridades que envíen vía electrónica los instrumentos, se les dará constancia escrita de recibido por el mismo medio y con las mismas seguridades.

A quien lo presente para su registro se le dará constancia escrita del recibo, fecha, hora y número de orden. Estas circunstancias se anotarán tanto en el documento electrónico que se le comunique a la Notaría o autoridad de origen o al interesado en el instrumento que se le devuelva, como en el ejemplar destinado al archivo de la Oficina de Registro.

Parágrafo 1°. Para radicar físicamente cualquier instrumento público que debe inscribirse en el registro, el interesado deberá aportar otro ejemplar original o una copia especial y autentica expedido por el Despacho de origen, destinado al archivo de la Oficina de Registro, sin el cual no podrá recibirse para su radicación.

Parágrafo 2°. En aquellas Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos donde se garantice el manejo de imágenes digitales con la debida seguridad jurídica de las mismas y/o que reciban los documentos sujetos a registro por medios electrónicos sea de Notarías, Despachos Judiciales y Entidades Públicas con firma digital, previa concertación de la integración a este servicio no será necesaria la presentación de otro ejemplar del instrumento para archivo, siempre y cuando se garantice la

reproducción total y fiel del mismo que sirvió de base para hacer el registro.

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.

Artículo 15. Radicación de documento o título vía electrónica en las notarías, despachos judiciales o entidades estatales. Una vez otorgado un título o documento de los relacionados en el artículo 4°, el Notario, la autoridad judicial, administrativa o estatal competente, a petición de cualquiera de los interesados o de manera oficiosa, podrá radicarlo en el sistema de información de registro o sistema adoptado para tal fin, remitiendo vía electrónica a la oficina de registro la copia del documento o título digitalizado con firma digital, así como los soportes documentales del cumplimiento del pago de los impuestos y derechos establecidos en la ley y decretos reglamentarios.

Parágrafo 1°. El pago de los impuestos y derechos de registro se podrá efectuar a través de medios virtuales o electrónicos bajo condiciones de seguridad y confiabilidad, debidamente integrados al proceso de registro. La Superintendencia de Notariado y Registro, reglamentará el procedimiento y desarrollo tecnológico para la puesta en marcha de este servicio.

Parágrafo 2°. Ningún acto notarial ni de registro podrá ser gravado con impuestos, tasas o contribuciones municipales o departamentales, con excepción del Impuesto de Registro autorizado por la Ley 223 de 1995 y las que lo modifiquen o adicionen.

NOTA: Parágrafo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-260 de 2015.

Artículo 16. Calificación. Efectuado el reparto de los documentos se procederá a su análisis jurídico, examen y comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro.

Parágrafo 1°. No procederá la inscripción de documentos que transfieran el dominio u otro derecho real, sino está plenamente identificado el inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el Sistema Métrico Decimal y los intervinientes por su documento de identidad. En tratándose de segregaciones o de ventas parciales deberán identificarse el predio de mayor extensión así como el área restante, con excepción de las entidades públicas que manejan programas de titulación predial. También se verificará el pago de los emolumentos correspondientes por concepto de los derechos e impuesto de registro.

Parágrafo 2°. El registro del instrumento público del cual pudiere exigirse el cumplimiento de una obligación, solo se podrá cumplir con la primera copia de la escritura pública que presta mérito ejecutivo o con la copia sustitutiva de la misma en, caso de pérdida, expedida conforme a los

lineamientos consagrados en el artículo 81 del Decreto-ley 960 de 1970, salvo que las normas procesales vigente concedan mérito ejecutivo a cualquier copia, con independencia de que fuese la primera o no.

Artículo 17. Registro parcial. El registro parcial consiste en inscribir uno o algunos de los actos de un título que contiene varios actos o contratos, así mismo cuando el objeto del acto o del contrato es una pluralidad de inmuebles y alguno de ellos está fuera del comercio, o existe algún impedimento de orden legal por el cual deba rechazarse la inscripción, procederá previa solicitud motivada por escrito de todos los intervinientes.

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

Artículo 18. Suspensión del trámite de registro a prevención. En los eventos en que al efectuarse la calificación de un documento proveniente de autoridad judicial o administrativa con funciones judiciales se encuentre que no se ajusta a derecho de acuerdo a la normatividad vigente, se suspenderá el trámite de registro y se informará al funcionario respectivo para que resuelva si acepta lo expresado por la oficina o se ratifica en su decisión. La suspensión del trámite se hará mediante acto administrativo motivado y por el término de treinta (30) días, a partir de la fecha de remisión de la comunicación, vencidos los cuales y sin haber tenido respuesta, se procederá a negar la inscripción con las justificaciones legales pertinentes. En el evento de recibir ratificación, se procederá a su registro dejando en la anotación la constancia pertinente.

Artículo 19. Suspensión temporal del trámite de registro. Si en escrito presentado por el titular de un derecho real o por su apoderado se advierte al Registrador sobre la existencia de una posible falsedad de un título o documento que se encuentre en proceso de registro, de tal forma que genera serios motivos de duda sobre su idoneidad, se procederá a suspender el trámite hasta por treinta (30) días y se le informará al interesado sobre la prohibición judicial contemplada en la presente ley. La suspensión se ordenará mediante acto administrativo motivado de cúmplase, contra lo cual no procederá recurso alguno, vencido el término sin que se hubiere radicado la prohibición judicial se reanudará el trámite del registro. Cualquier perjuicio que se causare con esta suspensión, será a cargo de quien la solicitó.

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.

Artículo 21. *Constancia de inscripción.* Cumplida la inscripción, de ella se emitirá formato especial con expresión de la fecha de inscripción, el número de radicación, la matrícula inmobiliaria y la especificación jurídica de los actos inscritos con la firma del Registrador que se anexará, tanto en el ejemplar del documento que se devolverá al interesado, como en el destinado al archivo de la Oficina de Registro. Posteriormente, se anotará en los índices.

Artículo 22. *Inadmisibilidad del registro.* 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, informando los recursos que proceden conforme al Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique. Se dejará copia del título devuelto junto con copia de la nota devolutiva con la constancia de notificación, con destino al archivo de la Oficina de Registro.

Artículo 23. *Anotación, culminación trámite.* Luego de efectuada la inscripción y puesta la constancia de ella en el título o documento objeto de registro, o inadmitida la inscripción, se procederá a dejar constancia en el libro radicador de la terminación del trámite de registro y se pondrá a disposición del usuario.

Parágrafo. Efectuadas las anotaciones en la forma indicada en el presente capítulo se considerará realizado para todos los efectos legales el registro de instrumentos públicos.

Artículo 24. *Notificación de los actos de inscripción.* Los actos de inscripción o registro se entenderán notificados el día en que se efectúe la correspondiente anotación. Si el acto de inscripción hubiere sido solicitado por Entidad o persona distinta de quien aparezca como titular del derecho, la inscripción deberá comunicarse a dicho titular por cualquier medio idóneo, dentro de los cinco (5) días siguientes a la correspondiente anotación.

El titular del derecho podrá autorizar a otra persona para que se notifique en su nombre, mediante escrito que no requerirá presentación personal. El autorizado solo estará facultado para recibir la notificación y, por lo tanto, cualquier manifestación que haga en relación con el acto administrativo se tendrá, de pleno derecho, por no realizada.

Parágrafo. Todos aquellos títulos o documentos referidos a inscripciones de medidas cautelares serán remitidos por el Registrador de Instrumentos Públicos al respectivo despacho judicial, bien sea con la constancia de inscripción o con la nota devolutiva, según el caso, dentro de los términos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique.

Artículo 25. Notificación de los actos administrativos de no inscripción. Los actos administrativos que niegan el registro de un documento se notificarán al titular del derecho de conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique.

Artículo 26. Desistimiento. Una vez que ingrese un instrumento para su inscripción, el(los) titular(es) del respectivo derecho, de común acuerdo podrán solicitar por escrito el desistimiento del registro, el cual será concedido mediante acto administrativo de cúmplase, siempre y cuando el proceso de registro no haya superado la etapa de inscripción.

Artículo 27. Término del proceso de registro. El proceso de registro deberá cumplirse en el término máximo de cinco (5) días hábiles, a partir de su radicación, salvo los actos que vinculen más de diez unidades inmobiliarias, para lo cual se dispondrá de un plazo adicional de cinco (5) días hábiles.

