

RESOLUCION No 0000131

22 ENE 2019

Actuación Administrativa 061 DE 2017

Página 1 de 21

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1329482

**LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS
PÚBLICOS DE BOGOTÁ D. C. ZONA CENTRO**

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que confiere el Decreto 2723 de 2014, ley 1437 de 2011, ley 1579 de 2012 e Instrucción Administrativa 11 de 2015 y

CONSIDERANDO

A. ANTECEDENTES

Folio de matrícula inmobiliaria 50C-1329482

1. Tiene como fecha de apertura el 12 de mayo de 1993 y su estado actual es activo.
2. Dirección: calle 64 104 62 (dirección catastral).
3. Anotación 5. Escritura pública 12885 del 21 de noviembre de 1994 otorgada en la Notaría 27 del círculo de Bogotá. Venta de Flor Alba Cruz Cifuentes en favor de Héctor Manuel Cruz Cifuentes.
4. Anotación 6. Escritura pública 3148 del 15 de agosto de 2012 otorgada en la Notaría 3 del círculo de Villavicencio. Venta de Héctor Manuel Cruz Cifuentes en favor de Brigitte Derlei Parrado Vergara.
5. Anotación 7. Escritura pública 0206 del 31 de enero de 2014 otorgada en la Notaría 19 del círculo de Bogotá. Venta de Brigitte Derlei Parrado Vergara en favor de Jorge Eliecer Castillo Hernández, Jorge Eduardo Castillo Pantoja y Alejandro Castillo Pantoja.
6. Anotación 8. Escritura pública 2195 del 11 de agosto de 2014 otorgada en la Notaría 19 del círculo de Bogotá. Venta de Jorge Eliecer Castillo Hernández, Jorge Eduardo Castillo Pantoja y Alejandro Castillo Pantoja en favor de Crisanto Chaparro Parada y Lumina Umba Barajas.
7. Anotación 9. Oficio 0152 del 02 de marzo de 2016 expedido por el Juzgado 62 penal municipal con función de control de garantías de Bogotá (exp. 110016000013201317875 NI 255754). Suspensión del poder dispositivo.

RESOLUCION No 000013

Actuación Administrativa 061 DE 2017

Página 2 de 21

22 ENE 2019

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1329482

B. SOLICITUD

1. El 27 de junio de 2016 (50C2016ER15290)¹ la Superintendencia delgada de protección, restitución y formalización de tierras de la Superintendencia de Notariado y Registro remite informe² en el que se establece que dentro de algunos folios de matrícula inmobiliaria se hicieron unas anotaciones con documentos que no existen en el protocolo de las Notarías de donde dicen provenir y se sugiere dar aplicación a la Instrucción Administrativa 11 de 2015 SNR. Uno de esos folios de matrícula inmobiliaria es el 50C-1329482.

2. A folios 16 a 29 del expediente se encuentra copia informal de la escritura pública 3148 del 01 de agosto de 2012, otorgada por la Notaría 3 del círculo de Villavicencio, cuyo acto es la cesación de efectos civiles de matrimonio católico y la liquidación y disolución de la sociedad conyugal conformada entre Luis Orlando Garzón Triviño y Yolanda Machado Martínez.

C. ACTUACIÓN PROCESAL

1. Por auto del 28 de julio de 2017³ se da inicio a la actuación administrativa 061 de 2017. Se ordena:

“(...)

CUARTO: Comuníquese el presente (...) a: CRUZ CIFUENTES PEDRO MANUEL, PARRADO VERGARA BRIGITTE DERLEI, CASTILLO HERNÁNDEZ JORGE ELIECER, CASTILLO PANTOJA JORGE EDUARDO Y ALEJANDRO, CHAPARRO PARADA CRISANTO Y UMBA BARAJAS LUMINA (...).

QUINTO: Comuníquese a la Fiscalía General de la Nación, Unidad de Delitos contra la Fe Pública, Fiscalías Seccionales de Bogotá, Asignaciones radicado No. 21275 del 29-07-2016 y al Juzgado 062 Penal con función de Control de Garantías Municipal de Bogotá (Cra 28 A # 18A – 67 piso 5 Bloque E, complejo Judicial Paloquemao), dentro del proceso No. 10016000013201317875 y NI 255754, para lo pertinente.

SEXTO: (...) ordenar (...)