Artículo 28. Oportunidad especial para el registro. La hipoteca y el patrimonio de familia solo podrán inscribirse en el registro inmobiliario dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a su otorgamiento.

Artículo 29. Título antecedente. Para que pueda ser inscrito en registro cualquier título, se deberá indicar la procedencia inmediata del dominio o del derecho real respectivo, mediante la cita del título antecedente, la matrícula inmobiliaria o los datos de su registro, si al inmueble no se le ha asignado matrícula por encontrarse inscrito en los libros del antiguo sistema. Sin este requisito no procederá la inscripción, a menos que ante el Registrador se demuestre la procedencia con el respectivo título inscrito.

Artículo 30. Restitución de turnos. Cuando el documento ha sido devuelto por error de la oficina de registro procede la restitución del turno o número de radicación, previa resolución motivada del respectivo Registrador. En este caso conservará el número de radicación inicialmente asignado al solicitar por primera vez la inscripción.

CAPÍTULO VI

Registro de medidas judiciales y administrativas

Artículo 31. *Requisitos.* Para la inscripción de autos de embargo, demandas civiles, prohibiciones, decretos de posesión efectiva, oferta de compra y, en general, de actos que versen sobre inmuebles determinados, la medida judicial o administrativa individualizará los bienes y las personas, citando con claridad y precisión el número de matrícula inmobiliaria o los datos del registro del predio. Al radicar una medida cautelar, el interesado simultáneamente solicitará con destino al juez el certificado sobre la situación jurídica del inmueble.

Artículo 32. *Prohibición judicial.* La autoridad judicial o administrativa con funciones judiciales competente podrá ordenar al Registrador que se abstenga de realizar inscripciones de actos que alteren o modifiquen la situación jurídica de un inmueble, mientras se resuelve el proceso respectivo.

Dicha solicitud se radicará y se inscribirá con prioridad a otras solicitudes que se encuentren en trámite, sobre el mismo folio de matrícula inmobiliaria siempre que no hayan superado la etapa de inscripción.

Artículo 33. *Concurrencia de embargos.* Además de los casos expresamente señalados en la ley, concurrirá con otra inscripción de embargo, el correspondiente al decretado por Juez Penal o Fiscal en proceso que tenga su origen en hechos punibles por falsedad en los títulos de propiedad de inmuebles sometidos al registro, o de estafa u otro delito que haya tenido por objeto bienes de esa naturaleza y que pueda influir en la propiedad de los mismos. Una vez inscrito este, se informará los jueces respectivos de la existencia de tal concurrencia.

Inscrito un embargo de los señalados en el inciso anterior, no procederá la inscripción de ninguna otra medida cautelar, salvo que el derecho que se pretenda reconocer tenga su origen en hechos anteriores a la ocurrencia de la falsedad o estafa, caso en el cual podrán concurrir las dos medidas cautelares.

Artículo 34. *Efectos del embargo.* El Registrador no inscribirá título o documento que implique enajenación o hipoteca sobre bienes sujetos a registro, cuando en el folio de matrícula aparezca registrado un embargo, salvo que el juez lo autorice o el acreedor o acreedores consientan en ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1521 del Código Civil, evento en el cual adicionalmente, el interesado presentará a la Oficina de Registro la certificación del Juzgado respectivo, referida a la inexistencia de embargo de remanentes.

Parágrafo. Salvo autorización expresa de la autoridad competente no es procedente inscribir actos que impliquen la apertura o cierre de folios de matrícula inmobiliaria cuando estén inscritos embargos, prohibiciones judiciales o actos administrativos que sacan el bien del comercio.

CAPÍTULO VII

Modernización y simplificación del servicio público registral

Artículo 35. *Transversalidad del servicio registral.* En procura de garantizar la seguridad y confiabilidad de la información, así como la plena formalidad de los actos sujetos a registro, el servicio público registral se entenderá inmerso dentro de una lógica transversal e interinstitucional. En concordancia con lo anterior, el servicio público registral deberá contemplar el establecimiento de interrelaciones eficaces con las Entidades intervinientes en el proceso de registro en las etapas previas y posteriores al mismo.

Artículo 36. *Accesibilidad a servicios virtuales de registro.* Los servicios electrónicos dispuestos para los trámites de registro son un derecho de los ciudadanos y se constituyen en un canal alternativo a los esquemas presenciales en operación y deberán prestarse con fundamento en los principios, políticas y reglamentaciones adoptadas por la Superintendencia de Notariado y Registro. Las entidades involucradas tendrán la obligación de establecer mecanismos virtuales de información, asistencia, asesoría, radicación de expedientes y seguimiento al trámite que complementen los servicios presenciales. En todo caso, estos servicios serán de uso discrecional por el ciudadano, pudiendo en cualquier momento retomar el proceso presencial si este le resulta conveniente.

Artículo 37. *Facilitación de las relaciones del ciudadano con el registro inmueble.* El servicio público registral deberá prestarse dentro de criterios de máxima simplificación, diversificación de canales de atención y principios de celeridad en la gestión pública, pero sin poner en peligro los bienes y derechos que protege el Estado. En este propósito, la Superintendencia de Notariado y Registro deberá prever y poner en operación mecanismos de relacionamiento eficaces, soportados en las políticas de servicio al ciudadano y de Gobierno en Línea.

Artículo 38. *Integración del Proceso de Registro.* La gestión del registro de instrumentos públicos propenderá por la incorporación de criterios de transversalidad a lo largo de toda la cadena del trámite, generando esquemas de relacionamiento entre las diversas entidades para garantizar la seguridad, confiabilidad, accesibilidad y plena formalidad de las transacciones o actos que afectan el registro. En procura de este propósito, se deberán establecer mecanismos de integración e interoperabilidad soportados en las tecnologías de información vigentes entre entidades con participación directa o indirecta en los trámites asociados al registro inmobiliario.

Artículo 39. *Aplicación de tecnologías de información en el servicio público registral.* Para efectos de garantizar la interrelación efectiva y segura entre las diferentes entidades que participan en trámites asociados de manera directa o indirecta al servicio registral en el marco de las políticas y regulaciones de interoperabilidad y Gobierno en Línea en la Administración Pública, se deberán prever mecanismos que, debidamente

soportados en las tecnologías vigentes, permitan la remisión de expedientes electrónicos, la realización de pagos virtuales e integrales de todo el proceso, la accesibilidad a la información del trámite, el cumplimiento de formalidades de presentación personal a través de medios virtuales, comunicaciones electrónicas, la individualización y pleno reconocimiento del peticionario, la unificación de canales de entrada del expediente, la diversificación de canales de atención y prestación del servicio, la interoperabilidad entre procesos notariales y registrales, el seguimiento electrónico del proceso y demás temas adicionales que contribuyan a la facilitación de la relación del ciudadano con el registro inmobiliario.

Artículo 40. Modelos de prestación del servicio. En cumplimiento del artículo anterior, la Superintendencia de Notariado y Registro en conjunto con las demás entidades que participan en el proceso, definirán los modelos de prestación eficiente, diversificada y simplificada del servicio público registral. Para estos efectos, se garantizará la interoperabilidad entre entidades a través de la aplicación de tecnologías de información.

A efectos de reconocer los diferenciales de condiciones tecnológicas y operativas existentes en las diferentes regiones del territorio nacional para dar cumplimiento al presente artículo, se preverá la gradualidad en la implementación de estos modelos, teniendo en cuenta la posibilidad de adopción de las tecnologías y procesos del caso por las entidades participantes en lo regional y local.

Artículo 41. Diversificación de canales de prestación de servicios. Las notarías, entidades estatales o judiciales legalmente facultadas podrán actuar como canales de recepción, tramitación y facilitación de medios electrónicos para la realización de los trámites virtuales asociados al registro, en aquellas actuaciones o actos de registro susceptibles de ello. Estos servicios deberán incorporar las condiciones de seguridad y trazabilidad de las operaciones que permitan la plena confiabilidad de los servicios ofrecidos.

CAPÍTULO VIII

Registre móvil

Artículo 42. Objetivo del registre móvil. Para lograr una mayor cobertura en la prestación del servicio registral y adelantar jornadas especiales del registro de instrumentos públicos, con prioridad para la población desplazada y campesina, la Superintendencia de Notariado y Registro contará con unidades móviles que permitan prestar el servicio público registral en zonas apartadas de la geografía nacional, y realizar registros de actos.