- Oficiar para que alleguen como pruebas las Notarías Tercera de Villavicencio y 19 de Bogotá y se sirvan expedir certificación de las escrituras que obran en el Protocolo Nros. 3148 de 15-08-2012 Notaría Tercera de Villavicencio, Escritura

¹ Folios 1 y 2

² Folios 3 a 15

³ Folios 34 a 40

RESOLUCION No 000013¹**22 ENE 2019****Actuación Administrativa 061 DE 2017****Página 3 de 21**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1329482
206 de 31-01-2014 y 2195 de 11-08-2014 Notaría 19 de Bogotá, respectivamente, (...), donde se certifique sobre la autenticidad de las referidas escrituras, para que conste fecha acto, contrato de que se trate, partes que intervinieron en la misma y folio de matrícula.

SEPTIMO: Publíquese el presente auto en un diario de amplia circulación, a costa de los interesados, o en el Diario Oficial a costa de esta Oficina y en la página WEB www.supernotariado.gov.co

(...)"

2. El 02 de agosto de 2017 se envía comunicación 50C2017EE14114⁴ a la Notaría 19 del círculo de Bogotá. El 09 de agosto de 2017 (50C2017ER17674)⁵ la Notaría 19 informa:

“De acuerdo a su comunicación de fecha 4 de Agosto del año en curso, me permito expedir certificación de autenticidad respecto de las escrituras números 206 de fecha 31 de enero de 2014 y 2195 de fecha 11 de agosto de 2014, las cuales corresponden a nuestra Notaría y reposan en el índice de protocolo.

Escritura 206 de 2014:

Fecha de acto: Enero 31 de 2014

Contrato: Compraventa

Partes que intervienen

BRIGITTE DERLEI PARRADO VERGARA (PARTE VENDEDORA) C.C. No. 40.401.095

JORGE ELIECER CASTILLO HERNÁNDEZ (PARTE COMPRADORA) C.C. No. 4.093.660

JORGE EDUARDO CASTILLO PANTOJA (PARTE COMPRADORA) C.C. No. 80.062.938

ALEJANDRO CASTILLO PANTOJA (PARTE COMPRADORA) C.C. No. 80.927.065

Folio de matrícula inmobiliaria: 50C-1329482

Escritura 2195 de 2014:

Fecha de acto: Agosto 11 de 2014

Contrato: Compraventa

Partes que intervienen

JORGE ELIECER CASTILLO HERNÁNDEZ (PARTE VENDEDORA) C.C. No. 4.093.660

JORGE EDUARDO CASTILLO PANTOJA (PARTE VENDEDORA) C.C. No. 80.062.938

⁴ Folio 41

⁵ Folios 118 a 144

RESOLUCION No 000013

Actuación Administrativa 061 DE 2017

22 ENE 2019

Página 4 de 21

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1329482

ALEJANDRO CASTILLO PANTOJA (PARTE VENDEDORA) C.C. No. 80.927.065

CRISANTO CHAPARRO PARADA (PARTE COMPRADORA) C.C. No. 4.211.454

LUMINA UMBÁ BARAJAS (PARTE COMPRADORA) C.C. No. 40.027.613

Folio de matrícula inmobiliaria: 50C-1329482

Se aportan copias auténticas de las escrituras públicas, objeto de esta certificación”.

3. El 12 de diciembre de 2017 (50C2017ER28439)⁶ la Fiscal 238 Seccional de Bogotá envía oficio F238/386 del 04 de diciembre de 2017 (exp. 110016000017201317875) en el que solicita dar aplicación a la Instrucción Administrativa 11 de 2015 para solucionar los hallazgos sobre el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1329482.

4. Por auto⁷ del 05 de marzo de 2018 se ordena:

ARTÍCULO PRIMERO: Comunicar el contenido del auto de apertura del 28 de julio de 2017 y de la presente providencia, conforme lo indica el artículo 37 de la ley 1437 de 2011, a:

- a) Héctor Manuel Cruz Cifuentes (Calle 64 104 62 de la ciudad de Bogotá)
- b) Brigitte Derlei Parrado Vergara (calle 28 sur 17 34 y/o calle 80 C 35 20 Sur de la ciudad de Bogotá)
- c) Jorge Eliecer Castillo Hernández (carrera 70 D 49 15 de la ciudad de Bogotá)
- d) Jorge Eduardo Castillo Pantoja (carrera 6 10 42 oficina 510 de la ciudad de Bogotá)
- e) Alejandro Castillo Pantoja (carrera 69 D 68 45 apartamento 301 de la ciudad de Bogotá)
- f) Crisanto Chaparro Parada (calle 128 C 89 A 37 de la ciudad de Bogotá)
- g) Lumina Umba Barajas (calle 128 C 89 A 37 de la ciudad de Bogotá)