Artículo 43. Trámites ante las unidades de registre móvil. A través de las unidades de registro móvil, los funcionarios de la Superintendencia de Notariado y Registro estarán facultados para efectuar el trámite de

recepción y radicación de los títulos o documentos sujetos a registro de conformidad con el artículo 4° de esta ley.

Para ello cumplirán con el procedimiento de radicación establecido en la presente ley, tal como si se adelantara ante el propio Registrador de Instrumentos Públicos del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble, y remitirán a cargo de este, la respectiva documentación a efectos de que culmine el proceso de registro.

En las unidades de registro móviles se radicarán y expedirán certificados de tradición en línea cuando las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos estén debidamente conectadas. Cuando ello no fuere posible, se solicitarán a la correspondiente oficina de registro, que lo expedirá en forma preferente para ser remitido por correo certificado a la dirección que haya registrado, previo el pago de los gastos de envío por parte del interesado.

Artículo 44. Reglamentación del procedimiento. Para el cumplimiento de las jornadas de que trata este capítulo, la Superintendencia de Notariado y Registro reglamentará el procedimiento a seguir por parte de las unidades de registro móviles.

CAPÍTULO IX

Mérito Probatorio del Registro

Artículo 45. Adulteración de información o realización de actos fraudulentos. La adulteración de cualquier información referente al título de dominio presentado por parte del interesado, o la realización de actos fraudulentos orientados a la obtención de registros sobre propiedad, estarán sujetos a las previsiones contempladas en el parágrafo del artículo 32 de la Ley 387 de 1997 y del Código Penal o a las leyes que las modifiquen, adicionen o reformen, trámite que se llevará a cabo ante (a jurisdicción ordinaria.

Artículo 46. Mérito probatorio. Ninguno de los títulos o instrumentos sujetos a inscripción o registro tendrá mérito probatorio, si no ha sido inscrito o registrado en la respectiva Oficina, conforme a lo dispuesto en la presente ley, salvo en cuanto a los hechos para cuya demostración no se requiera legalmente la formalidad del registro.

Artículo 47. Oponibilidad. Por regla general, ningún título o instrumento sujeto a registro o inscripción surtirá efectos respecto de terceros, sino desde la fecha de su inscripción o registro.

CAPÍTULO X

Folio de Matrícula Inmobiliaria

Artículo 48. Apertura de folio de matrícula. El folio de matrícula se abrirá a solicitud de parte o de oficio por el Registrador, así:

A solicitud de parte cuando los interesados, presenten ante la correspondiente Oficina de Registro los títulos que amparan sus derechos

sobre bienes raíces con las debidas notas del registro, y con base en ellos se expiden las certificaciones a que haya lugar, las cuales servirán de antecedente o medio probatorio para la iniciación de procesos ordinarios para clarificar la propiedad o saneamiento de la misma. Se abrirá el folio de matrícula respectivo si es procedente de conformidad con esta ley.

De oficio, cuando se traslada la tradición del Antiguo Sistema de Registro al Sistema Vigente de Registro.

Artículo 49. Finalidad del folio de matrícula. El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien.

Parágrafo. En aquellos casos en que el predio de que se trate se encuentre ubicado en dos o más círculos registrales, será competente para abrir y mantener el folio de matrícula que lo identifique, la oficina de registro donde se encuentre localizada la mayor parte del terreno y cuando el área del inmueble se encuentre en proporciones iguales, será el titular del derecho de dominio quien decida la Oficina de Registro, que mantendrá la matrícula inmobiliaria.

Artículo 50. Matrícula inmobiliaria y la cédula catastral. Cada folio de matrícula inmobiliaria corresponderá a una unidad catastral y a ella se referirán las inscripciones a que haya lugar. En consecuencia, cuando se divida materialmente un inmueble o se segregue de él una porción, o se realice en él una parcelación o urbanización, o se constituya en propiedad por pisos o departamentos, o se proceda al englobe de varios predios el Registrador dará aviso a la respectiva oficina catastral para que esta proceda a la formación de la ficha o cédula correspondiente a cada unidad. El incumplimiento de este deber constituye falta disciplinaria del Registrador.

Artículo 51. Apertura de matrícula en segregación o englobe. Siempre que el título implique fraccionamiento de un inmueble en varias secciones o englobamiento de varias de estas en una sola unidad, se procederá a la apertura de nuevos folios de matrícula, en los que se tomará nota de donde se derivan, y a su vez se procederá al traslado de los gravámenes, limitaciones y afectaciones vigentes de los folios de matrícula de mayor extensión.

Artículo 52. Apertura de matrícula en Registro de Propiedad Horizontal. Al constituirse una propiedad por pisos, departamentos, propiedad horizontal o condominio, se mantendrán el registro catastral y el folio de matrícula correspondiente al edificio en general, con las debidas anotaciones, para lo relativo a los bienes de uso común. Para las unidades privadas de dominio pleno resultantes de la constitución de propiedad por pisos u horizontal, se abrirán los correspondientes registros catastrales y folios de matrículas independientes, segregados del registro y del folio general, tanto para señalar su procedencia, como para indicar la cuota que a cada propietario individual corresponde en los bienes comunes. En el registro catastral y en el folio de matrícula general, como

en los registros y folios individuales, se sentarán recíprocas notas de referencia.

Artículo 53. *Reconstrucción de folios de matrícula.* En caso de pérdida, destrucción o deterioro de los folios o índices, se procederá a su reconstrucción con base en el duplicado del mismo que se conserve en el archivo, o en su defecto, con fundamento en los documentos auténticos y anotaciones que se encuentren en la propia oficina o en poder de los interesados, previo el trámite de la actuación administrativa contemplada en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Los documentos o títulos originales de los que no se tenga copia auténtica expedida por quien lo guardaba, se tendrá como prueba supletoria del mismo la copia que expida el Registrador de Instrumentos Públicos con base en la que conserva en su archivo, siempre que la expedición sea decretada por autoridad competente.

Artículo 54. *Unificación de folios de matrícula inmobiliaria.* En virtud del principio de especialidad cuando a solicitud de parte o de oficio se encuentren dos o más folios de matrícula inmobiliaria asignados a un mismo inmueble, el Registrador procederá a su unificación de conformidad con la reglamentación que sobre el particular expida la Superintendencia de Notariado y Registro.

Artículo 55. *Cierre de folios de matrícula.* Siempre que se engloben varios predios o la venta de la parte restante de ellos o se cancelen por orden judicial o administrativa los títulos o documentos que la sustentan jurídicamente y no existan anotaciones vigentes, las matrículas inmobiliarias se cerrarán para el efecto o se hará una anotación que diga "Folio Cerrado".

CAPÍTULO XI

Apertura de Matrícula de Bienes Prescritos

Artículo (Sic) 56. *Matrícula de bienes adjudicados en proceso de prescripción adquisitiva del dominio.* Previa solicitud del interesado, ejecutoriada la sentencia declarativa de pertenencia, el Registrador la inscribirá en el folio de matrícula correspondiente al bien de que se trate.

Si esta matrícula no estuviere abierta o la determinación del bien que apareciere en ella no coincidiera exactamente con la expresada en la sentencia, será abierta o renovada, según el caso, la respectiva matrícula, ajustándola por lo demás a las especificaciones establecidas en la presente ley, pero sin que sea necesario relacionar los títulos anteriores al fallo.

CAPÍTULO XII

Apertura Matrícula de Bienes Baldíos

Artículo 57. Apertura de matrícula inmobiliaria de bienes baldíos. Ejecutoriada el acto administrativo proferido por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder), o quien haga sus veces, procederá la apertura de la matrícula inmobiliaria que identifique un predio baldío a nombre de la Nación - Incoder, o quien haga sus veces.

En el caso en que dichos bienes baldíos, se encuentren ubicados dentro de las áreas que conforman el Sistema de Parques Nacionales Naturales de Colombia, se procederá con fundamento en el acto administrativo proferido por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible o quien haga sus veces a la apertura de la matrícula inmobiliaria a nombre de la Nación - Parques Nacionales Naturales de Colombia. En este último caso, y atendiendo a las normas que regulan el derecho de dominio en dichas áreas protegidas, Parques Nacionales Naturales de Colombia deberá adelantar este trámite para todos los bienes ubicados al interior de estas áreas, dejando a salvo aquellos que cuenten con títulos constitutivos de derecho de dominio conforme a las leyes agrarias y que se encuentren debidamente inscritos en el registro inmobiliario.

En caso de que se encuentren debidamente registrados títulos constitutivos de derecho de dominio conforme a las leyes agrarias, dentro de las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible deberá solicitar la inscripción de la limitación de dominio en la matrícula inmobiliaria de cada predio.

Parágrafo. La apertura del folio de matrícula, así como las inscripciones a que haya lugar se harán de conformidad con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional para tal fin.

Artículo 58. Prohibición de inscripciones Una vez abierto el folio de matrícula solo procederá la inscripción de cualquier acto sujeto a registro, con la expresa autorización del Incoder o quien haga sus veces, o la cita de la ley que así lo autorice.

Parágrafo. Cuando se requiera la autorización del Incoder o quien haga sus veces, esta se deberá protocolizar en la respectiva escritura pública sin lo cual no procederá su inscripción.

CAPÍTULO XIII

Corrección de Errores y Actuaciones Administrativas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO XIV

Cancelaciones en el Registro

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

Artículo 62. Procedencia de la cancelación. El Registrador procederá a cancelar un registro o inscripción cuando se le presente la prueba de la

cancelación del respectivo título o acto, o la orden judicial o administrativa en tal sentido.

La cancelación de una inscripción se hará en el folio de matrícula haciendo referencia al acto, contrato o providencia que la ordena o respalda, indicando la anotación objeto de cancelación.

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

Artículo 64. Caducidad de inscripciones de las medidas cautelares y contribuciones especiales. Las inscripciones de las medidas cautelares tienen una vigencia de diez (10) años contados a partir de su registro. Salvo que antes de su vencimiento la autoridad judicial o administrativa que la decretó solicite la renovación de la inscripción, con la cual tendrá una nueva vigencia de cinco (5) años, prorrogables por igual período hasta por dos veces.

Vencido el término de vigencia o sus prórrogas, la inscripción será cancelada por el registrador mediante acto administrativo debidamente motivado de cúmplase, contra el cual no procederá recurso alguno; siempre y cuando medie solicitud por escrito del respectivo titular(es) del derecho real de dominio o de quien demuestre un interés legítimo en el inmueble.

Parágrafo. El término de diez (10) años a que se refiere este artículo se empieza a contar a partir de la vigencia de esta ley, para las medidas cautelares registradas antes de la expedición del presente estatuto.

CAPÍTULO XV

Interrelación Registro Catastro

Artículo 65. Información Registro-Catastro. Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos estarán obligadas a suministrar a las autoridades catastrales competentes, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes a través de medios técnicos o electrónicos que ofrezcan seguridad y agilidad, los documentos o títulos relativos a las mutaciones y/o modificaciones de la descripción física de los bienes inmuebles, de las cuales toman nota las autoridades catastrales para efectos de las facultades a ellas asignadas.

Parágrafo. Modificado por el art. 105, Ley 1753 de 2015. Las autoridades catastrales competentes solo efectuarán la modificación y/o adecuación de la información jurídica catastral de los inmuebles, con base en los documentos o títulos que reciban de las Oficinas de Registro.

Artículo 66. Números catastrales. Las autoridades catastrales informarán a las de Registro la asignación de los números catastrales correspondientes a los predios que generan una nueva ficha predial. Asimismo, cuando exista, enviarán el plano del respectivo inmueble con destino al archivo del registro.

Si el certificado catastral contiene los linderos del inmueble objeto de transferencia, constitución o limitación del derecho real de dominio, estos se identificarán en la escritura en la forma señalada en aquel. En caso de que los linderos descritos en la escritura no coincidan con los del certificado catastral expedido para tal fin de conformidad con la normatividad que lo regule o reglamente, el Registrador de Instrumentos Públicos, no la inscribirá.

En adelante en todos los folios de matrícula deberán consignarse los datos relativos a la descripción, cabida y linderos del predio de que se trate, los cuales se transcribirán en su totalidad a excepción de los inmuebles derivados del régimen de propiedad horizontal donde bastará la cita de la escritura pública que los contenga.

CAPÍTULO XVI

Certificados

Artículo 67. Contenido y formalidades. Las Oficinas de Registro expedirán certificados sobre la situación jurídica de los bienes inmuebles sometidos a registro, mediante la reproducción fiel y total de las inscripciones contenidas en el folio de matrícula inmobiliaria.

La solicitud de expedición del certificado deberá indicar el número de la matrícula inmobiliaria o los datos de registro del predio.

La certificación se efectuará reproduciendo totalmente la información contenida en el folio de matrícula por cualquier medio manual, magnético u otro de reconocido valor técnico. Los certificados serán firmados por el Registrador o su delegado, en forma manual, mecánica o por cualquier otro medio electrónico de reconocida validez y en ellos se indicará el número de turno, fecha y hora de su radicación, la cual será la misma de su expedición, de todo lo cual se dejará constancia en el respectivo folio de matrícula.

Parágrafo. En los eventos en que la matrícula inmobiliaria se encuentre sometida a un trámite de actuación administrativa o judicial o de cualquiera otra índole, se expedirá el certificado de tradición y libertad, con la correspondiente nota de esta situación.

Artículo 68. Término de expedición. Los certificados se expedirán siguiendo el orden de radicación y serán expedidos de forma inmediata en las oficinas sistematizadas; en las demás, en un plazo máximo de un (1) día.

Artículo 69. Certificados especiales. Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos expedirán, a solicitud del interesado, los certificados para aportar a procesos de prescripción adquisitiva del dominio, clarificación de títulos u otros similares, así como los de ampliación de la historia registral por un período superior a los veinte (20) años, para lo cual contarán con un término máximo de cinco (5) días, una vez esté en pleno funcionamiento la base de datos registral.

Artículo 70. *Certificados de complementación.* Se entiende por certificado de complementación aquel que se expide por una oficina de registro para completar la tradición de un predio que se encuentra en los archivos de otra oficina de registro y de esta manera expedir el certificado de tradición y libertad solicitado por el interesado. Este fenómeno se da cuando se autoriza la creación de una nueva oficina de registro, segregada de otra o cuando el predio objeto de la certificación se encuentra ubicado en dos (2) círculos registrales.

Artículo 71. *Competencia para expedir el certificado de complementación.* Será competente para expedir el certificado de complementación a la tradición, la Oficina de Registro ubicada en el territorio donde se encuentre la mayor parte del predio de que se trate. En el evento de la segregación de oficinas es competente aquella en la cual reposan los antecedentes registrales del predio en cuestión.

Artículo 72. *Vigencia del certificado.* En virtud de que los certificados de tradición y libertad sobre la situación jurídica de los inmuebles, se expiden en tiempo real respecto de la fecha y hora de su solicitud, su vigencia se limita a una y otra.

CAPÍTULO XVII

Organización del Servicio Público Registral

Artículo 73. *Regiones Registrales.* De conformidad con lo establecido en el inciso final del artículo 131 de la Constitución Nacional, para el manejo administrativo, financiero, operativo y de personal de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, el territorio nacional se divide en cinco (5) regiones registrales, así:

- a) Región Registral Caribe: Conformada por los departamentos de La Guajira, Cesar, Atlántico, Magdalena, Córdoba, San Andrés y Providencia, Sucre y Bolívar;
- b) Región Registral Pacífica: Conformada por los departamentos de Chocó, Valle del Cauca, Cauca y Nariño;
- c) Región Registral Orinoquia: Conformada por los departamentos de Meta, Arauca, Casanare, Vichada, Guainía, Guaviare, Vaupés, Amazonas, Caquetá y Putumayo;
- d) Región Registral Central: Conformada por los departamentos de Cundinamarca, Huila, Tolima, Boyacá, Santander y Norte de Santander;
- e) Región Registral Andina: Conformada por los departamentos de Antioquia, Risaralda, Caldas y Quindío.

Parágrafo 1°. En cada Región Registral habrá la distribución de Oficinas de Registro que la Superintendencia de Notariado y Registro determine.

Parágrafo 2°. Las Oficinas de Registro se clasificarán en principales y seccionales.