ARTÍCULO SEGUNDO: Oficiar a:

- a) la Notaría 3 del círculo de Villavicencio (carrera 32 39 54-58 del municipio de Villavicencio) para que certifique en protocolo la existencia de la escritura pública 3148 del

⁶ Folios 146 y 147

⁷ Folios 154 a 161

RESOLUCION No 000013'

Actuación Administrativa 061 DE 2017 22 ENE 2019
Página 5 de 21

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1329482

15 de agosto de 2012, sus partes y sus actos; envíese copia de la escritura presentada para registro con el turno 2013-98135 para que se certifique su autenticidad.

b) Fiscalía 238 Seccional de Bogotá (carrera 33 18 33 bloque C piso 2 de la ciudad de Bogotá) con destino al expediente 11001600017201317875.

c) Juzgado 62 Penal Municipal con función de Control de Garantías de Bogotá (carrera 28 A 18 A 67 piso bloque E de la ciudad de Bogotá) con destino al expediente 111001600013201317875.

ARTÍCULO TERCERO: Por secretaría, verificar el trámite dado a los radicados SNR2017ER074246 y SNR2017ER074245 del 03 de octubre de 2017. En caso de que la Superintendencia de Notariado y registro no haya hecho las publicaciones, se ordena nuevamente remisión de la solicitud.

5. El 20 de marzo de 2018 (50C2018EE05493)⁸ se envía a publicar auto de apertura en página web de la entidad. El grupo de divulgación de la Superintendencia de Notariado y Registro certifica el 12/04/2018⁹ que el 12/04/2018 se publicó en la página web www.supernotariado.gov.co el auto de apertura de la actuación administrativa.

6. El 20 de marzo de 2018 (50C2018EE05491)¹⁰ se envía comunicación a la Fiscalía 238 seccional de Bogotá a la carrera 33 18 33 bloque C piso de la ciudad de Bogotá. La compañía 4/72 certifica entrega efectiva del consecutivo RN927579509CO¹¹ el 05 de abril de 2018; recibida la comunicación no se hace aporte o solicitud de material probatorio en sentido alguno.

7. El 20 de marzo de 2018 (50C2018EE05492)¹² se envía comunicación al Juzgado 62 penal municipal con función de control de garantías de Bogotá a la carrera 28 A 18 A 67 bloque C piso 2 piso de la ciudad de Bogotá. La compañía 4/72 certifica entrega efectiva del consecutivo RN927579512CO¹³ el 05 de abril de 2018; recibida la comunicación no se hace aporte o solicitud de material probatorio en sentido alguno.

⁸ Folio 162

⁹ Folio 176

¹⁰ Folio 165

¹¹ Folio 194

¹² Folio 166

¹³ Folio 195

RESOLUCION No **0000131**

Actuación Administrativa 061 DE 2017

22 ENE 2019

Página 6 de 21

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1329482

8. El 20 de marzo de 2018 se envía comunicación 50C2018EE05490¹⁴ a la Notaría 3 del círculo de Villavicencio. El 16 de abril de 2018 (50C2018ER07702)¹⁵ la Notaría 3 informa: “Para dar cumplimiento a la Instrucción Administrativa número 11 del 31 de Julio de 2015, certificamos que la supuesta Escritura número 3148 del 15 de Agosto de 2012, no fue otorgada en este Despacho, adjuntamos Copia Auténtica de la Escritura Pública número 3148 del 01 de agosto de 2012, la cual se encuentra en nuestro protocolo”. La escritura aportada contiene el acto de cesación de efectos civiles de matrimonio católico.

9. El 20 de marzo de 2018 (50C2018EE05489)¹⁶ se envía comunicación a la señora Lumina Umba Barajas. El 08 de mayo de 2018¹⁷, la usuaria se presenta en esta Oficina y se le entrega copia del auto de apertura. Recibida la comunicación no se hace aporte o solicitud de material probatorio en sentido alguno.

10. El 20 de marzo de 2018 (50C2018EE05488)¹⁸ se envía comunicación al señor Crisanto Chaparro Parada. El 08 de mayo de 2018¹⁹, la usuaria se presenta en esta Oficina y se le entrega copia del auto de apertura. Recibida la comunicación no se hace aporte o solicitud de material probatorio en sentido alguno.

11. El 20 de marzo de 2018 (50C2018EE05487)²⁰ se envía comunicación al señor Alejandro Castillo Pantoja. La compañía 4/72 certifica entrega efectiva del consecutivo RN927579543O²¹ el 05 de abril de 2018; recibida la comunicación no se hace aporte o solicitud de material probatorio en sentido alguno.