Parágrafo 3°. El Gobierno Nacional, a solicitud de la Superintendencia de Notariado y Registro, teniendo en cuenta las necesidades del servicio determinará la categoría a la que pertenecerá cada oficina de registro, así como el número de servidores de cada una y sus funciones, su categoría y asignación.

Artículo 74. Tarifas registrales La Superintendencia de Notariado y Registro fijará las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral, las cuales se ajustarán anualmente y no podrán exceder el Índice de Precios al Consumidor, previo estudio que contendrá los costos y criterio de conveniencia que demanda el servicio. Todos los dineros recibidos por este concepto pertenecen al tesoro nacional y serán administrados por la Superintendencia de Notariado y Registro.

CAPÍTULO XVIII

Registradores de Instrumentos Públicos

Artículo 75. Propiedad, encargo o provisionalidad. El nombramiento de los Registradores de Instrumentos Públicos en propiedad se hará mediante concurso de méritos.

En caso de vacancia, si no hay lista de elegibles vigente, podrá el nominador designar Registradores en encargo o en provisionalidad, mientras el organismo competente realiza el respectivo concurso. De igual modo se procederá cuando el concurso sea declarado desierto.

Parágrafo 1°. Para efectos de lo previsto en este artículo, ejercerá la función de nominador para los Registradores Principales, el Gobierno Nacional y para los Registradores Seccionales, el Superintendente de Notariado y Registro.

Parágrafo 2°. Corresponderá al Superintendente de Notariado y Registro la facultad de proveer temporalmente las vacancias del cargo de Registrador Principal de Instrumentos Públicos, mediante la figura de encargo, generadas por muerte, renuncia, permiso, vacaciones, licencias, incapacidades, comisiones de servicio, suspensión en el ejercicio del cargo, mientras el Gobierno provea dicho cargo.

Artículo 76. Requisitos generales. Para ser Registrador de instrumentos Públicos, se requiere ser nacional colombiano, ciudadano en ejercicio, abogado titulado y tener más de treinta (30) años de edad.

Artículo 77. Requisitos para ser registrador principal. Para ser Registrador Principal de Instrumentos Públicos se exigen, además de los requisitos generales, en forma alternativa:

Haber ejercido cargo público de dirección, manejo y control, por un término no menor de seis (6) años, o la judicatura o el profesorado universitario en derecho al menos por ocho (8) años, o la profesión con buen crédito por un término no menor de diez (10) años.

Artículo 78. Requisitos para ser Registrador Seccional. Para ser Registrador Seccional de Instrumentos Públicos se exigen, además de los requisitos generales, los siguientes:

Haber ejercido cargo público de dirección, manejo y control por un término tres (3) años, o la judicatura o el profesorado universitario en derecho al menos por cuatro (4) años, o la profesión con buen crédito por un término no menor de cinco (5) años.

Artículo 79. Impedimentos. No podrán ser Registradores de Instrumentos Públicos, quienes se encuentren en las siguientes circunstancias:

- a) Quienes se hallen en interdicción judicial;
- b) Los ciegos y quienes padezcan cualquier afección física o mental que comprometa la capacidad necesaria para el debido desempeño del cargo;
- c) Quienes se encuentren bajo medida de aseguramiento, aunque no sea privativa de la libertad, o quienes hayan sido llamados a juicio por infracción penal, mientras se define su responsabilidad por providencia en firme;
- d) Quienes hayan sido condenados a pena de prisión, aunque esta sea domiciliaria;
- e) Quienes se encuentren o hayan sido suspendidos en el ejercicio de la profesión de abogado o excluidos del ejercicio de la misma o sancionados disciplinariamente;

NOTA: Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-612 de 2013.

- f) Quienes como funcionarios o empleados de la Rama Jurisdiccional o del Ministerio Público, y por falta disciplinaria, hayan sido destituidos o suspendidos por falta grave o gravísima, cualesquiera que hayan sido las faltas o las sanciones;
- g) Quienes hayan sido destituidos de cualquier cargo público por faltas gravísimas, dolosas o realizadas con culpa gravísima o suspendidos en el ejercicio del cargo por falta grave, dolosa o gravísima culposa;
- h) Las demás previstas en la ley.

Artículo 80. Inhabilidades. Para ningún nombramiento de Registrador de Instrumentos Públicos podrá postularse o designarse a persona que sea cónyuge o pariente dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, de alguno de los funcionarios que intervienen en la postulación o nombramiento, o de los que hayan participado en la elección o nombramiento de ellos. Se exceptúan de lo previsto en este artículo los nombramientos efectuados en aplicación de las normas vigentes sobre ingreso por méritos.

Artículo 81. Incompatibilidades. No podrán ser designados en propiedad, provisionalidad o en encargo para una misma circunscripción territorial personas que sean entre sí cónyuges, compañeros permanentes o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.

Artículo 82. Retiro forzoso y pensión de jubilación. No podrán ser nombrados Registradores de Instrumentos Públicos en propiedad, provisionalidad o en encargo, quienes se hallen en condiciones de retiro forzoso, y quienes estén devengando pensión de jubilación.

CAPÍTULO XIX

Provisión, Permanencia e Ingreso a la Carrera Registral

Artículo 83. Régimen Disciplinario. El régimen disciplinario, impedimentos, incompatibilidades, deberes, prohibiciones y responsabilidad aplicable a los Registradores de Instrumentos Públicos será el previsto en la Ley 734 de 2002, la que la modifique, derogue o adicione y demás normas concordantes.

Artículo 84. Edad de Retiro Forzoso. La edad de retiro forzoso de los Registradores de Instrumentos Públicos, será la edad de sesenta y cinco (65) años.

CAPÍTULO XX

Consejo Superior para la Carrera Registral y Concursos

Artículo 85. Consejo Superior de la Carrera Registral. Créase el Consejo Superior de la Carrera Registral como organismo rector de la Carrera Registral, el cual estará integrado por el Ministro de Justicia y del Derecho, quien lo presidirá; dos (2) delegados del Presidente de la República elegidos para un período de dos (2) años; el Presidente del Consejo de Estado o el Consejero Delegado; el Presidente de la Corte Suprema de Justicia o el Magistrado Delegado; el Procurador General de la Nación o su Delegado con las mismas calidades y dos (2) Registradores de Instrumentos Públicos de carrera, un principal y uno seccional, elegidos para un período de dos (2) años, con sus respectivos suplentes quienes asistirán en caso de ausencia de los principales. El Superintendente de Notariado y Registro, asistirá con voz pero sin voto.

Artículo 86. Sesiones. El Consejo Superior para la Carrera Registral se reunirá cada vez que fuere convocado por su Presidente. Sus decisiones se tomarán por mayoría absoluta de los miembros presentes y formarán quórum para deliberar y decidir la mitad más uno de sus integrantes.

Artículo 87. Secretaría Técnica. El Superintendente Delegado para el Registro de Instrumentos Públicos de la Superintendencia de Notariado y Registro desempeñará las funciones de Secretario Técnico del Consejo Superior para la Carrera Registral.

Artículo 88. Gastos de funcionamiento. Los gastos que demande el funcionamiento del Consejo Superior para la Carrera Registral y los concursos, se harán con cargo al presupuesto de la Superintendencia de Notariado y Registro, la cual le proporcionará además, los servicios técnicos y administrativos que requiera para su eficaz funcionamiento.

Artículo 89. Recursos. Contra las resoluciones del Consejo Superior para la Carrera Registral procederá únicamente el recurso de reposición.

CAPÍTULO XXI

Del Concurso para Ingreso al Servicio

Artículo 90. Concurso y lista de elegibles. El organismo rector de la carrera registral convocará, administrará y realizará directamente o a través de universidades legalmente establecidas, de carácter público o privado, los concursos de méritos para el ingreso a la carrera registral.

Los Registradores de Instrumentos Públicos serán nombrados por el Gobierno Nacional o por el Superintendente de Notariado y Registro, según sea el caso, de la lista de elegibles que le presente el organismo rector de la carrera registral, las cuales deberán publicarse en uno o varios diarios de amplia circulación nacional. La lista de elegibles se obtendrá de los resultados del concurso de méritos y tendrá una vigencia de dos años, a partir de dicha publicación.

Artículo 91. Valoración. Para la calificación de los concursos se valorará especialmente la experiencia de los candidatos en actividades o funciones relacionadas con el registro de instrumentos públicos, capacitación, estudios de posgrado y de especialización, particularmente los relacionados con el registro o ciencias afines.

Las pruebas e instrumentos de selección son, en su orden:

- a) Los análisis de méritos y antecedentes;
- b) La prueba de conocimientos;
- c) La entrevista.

El concurso se calificará sobre cien (100) puntos, así:

La prueba de conocimientos, tendrá un valor de cincuenta (50) puntos, de los cien (100) del total del concurso. Los exámenes versarán sobre derecho notarial y registral, derecho civil, derecho penal, derecho comercial, inmobiliario, agrario y administrativo.

La experiencia valdrá hasta veinte (20) puntos: tres (3) puntos por cada año en el desempeño del cargo público de dirección, manejo y control; dos (2) puntos por cada año en el ejercicio de funciones registrales o notariales; un (1) punto por cada año en el ejercicio de la profesión de abogado.

Especialización o posgrados diez (10) puntos.

La entrevista, hasta veinte (20) puntos y evaluará la personalidad, vocación de servicio y profesionalismo del aspirante.

Parágrafo 1°. Para efectos del presente artículo, se contabilizará la experiencia en el ejercicio de la profesión de abogado desde la fecha de obtención del respectivo título.

Parágrafo 2°. No podrá concursar para el cargo de Registrador de Instrumentos Públicos, quien haya sido condenado penalmente, sancionado disciplinaria o administrativamente por conductas lesivas al patrimonio del Estado o por faltas señaladas como graves o gravísimas, cualesquiera que hayan sido las faltas o las sanciones, de conformidad con el Código Disciplinario Único.

Parágrafo 3° El contenido de la prueba de conocimientos y criterio jurídico variará de acuerdo con la clase de círculo registral (principal o seccional) para el que se concurse.

CAPÍTULO XXII

De la Responsabilidad de los Registradores de Instrumentos Públicos

Artículo 92. De la responsabilidad de los registradores. Los Registradores de Instrumentos Públicos son los responsables del funcionamiento técnico y administrativo de las respectivas Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.

Artículo 93. Responsabilidad en el proceso de registro. Los Registradores de Instrumentos Públicos serán responsables del proceso de registro y de la no inscripción, sin justa causa, de los instrumentos públicos sujetos a registro, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda atribuirse a los funcionarios que intervienen en el proceso registral.

Artículo 94. Responsabilidad patrimonial. Los Registradores de Instrumentos Públicos responderán, en ejercicio de sus funciones, en materia patrimonial por los hechos, acciones y omisiones demandados ante la jurisdicción contenciosa administrativa cuando esta profiera condena en contra de la Entidad, mediante sentencia debidamente ejecutoriada y haya sido consecuencia de la conducta dolosa o gravemente culposa del referido Registrador.

Artículo 95. Impedimentos. Los registradores de instrumentos públicos no podrán autorizar sus propios actos o contratos ni aquellos en que tengan interés directo o figuren como otorgantes su cónyuge, compañero(a) permanente, o sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.

CAPÍTULO XXIII

Control de la Vigilancia Registral

Artículo 96. De la inspección, vigilancia y control. La prestación del servicio público registral, así como las demás funciones que en

cumplimiento de la ley, decretos y reglamentos, deban prestar y desarrollar las oficinas de registro de instrumentos públicos estarán sujetas a la inspección, vigilancia y control de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Artículo 97. Intervención de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos. En cualquier momento, de manera oficiosa o a petición de las Entidades de control, judiciales o en virtud de las quejas recibidas de los ciudadanos, la Superintendencia de Notariado y Registro, previa visita y comprobación de los hechos por parte de la Superintendencia Delegada para el Registro, podrá intervenir las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, para lo cual nombrará un Director de Intervención.

Parágrafo. Serán causales de intervención, entre otras, las siguientes:

Graves inconsistencias en el trámite del proceso registral o de expedición de certificados, tales como incorrecta liquidación de los derechos de registro, atraso en la calificación de documentos, cambio de anotaciones en los folios de matrícula sin los respectivos soportes, reutilización o anulación de turnos de radicación, alteración en las bases de datos que contienen los folios de matrícula inmobiliaria, indebido manejo del archivo que soporta las anotaciones, reimpresión o doble expedición de certificados de tradición sin pagar los derechos correspondientes.

También por inconsistencias en el campo administrativo en las órdenes de pago, en el trámite de compras.

Artículo 98. Clases de intervención. Dependiendo de la gravedad de los hechos denunciados o que de oficio dé lugar a la intervención, esta podrá ser:

a) Intervención de primer grado. El Director de Intervención verificará los hechos que dieron lugar a la intervención y procurará la solución de los mismos;

b) Intervención de segundo grado. Se presenta cuando en el acto administrativo que ordena la intervención se limitan las funciones del Registrador a la autorización de los actos que se inscriban o se rechacen, igualmente de los certificados de tradición que se expidan, de las actuaciones administrativas que se surtan y de otras certificaciones que deba expedir, bajo las directrices del Interventor en procura de solucionar los hechos que dieron lugar a la intervención tomando las decisiones administrativas y jurídicas a que haya lugar;

c) Intervención de tercer grado. Se presenta cuando, previo el proceso disciplinario iniciado con ocasión de los informes del Director de Intervención, se suspende provisionalmente de las funciones del cargo al Registrador de Instrumentos Públicos y bajo la orientación del Director de Intervención, se procura conjurar los hechos que dieron lugar a la intervención, tomando las decisiones administrativas y jurídicas a que haya lugar.

Parágrafo. En cualquiera de los grados de intervención de la Oficina de Registro, con el acto administrativo que decreta la intervención, se dará traslado a la Oficina de Control Disciplinario Interno de la Superintendencia de Notariado y Registro, para lo de su competencia.

Artículo 99. Acto administrativo de inicio de la intervención. El acto administrativo que ordene la intervención de la Oficina de Registro, deberá contener como mínimo:

- a) Motivación de los hechos que dan lugar a la intervención;
- b) Indicación del grado de intervención de la Oficina de Registro;
- c) Designación del Director de Intervención;
- d) Indicación del tiempo que será objeto de intervención la Oficina de Registro;
- e) Ordenar la publicidad del acto administrativo en la Oficina de Registro intervenida y en el **Diario Oficial** y en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Artículo 100. Funciones del director de intervención. El Director de Intervención tendrá las siguientes funciones:

- a) Tomar todas aquellas decisiones administrativas y jurídicas, así como establecer los procedimientos a que haya lugar, para conjurar los hechos que generaron la intervención;
- b) Efectuar las respectivas comunicaciones a la Oficina de Control Disciplinario Interno, para lo de competencia;
- c) Revocar los actos administrativos a que haya lugar de conformidad con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique;
- d) Guardar la información objeto de investigación, la cual será reservada;
- e) Presentar a la Superintendencia Delegada para el Registro, informes semanales de su gestión de intervención y un informe final al culminar la misma;
- f) Proceder a efectuar las denuncias penales pertinentes, en desarrollo de la intervención, cuando a ello haya lugar;
- g) Las demás que se consideren necesarias para el buen funcionamiento de la Oficina de Registro intervenida.

Artículo 101. Acompañamiento. Cuando la Superintendencia de Notariado y Registro o el Director de Intervención lo considere necesario, podrá pedir el acompañamiento a los entes de control de carácter distrital, municipal o nacional desde el inicio del proceso de intervención hasta la culminación de este.

Artículo 102. Audiencia pública. El Director de Intervención podrá convocar a una audiencia pública de reclamaciones, mediante la fijación de aviso en la Oficina de Registro intervenida, en la cual las personas interesadas, podrán presentar los documentos que soporten su reclamación. El Director de Intervención dará trámite a las reclamaciones cuando haya lugar, para la solución de estas.

Artículo 103. Función de la Superintendencia de Notariado y Registro en la intervención. La Superintendencia de Notariado y Registro no coadministra ni es responsable de la función del Director de Intervención, solo tendrá el liderazgo sobre el proceso.

CAPÍTULO XXIV

Disposiciones Generales

Artículo 104. Vigencia y derogatorias. Esta ley rige a partir de su promulgación y deroga el Decreto-ley 1250 de 1970, Decreto número 1975 de 1970, Decreto número 2156 de 1970, Decreto número 2157 de 1970, y las demás disposiciones que le sean contrarias.