12. El 20 de marzo de 2018 (50C2018EE05486)²² se envía comunicación al señor Jorge Eduardo Castillo Pantoja y comunicación (50C2018EE05485)²³ al señor Jorge Eliécer Castillo Hernández; éste último se presenta en esta Oficina el 10 de abril de 2018²⁴ y se le entregan copias de los autos de trámite. El 24 de abril de 2018 (50C2018ER08473)²⁵ el señor Jorge Eduardo Castillo Pantoja, junto a Jorge Eliecer Castillo y Alejandro Castillo Pantoja, informan que hubo conciliación judicial

¹⁴ Folio 167

¹⁵ Folios 178 a 182

¹⁶ Folio 168

¹⁷ Folio 168

¹⁸ Folio 169

¹⁹ Folio 169

²⁰ Folio 170

²¹ Folio 196

²² Folio 171

²³ Folio 172

²⁴ Folio 172

²⁵ Folios 183 a 185

RESOLUCION No 000013

22 ENE 2019

Actuación Administrativa 061 DE 2017

Página 7 de 21

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1329482 entre ellos y Crisanto Chaparro y Lumina Umba –no aportan prueba – y que inician pretensiones ante el contencioso administrativo – que al 09/10/2018 no han sido notificadas -.

13. El 20 de marzo de 2018 (50C2018EE05484)²⁶ se envía comunicación a la señora Brigitte Derlei Parrado Vergara a la calle 80 C 35 20 Sur de la ciudad de Bogotá. La compañía 4/72 hace devolución del consecutivo RN927579574CO²⁷ con la causal “no existe”. Al desconocer otra posible dirección de notificación, se hace oponible la publicación en la página web www.supernotariado.gov.co.

14. El 20 de marzo de 2018 (50C2018EE05483)²⁸ se envía comunicación a la señora Brigitte Derlei Parrado Vergara a la calle 28 Sur 17 34 de la ciudad de Bogotá. La compañía 4/72 hace devolución del consecutivo RN927579588CO²⁹ con la causal “no existe”. Al desconocer otra posible dirección de notificación, se hace oponible la publicación en la página web www.supernotariado.gov.co.

15. El 20 de marzo de 2018 (50C2018EE05482)³⁰ se envía comunicación al señor Héctor Manuel Cruz Cifuentes. El 14 de agosto de 2018³¹, el usuario se presenta en esta Oficina y se le entrega copia del auto de apertura. Recibida la comunicación no se hace aporte o solicitud de material probatorio en sentido alguno.

16. Publicado el acto administrativo en la página web de la entidad, ningún tercero o interesado dio aplicación al parágrafo del artículo 38 de la ley 1437 de 2011 con la finalidad de que fuera reconocido para actuar o para aportar prueba alguna.

17. Como los comunicados no aportaron o solicitaron material probatorio alguno y, además, no se presentó ningún tercero o interesado dentro de la actuación administrativa a proceder en igual sentido, esta Oficina la decidirá con el que reposa en el expediente y en los archivos para la matrícula 50C-1329482.

18. No hubo necesidad de decretar pruebas, mediante auto, para el caso concreto, razón por la cual se declara cerrado el término probatorio en los términos del artículo 40 de la ley 1437 de 2011.

²⁶ Folio 173

²⁷ Folios 188 y 189

²⁸ Folio 174

²⁹ Folios 192 y 193

³⁰ Folio 175

³¹ Folio 177

RESOLUCION No 000013

Actuación Administrativa 061 DE 2017

Página 8 de 21

22 ENE 2019

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1329482

D. ACERVO PROBATORIO

Para decidir el asunto de la referencia se han tenido en cuenta los documentos que reposan en el archivo de esta oficina para la matrícula inmobiliaria 50C-1329482 y la documentación que reposa en el expediente, especialmente la certificación expedida por la notaría 19 de Bogotá el 09 de agosto de 2017³² y de la Notaría 3 de Villavicencio el 16 de abril de 2018³³.

E. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Título III de la parte primera de ley 1437 de 2011, artículos 49, 59, 60 de la ley 1579 de 2012, Instrucción administrativa 011 de 2015 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro y demás normas vigentes que sean aplicables al caso concreto.

F. CONSIDERACIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO Y DECISIÓN

Establecida la competencia del Registrador de instrumentos públicos para conocer y decidir la presente actuación administrativa, comunicadas las partes, incorporado el material probatorio y cerrado el término del mismo, procede esta Oficina a decidir de fondo el asunto de la referencia.

1. PRESUNCIÓN DE LEGALIDAD DE LOS ACTOS INSCRITOS EN LAS OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y COMPETENCIA PARA DESVIRTUARLA.

Las Oficinas de registro de instrumentos públicos cumplen con la función de dar publicidad y efecto de oponibilidad a los actos que requieran de esta solemnidad, y sólo a partir de ese momento producen efectos frente a terceros. Esta función tiene un carácter eminentemente administrativo, la cual se encuentra regulada por la Ley 1579 de 2012.

Ninguno de los efectos mencionados conminan a hacer revisión previa de la legalidad de los documentos que se radican en las oficinas de instrumentos públicos porque aquellas NO son las que los elaboran. Es decir, cuando un documento (arts. 243 y 244 ley 1564 de 2012) se radica para su inscripción (art. 14 ley 1579 de 2012), ya viene revestido de la presunción de legalidad (art. 88 ley 1437 de 2011) en aplicación al principio de la buena fe que se predica de los particulares y de sus actuaciones frente a las instituciones (art. 83 Constitución Política de Colombia).

³² Folio 118

³³ Folio 178

RESOLUCION No 000013**Actuación Administrativa 061 DE 2017****Página 9 de 21****22 ENE 2019**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1329482 Presunción de legalidad y buena fe que se traslada al acto administrativo de registro, que sólo puede ser desvirtuada por medio de decisión de fondo de autoridad judicial, o administrativa con funciones jurisdiccionales; función ésta, con la que no cuentan las oficinas de registro de instrumentos públicos.

En este orden de ideas, una ORIP no puede desvirtuar el principio de legalidad sobre el contenido de una anotación en un folio de matrícula inmobiliaria, razón por la cual se debe afirmar que en las situaciones en las que se informa a las oficinas de registro de instrumentos públicos sobre una presunta falsedad, inexistencia o irregularidad en alguno de los documentos inscritos, el pronunciamiento de fondo sobre su situación legal debe ser proferido por la jurisdicción respectiva (ordinaria, de lo contencioso administrativo o las entidades administrativas con funciones jurisdiccionales).

2. CANCELACIÓN DE UN ACTO DE REGISTRO.

Una vez en firme el acto administrativo de registro en los términos de los artículos 70 y 87 de la ley 1437 de 2011, su cancelación sólo procede si se cumplen los postulados del artículo 62 de la ley 1579 de 2012:

“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 en tal sentido”.

Si dicha cancelación no se hace en virtud del artículo citado, el documento o solicitud que se haga en tal sentido debe ser rechazada, y si ingresa como turno de calificación, lo procedente es que se genere una nota devolutiva conforme al artículo 22 de la ley 1579 de 2012.

Tratándose de cancelaciones decretadas judicialmente, el interesado en que se surta el procedimiento respectivo debe tener en cuenta si va a atacar la legalidad del contenido del acto inscrito o del acto administrativo de inscripción; por supuesto, son pretensiones que se llevan ante diferentes jueces competentes.

Si opta por la primera, debe poner en conocimiento de la Fiscalía General de la Nación los hechos constitutivos de fraude o de inexistencia de los instrumentos públicos por falta de requisitos legales; como medida de protección la Fiscalía puede hacer uso del artículo 101 de la ley 906 de 2004 y obtener orden del Juez de control de garantías para suspender el poder dispositivo dentro de la matrícula inmobiliaria mientras se surte la investigación respectiva.

RESOLUCION No 000013

Actuación Administrativa 061 DE 2017

Página 10 de 21

22 ENE 2019

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1329482

Si se escoge la segunda opción, el interesado debe agotar la vía administrativa y, si es del caso, iniciar pretensión ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo; la medida de protección aquí sería la suspensión provisional que establece el artículo 231 de la ley 1437 de 2011.

Por lógica argumentativa, viene el interrogante para definir si sólo la expedición de una sentencia es suficiente para la cancelación de un acto de registro de instrumentos públicos. La respuesta será que depende de qué clase de decisión haya adoptado el Juez.

En el mismo orden en que se expuso en los incisos anteriores, si el Juez declara la nulidad, inexistencia, ineficacia, fraude o cualquier causal constitutiva de cancelación del contenido de un acto de registro se pueden presentar dos hechos: uno, que se trate de actos judiciales (oficios o sentencias) que no requieren cancelación previa ante ninguna otra autoridad o entidad y cuya calificación se hará con la sentencia que así lo ordene debidamente radicada.