El Presidente del honorable Senado de la República,

ROY LEONARDO BARRERAS MONTEALEGRE.

El Secretario General del honorable Senado de la República,

GREGORIO ELJACH PACHECO.

El Presidente de la honorable Cámara de Representantes,

AUGUSTO POSADA SÁNCHEZ.

El Secretario General de la honorable Cámara de Representantes,

JESÚS ALFONSO RODRÍGUEZ CAMARGO.

REPÚBLICA DE COLOMBIA - GOBIERNO NACIONAL

Publíquese y cúmplase.

Dada en Bogotá, D. C., a 1° de octubre de 2012.

JUAN MANUEL SANTOS CALDERÓN

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

MAURICIO CÁRDENAS SANTA MARÍA.

La Ministra de Justicia y del Derecho,

RUTH STELLA CORREA PALACIO.

El Ministro de Agricultura y Desarrollo Rural,

JUAN CAMILO RESTREPO SALAZAR.

El Ministro de Minas y Energía

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Barrera y Correa. (2018) que citan a Escobar, E. (2016) Delitos contra el patrimonio económico. Ed. Leyer, Bogotá, Colombia. Primera edición 2016. P. 366. En la estafa distinción entre el delito de estafa y el ilícito civil: una mirada jurisprudencial a la corte suprema de justicia. Universidad Eafit. Facultad de Derecho.
- Betancourt, A. 2017. Los 5 fraudes inmobiliarios más comunes en Colombia. Recuperado el 07 de mayo de 2020 de: <https://www.alejandrobroker.com/post/los-5-fraudes-inmobiliarios-m%C3%A1s-comunes-en-colombia>
- Caballero, M, Santos, E. (1991). Lotes se esfuman sin que sus dueños lo sepan. El Tiempo. Recuperado el 24 de abril de: <https://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-26162>
- Caycedo, C y Lara, A. 2000. Derecho civil bienes – derechos reales. Universidad de la Sabana. Facultad de Derecho centro de investigaciones socio-jurídicas Chía.
- Coelho, F. (sf) Significado de Metodología de la investigación. Recuperado el 22 de mayo de 2020 de: <https://www.significados.com/metodologia-de-la-investigacion/>
- Colombia. Congreso de la Republica. Código Civil Colombiano. Ley 84 de 1873 (26 de mayo), Diario Oficial No. 2.867 de 31 de mayo de 1873.
- Colombia. Congreso de la Republica. Código Penal Colombiano. Ley 599 de 2000 (julio 24) Diario Oficial No. 44.097 de 24 de julio del 2000
- Colombia. Congreso de la Republica. Código de Procedimiento Penal. Ley 906 de 2004 (agosto 31) Diario Oficial No. 45.658 de 1 de septiembre de 2004

Colombia. Congreso de la Republica. (Julio 12) Diario Oficial No. 48.489 de 12 de julio de 2012. Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones.

Consejo de Estado. Sentencia de Septiembre 8 del 2007 M. P. Dra. Ruth Stella Correa Palacio. Radicado 16055

Consejo de Estado. Sentencia de tutela del 26 de noviembre de 2008, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera Exp. 47001233100020080004301.

Convención Americana de Derechos Humanos suscrita en la Conferencia Especializada Interamericana sobre Derechos Humanos San José, Costa Rica 7 al 22 de noviembre de 1969

Corte Constitucional. Sala Plena. Sentencia 637 de 2009 MP. Mauricio González Cuervo

Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Penal. CSJ SP 7 de abril de 2010, Rad. 30.184

Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Penal Sentencia 35438 de enero 16 de 2012 Proceso 35.438 Magistrado Ponente: Augusto J. Ibáñez Guzmán. Bogotá, D.C., dieciséis de enero de dos mil doce.

Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Penal AP5402-2014, Rad. 43.716

Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Penal Magistrado ponente Luis Antonio Hernández Barbosa. Sentencia SP9488 – 2016 Radicación nº 42548 (Aprobado Acta No. 211) Bogotá D.C., trece (13) de julio de dos mil dieciséis (2016).

Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Penal SP1272-2018, Rad.48.589,

Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Penal SP1677-2019, 8 de mayo 2019, Rad. 49312. Magistrada Ponente: Dra. Patricia Salazar Cuéllar

España. Código Penal Español Ley Orgánica 10/1995

Decreto 960 de 1970. (Junio 20) Diario Oficial No. 33.118 del 5 de agosto de 1970

Decreto Ley 1250 de 1970. (Julio 27) Diario Oficial No. 33.139, del 4 de septiembre de 1970

Decreto Ley 1260 de 1970. (Julio 27) Por el cual se expide el Estatuto del Registro del Estado Civil de las Personas

Decreto Ley 1347 de 1970. (Agosto 04) Por el cual se organiza la Superintendencia de Notariado y Registro. Diario Oficial. Año CVII. N. 33128. 20, Agosto, 1970. Pág. 3.

Decreto Ley 2156 de 1970. (Noviembre 09) Por el cual se modifica el Decreto-ley 1250 de 1970 y se dictan otras disposiciones. Diario oficial. Año CVII. N. 33213. 9, mayo, 1972. pág. 1.

Decreto Ley 2158 de 1970. (Noviembre 09) Por el cual se modifica y adiciona el Decreto-ley número 1260 de 1970 y se dictan otras disposiciones. Diario oficial. Año. CX. n. 33213. 16, diciembre, 1970. pág. 2.

Decreto Ley 2163 de 1970. (Noviembre 09) Por el cual se oficializa el servicio de notariado. Diario oficial. Año cvii n. 33233. 3, febrero, 1971. pág. 1.

Decreto Ley 2165 de 1970. (Noviembre 09) Por el cual se introducen modificaciones al Decreto-ley número 1347 de 1970. Diario oficial. Año. CVII. N. 33213. 16, Diciembre, 1970. pág. 4.

Decreto 2158 de 1992. (Diciembre 05) por el cual se modifican y adicionan los Decretos 1572 de 1994 y 1708 de 1989, en cuanto corresponde a los actos y negocios jurídicos relacionados con la

vivienda de interés social. Diario oficial. Año CXXXI. N. 42138. 6, Diciembre, 1995. Pág. 4.

Decreto 1413 de 2017. Por el cual se adiciona el título 17 a la parte 2 del libro 2 del Decreto Único Reglamentario del sector de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, Decreto 1078 de 2015, para reglamentarse parcialmente el capítulo IV del título 111 de la Ley 1437 de 2011 y el artículo 45 de la Ley 1753 de 2015, estableciendo lineamientos generales en el uso y operación de los servicios ciudadanos digitales

Declaración Universal de Derechos Humanos Adoptada y proclamada por la Asamblea General en su resolución 217 A (III), de 10 de diciembre de 1948

Declaración Universal de los Derechos del Hombre y del ciudadano. 1789. Aprobada por la Asamblea Nacional Constituyente francesa el 26 de agosto de 1789.

Díaz-Bolívar, J. 2017. Procedencia de las cancelaciones de oficio en el registro. Universidad Cooperativa de Colombia. Recuperado el 7 de junio de 2020 de: https://repository.ucc.edu.co/bitstream/20.500.12494/12973/4/2017_procedencia_cancelaciones_oficio.pdf

Diccionario Real Lengua Española

Escobar, P. (2015). El cartel de escrituradores: las estafas de compra y venta de predios. Recuperado el 24 de abril de: <https://www.las2orillas.co/el-cartel-de-escrituradores-las-estafas-de-compra-venta-de-predios/>

Fernández, O. 2010. La doble venta inmobiliaria II. Legal Today. Recuperado el 10 de junio de 2020 de: <http://www.legaltoday.com/practica->

juridica/publico/inmobiliario_y_construccion/la-doble-venta-inmobiliaria-ii

Flores, G. 2012. Aprobado en Cámara nuevo Estatuto Registral. Periódico Portafolio. Recuperado el 27 de mayo de 2020 de: <https://www.portafolio.co/negocios/empresas/aprobado-camara-nuevo-estatuto-registral-107502>

Galán, M. (2009) La entrevista en Investigación. Recuperado el 23 de junio de 2020 de: <http://manuelgalan.blogspot.com/2009/05/la-entrevista-en-investigacion.html#:~:text=La%20entrevista%2C%20es%20la%20comunicaci%C3%B3n,obtener%20una%20informaci%C3%B3n%20m%C3%A1s%20completa.>

Hernández, Sampieri. sf. Metodología de la Investigación. Recuperado el 22 de mayo de 2020 de: http://eduvirtual.cuc.edu.co/moodle/pluginfile.php/197667/mod_resource/content/0/Hern%C3%A1ndez%20Sampieri%20Metodolog%C3%ADa%20de%20la%20Investigaci%C3%B3n%206%20ed%20Cap%2005.pdf

Kalmanovitz, S. (1999) Las consecuencias económicas de los fallos de la Corte Constitucional. Fallos Constitucionales.