Dos, que se trate de actos notariales que deban ser cancelados ante dichos despachos, para mantener el principio de legalidad intacto, previo a la cancelación de anotación alguna en los folios de matrícula inmobiliaria (arts. 47 y 53 del Decreto 960 de 1970).

Si el Juez declara la nulidad del acto administrativo de inscripción, la anotación se hará con la sentencia que así lo ordene debidamente radicada ante la oficina de registro de instrumentos públicos.

Entonces, dos conclusiones de lo que se ha dicho se pueden afirmar: la primera, que hay legislación especial y vigente para que los actos con destino a registro obtenidos fraudulentamente pasen por control judicial; la segunda, que en ninguna parte de este trámite se confiere competencia jurisdiccional a los registradores de instrumentos públicos para intervenir en etapa alguna.

3. ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA DE LAS OFICINAS DE REGISTRO.

Es preciso explicar para qué sirve la actuación administrativa que emana del contenido del artículo 59 de la ley 1579 de 2012. Para empezar se debe revisar la norma:

“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,

RESOLUCION No 000013

Actuación Administrativa 061 DE 2017

22 ENE 2019

Página 11 de 21

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1329482 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.

(...)

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”.

La condición para el inicio de actuación administrativa NO es la falsedad o inexistencia de un documento, porque, se reitera, las oficinas de registro no tienen facultades jurisdiccionales para desvirtuar el principio de legalidad; la facultad legal establecida es para la corrección de errores en la calificación de actos que no debieron superar esta etapa pero que sí lo hicieron y, además, ya cuentan con publicidad en los certificados de tradición y libertad.

Estos errores deben tener la capacidad de modificar la realidad jurídica del inmueble y por eso se faculta para su inmediata corrección, sin desconocer derechos de contradicción y defensa y de debido proceso.

En este orden de ideas, un documento obtenido fraudulentamente, o que sea inexistente por desconocerlo la autoridad o entidad que supuestamente lo expidió, que haya superado la etapa de calificación y sea oponible, NO constituye un error en el registro de instrumentos públicos si se tiene en cuenta que sobre aquellos existe el principio de legalidad y de que las ORIPs no hacen control de legalidad previa a su inscripción.

RESOLUCION No 000013

22 ENE 2019

Actuación Administrativa 061 DE 2017

Página 12 de 21

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1329482

Entonces, al no constituir un error, tampoco su saneamiento debería ser objeto de actuación administrativa, a menos de que se aplicará el contenido del artículo 49 de la ley 1579 de 2012 con la finalidad de restablecer la real situación jurídica de la matrícula inmobiliaria, que daría la posibilidad de revisar la totalidad de las anotaciones y de hacer un pronunciamiento de fondo sobre ellas, pero solo en lo que tiene que ver con su procedencia en el registro.

4. RESOLUCIÓN 0092 DEL 27-03-2015 DE ESTA OFICINA.

Esta Oficina fijo pautas sobre el tema de falsedades en el registro de instrumentos públicos con de la Resolución No 00092 del 27 de marzo de 2015, con base en jurisprudencia anterior a la Instrucción Administrativa 11 de 2015 SNR, cuyas conclusiones son relevantes para el tema que se viene tratando, cuando en la parte motiva argumenta:

“[...] 3.4.- DE LAS FALSEDADES EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS.

Infortunadamente, en el ámbito registral, y como es de conocimiento de las autoridades judiciales, personas inescrupulosas presentan para su inscripción, documentos falsos; sin embargo sobre este particular existen pronunciamientos que abrogan su conocimiento y competencia a la justicia penal ordinaria como se expone a continuación:

La Ley 906 de 2004, publicada en el Diario Oficial No 45.658 de 1° de septiembre de 2004, por la cual se expide el Código de Procedimiento Penal, dispone:

ARTÍCULO 101. SUSPENSIÓN Y CANCELACIÓN DE REGISTROS OBTENIDOS FRAUDULENTAMENTE. En cualquier momento y antes de presentarse la acusación, a petición de la Fiscalía, el juez de control de garantías dispondrá la suspensión del poder dispositivo de los bienes sujetos a registro cuando existan motivos fundados para inferir que el título de propiedad fue obtenido fraudulentamente.

En la sentencia condenatoria se ordenará la cancelación de los títulos y registros respectivos **cuando exista convencimiento más allá de toda duda razonable sobre las circunstancias que originaron la anterior medida.** (Subraya, negrilla fuera del texto).

Lo dispuesto en este artículo también se aplicará respecto de los títulos valores sujetos a esta formalidad y obtenidos fraudulentamente.

Si estuviere acreditado que con base en las calidades jurídicas derivadas de los títulos cancelados se están adelantando procesos ante otras autoridades, se pondrá en conocimiento la decisión de cancelación para que se tomen las medidas correspondientes.”

RESOLUCION No 000013**Actuación Administrativa 061 DE 2017****Página 13 de 21****22 ENE 2019**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1329482

Mediante sentencia C-060 de 2008, la Corte Constitucional, declaró **INEXEQUIBLE** la palabra “condenatoria” y **EXEQUIBLE** el resto de la expresión acusada contenida en el inciso 2° del artículo 101 de la Ley 906 de 2004, en el entendido de que la cancelación de los títulos y registros respectivos también se hará en cualquier otra providencia que ponga fin al proceso penal.

A su vez la Corte Suprema de Justicia, Sala Penal, mediante sentencia STP 75642 del 23 de septiembre de 2014, aclaró la interpretación correcta del artículo 101 del Código de Procedimiento Penal, determinando que es el juez del conocimiento el que tiene la competencia para definir de forma definitiva la cancelación de los títulos y de los registros cuando exista convencimiento más allá de toda duda razonable de que fueron adquiridos de forma fraudulenta. Y que asignar esta competencia al juez de garantías, aclaró, resulta contrario a lo dispuesto por el legislador (...).”

Así las cosas, si ni siquiera el Juez de Garantías tiene competencia para cancelar el registro de títulos falsos, mucho menos aquella puede atribuirse a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.

De otro lado, para un caso análogo de falsedad, el CONSEJO DE ESTADO, SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCION TERCERA - SUBSECCION A, en sentencia del 7 de marzo 2012, Radicación: 250002326000199603282 01. Expediente: 20.042, Consejero Ponente: HERNAN ANDRADE RINCON, ante demanda presentada por el registro de documento espurio, negó las pretensiones de la demanda aduciendo que:

“Tampoco de las normas sobre registro antes transcritas se desprende obligación alguna impuesta a las Oficinas de Registro relacionadas con la constatación o comprobación con las diferentes Notarías en país de las cuales provienen los títulos, para verificar si efectivamente se produjeron dichos documentos en esas dependencias, por manera que mal haría entonces en predicarse falla alguna en el servicio imputable a la Oficina de Registro de Yopal, derivada de la presunta omisión por falta de constatación, pues sólo en la medida en que se produzca el incumplimiento de un deber que legalmente le correspondía a la respectiva autoridad pública, se podría deducir algún tipo de falla del servicio registral.

Y, es que de conformidad con el artículo 83 de la Constitución Política 91, la buena fe se presume en las actuaciones de los particulares, de tal suerte que a menos que surjan con contundencia motivos de duda en la legitimidad de sus actuaciones, las autoridades deben aplicar dicha presunción, pues lo contrario entrañaría el desconocimiento del principio superior aludido, lo cual supondría tener la mala fe como regla general y exigiría de todos los funcionarios públicos actuar con un alto grado de suspicacia.

Con fundamento en todo lo anterior, se concluye entonces que para la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal, la falsedad de la escritura pública No. 2182 del 27 de septiembre de 1994 de la Notaría Veintiuno de Bogotá, resultó imperceptible, por lo cual procedió a su registro, por manera que se impone concluir que tanto ese hecho delictual, como las consecuencias que del mismo se derivaron, resultaron imprevisibles e irresistibles para la Administración Pública.

RESOLUCION No 000013**Actuación Administrativa 061 DE 2017****Página 14 de 21****22 ENE 2019**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1329482

Todo lo anterior permite afirmar que, en el presente asunto, la falsificación de la escritura pública No. 2182 constituyó un evento imperceptible para la Oficina de Registro de Yopal, a la cual no resultaría jurídicamente admisible exigirle la constatación exhaustiva de todos los títulos que les son presentados para registro, puesto que –bueno es reiterarlo–, en todas las actuaciones adelantadas por los particulares debe presumirse la buena fe (artículo 83 C. P.); en torno al elemento consistente en la irresistibilidad, a juicio de la Sala, también se encuentra presente en el caso objeto de estudio, habida consideración de que dicho documento tenía la plena apariencia y similitud de uno expedido en legal forma, circunstancia que indujo al error a todos a aquellos que tuvieron contacto con el documento materia de falsificación, incluso, a la profesional del Derecho contratada por la entidad financiera para el estudio de títulos.