La fuente Abogados. Sf. ¿Incumplimiento contractual o estafa? Recuperado el 10 de junio de 2020 de: <https://lafuenteabogados.com/destacado/diferencias-entre-incumplimiento-contractual-y-estafa/>

Leyton, J. (2014). Los elementos típicos del delito de estafa en la doctrina y jurisprudencia contemporáneos. Edición 2014. P 153.

Ley 26 de 1973. (Febrero 01) Por la cual se modifica y se actualizan las Leyes 9 de 1970, 12 de 1973 ,5 de 1938 y 24 de 1960. Diario oficial. Año CXVIII. N. 35949. 19, Febrero, 1982. Pág. 458

Ley 388 de 1997. (Julio 18) Diario Oficial No. 43.091, de 24 de julio de 1997. Diario Oficial No. 43.127, de 12 de septiembre de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.

Ley 1579 de 2012 Estatuto registral (octubre 01) por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones. Diario oficial. Año CXLVIII. N. 48570. 1, Octubre, 2012. Pág. 1.

Ley 1341 de 2009. (Julio 30) Diario Oficial No. 47.426 de 30 de julio de 2009. Por la cual se definen principios y conceptos sobre la sociedad de la información y la organización de las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones –TIC–, se crea la Agencia Nacional de Espectro y se dictan otras disposiciones.

Ley 1444 del 2011. (Mayo 04) por medio de la cual se escinden unos Ministerios, se otorgan precisas facultades extraordinarias al Presidente de la República para modificar la estructura de la Administración Pública y la planta de personal de la Fiscalía General de la Nación y se dictan otras disposiciones. Diario oficial. Año CXLVII. N. 48059. 4, mayo, 2011. Pág. 1.

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Recuperado el 27 de abril de 2020 de: <http://www.minvivienda.gov.co/sobre-el-ministerio/objetivos-y-funciones>

Molina, M. 2012. Problemas de la tradición en la compraventa de bienes inmuebles. Universidad del Norte, Programa de Derecho.

Monar, J. 2018. Mecanismos normativos para garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral peruano. ¿Realmente nos protege del fraude inmobiliario? Un análisis de los mecanismos electrónicos y normativos. Facultad de derecho y ciencias políticas escuela

académico profesional de derecho y ciencia política. Universidad Norbert Wiener.

Mortis, S. (s.f.) Paradigmas de Investigación. Instituto Tecnológico de Samora. Biblioteca Itson. Recuperado el 22 de mayo de 2020 de: <http://biblioteca.itson.mx/oa/educacion/oa1/ParadigmasInvestigacion/i3.htm>

Mutis, S. 2013. El sector inmobiliario colombiano. La Republica. Recuperado el 23 de abril de 2020 de: <https://www.larepublica.co/analisis/sergio-mutis-caballero-500033/el-sector-inmobiliario-colombiano-2032568>

Resolución 5633 de 2016

Medina, J. y Otros. 2015. El Estudio de Títulos. La extinción del derecho de dominio en Colombia. Oficina de las Naciones Unidas contra la Droga y el Delito (unodc). International Criminal Investigative training Assistance Program (ICITAP).

Mercado, J. (2017, Febrero 14). Je browser bijwerken | Facebook Estafas Inmobiliarias [Publicación de Facebook]. Recuperado de <https://www.facebook.com/unsupportedbrowser?v=1020024294769550>

Ortegón, J. (2009). El impacto de las tecnologías de la información y la comunicación en la operatividad de la administración pública de Bogotá D.C. y su relación con el ciudadano en el sector de la educación. Universidad Autónoma de Colombia.

Oscar Ritore. (2012). Porque quiero que no le pase a usted primera entrega [Archivo de vídeo]. Recuperado el 24 de abril de 2020 de: <https://www.youtube.com/watch?v=2e6QE585O4U>

Palekais. (2000). Volumen 2. No. 2. Ed. Telos. p.347.

Pareja, D. 2015. Estafan con viviendas a familias de Itagüí (Antioquia) Periódico El Tiempo. Recuperado el 07 de mayo de 2020 de: <https://www.eltiempo.com/archivo/documento/CMS-15903037>

Plan de Desarrollo 2014- 2018

Pérez Porto, J. y Merino, M. Publicado: 2008. Actualizado: 2012. Definición de método inductivo (<http://definicion.de/metodo-inductivo/>) Recuperado 26 de octubre de 2016 de: <http://definicion.de/metodo-inductivo/#ixzz4OFYxw96l>

Registraduría nacional del Estado Civil. 2016. Resolución 5633 de 2016.

Sabino, C. (1992). El proceso de Investigación. Ed. Panapo, Caracas, 1992, Ed. Lumen, Buenos Aires, p.51.

Sánchez, J. (2009). Trasmisión de bienes y registro de la propiedad en España. Revista De Derecho Universidad Del Norte., (No. 31), 13.

Santos, M. E. (2016). La misión Kemmerer. Revista Credencial. Septiembre 2016. Recuperado de: <http://www.revistacredencial.com/credencial/historia/temas/la-mision-kemmerer>

Superintendencia de Notariado y Registro. 2018. Consulta 2252 de 2018 ante la Oficina Asesora Jurídica. Radicado SNR2018EE0249 16. Recuperado el 07 de mayo de 2020 de: https://supernotariado.gov.co/PortalSNR/ShowProperty;jsessionid=IMqNHHFOGXAwKmReHzKoXjXHXA_HUVRywPrqInHQ4eRDYrdeY8mr!975127998?nodeId=%2FSNRContent%2FWLSWCCPORTAL01162335%2F%2FidcPrimaryFile&revision=latestreleased

Superintendencia de Notariado y Registro. 2016. Instrucción Administrativa No. 15 del 8 de septiembre de 2016.

- Superintendencia de Notariado y Registro e Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2019). Resolución Conjunta SNR No. 5204 de 2019 Igac No. 479
- Superintendencia Financiera de Colombia. (2014). Circular Básica Jurídica 029 de 2014.
- Schwartzman. (2000). Métodos cuantitativos y cualitativos: diferencias y tendencias. Ed. Telos. Volumen. 2. p.351.
- Urrutia, M. y Namen, O. (2012). Banco de la Republica. Historia del crédito hipotecario en Colombia. Recuperado el 23 de abril de 2020 de: <https://www.banrep.gov.co/es/node/29659>
- Tamayo y Tamayo. (2003). El Proceso de la Investigación Científica. Limusa Noriega Editores. 4ta. Edición. México.
- Valencia, A. Derecho Civil "Derechos reales" Ed. Temis, Santafé de Bogotá, Décima edición. Tomo II. 1958. P. 490 a 500
- Vázquez y Apraiz asociados. 2018. La estafa inmobiliaria. Recuperado el 10 de mayo de 2020 de: <https://www.tuabogadodefensor.com/delito-estafa-inmobiliaria/#delito>
- Valverde, R. 2018. El fraude inmobiliario como operación sospechosa que el notario debe reportar a la unidad de inteligencia inmobiliaria (UIN). Repositorio Universidad de San Martín de Porres. Facultad de Derecho.
- Zapata, J. (2013). Informalidad: Factor de Desconfianza en el sector Inmobiliario. Trabajo de grado. Colegio Mayor Nuestra Señora del Rosario. Facultad de administración de negocios internacionales. 2013. P. 20. Repositorio Institucional EDocUR. Recuperado 24 de abril de 2020, de <https://repository.urosario.edu.co/flexpaper/handle/10336/4267/ZapataVega-Jose-2013.pdf?sequence=1&isAllowed=y>