De igual forma, se encuentra probada la exterioridad de dicha conducta delictual respecto del servicio prestado por la Oficina de Registro, habida cuenta de que ese hecho ilícito fue un hecho efectuado exclusivamente por un tercero, esto es el señor Hernán Loaiza García, respecto de quien se adelantó el correspondiente proceso penal por falsedad en documento; por lo demás el proceder de la Oficina de Registro de Yopal, tal y como se consideró anteriormente, estuvo ajustado al ordenamiento jurídico”.

Obra igualmente la posición institucional asumida por la Superintendencia de Notariado y Registro a través de la Dirección de Registro, expediente 110 – 2012, ante un caso de presunta falsedad, que remite al interesado a la justicia ordinaria para que sea aquella instancia quien ordene la cancelación o revocatoria del acto de registro.

Continuando con la posición institucional de la Superintendencia de Notariado y Registro, asumida frente a presuntas falsedades, en documentos sometidos a registro, existe pronunciamiento de la Oficina Asesora Jurídica, contenido en el oficio EE015258 del 22 de mayo de 2014, mediante el cual resuelve la consulta OAJ 1102, donde se manifiesta “De conformidad con los hechos presentados en el escrito de consulta, el documento que adolece de una presunta falsedad, actualmente ya se encuentra registrado, no existiendo mecanismo legal alguno que le permita actuar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos tendiente a evitar la publicación de acto alguno sobre dicho bien inmueble.

La única forma de evitar que se continúe realizando actos de disposición sobre el bien inmueble, es que la persona afectada y víctima del presunto delito, ponga en conocimiento de la jurisdicción ordinaria penal el caso para que la Fiscalía General de la Nación solicite a un Juez de Control de Garantía proferir orden de “prohibición de realizar cualquier acto de disposición del derecho real de dominio sobre el bien inmueble”, medida cautelar que una vez sea inscrita por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos deja automáticamente el predio fuera del comercio.

Con fundamento en lo antes expuesto, esta Superintendencia carece de competencia para investigar los hechos presentados en el correo electrónico.”

3.5. DE LA NULIDAD DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS

RESOLUCION No 000013**Actuación Administrativa 061 DE 2017****22 ENE 2019****Página 15 de 21**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1329482

La nulidad es, en Derecho, una situación genérica de invalidez del acto jurídico, que provoca que una norma, acto jurídico, acto administrativo o acto procesal deje de desplegar sus efectos jurídicos, retrotrayéndose al momento de su celebración. Para que una norma o acto sean nulos se requiere de una declaración de nulidad, expresa o tácita y que el vicio que lo afecta sea coexistente a la celebración del mismo.

Tiene por fundamento, proteger intereses que resultan vulnerados por no cumplirse las prescripciones legales al celebrarse un acto jurídico o dictarse una norma, acto administrativo o judicial. Hay que tener en cuenta que la nulidad es la sanción más grave que se puede imponer a un acto jurídico. Por lo tanto los órganos jurisdiccionales son muy estrictos a la hora de interpretar estas causas.

En relación con la misma, la Corte Constitucional en sentencia No. C-513 de 1994, se pronunció en los siguientes términos:

“La acción de nulidad, de larga tradición legislativa (ley 130 de 1913) y jurisprudencial en nuestro medio, tiene como finalidad específica la de servir de instrumento para pretender o buscar la invalidez de un acto administrativo, proveniente de cualquiera de las ramas del poder público, por estimarse contrario a la norma superior de derecho a la cual debe estar sujeto. A través de dicha acción se garantiza el principio de legalidad que es consustancial al Estado Social de Derecho que nuestra Constitución institucionaliza y se asegura el respeto y la vigencia de la jerarquía normativa. Dicha jerarquía, cuya base es la Constitución, se integra además con la variedad de actos regla, que en los diferentes grados u órdenes de competencia son expedidos por los órganos que cumplen las funciones estatales, en ejercicio de las competencias constitucionales y legales de que han sido investidos formal, funcional o materialmente.

(...) La acción de nulidad tiene un sólido soporte en el principio de legalidad que surge, principalmente, del conjunto normativo contenido en los arts. 1, 2, 6, 121, 123, inciso 2o., 124 de la C.P., pero así mismo tiene su raíz en las normas que a nivel constitucional han institucionalizado y regulado la jurisdicción de lo contencioso administrativo (arts. 236, 237-1-5-6 y 238)”. (M.P. Dr. Antonio Barrera Carbonell) [...]”.

5. INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 SNR

A través de esta instrucción dirigida a los Registradores de Instrumentos Públicos del país se establece el procedimiento para la corrección de un acto de inscripción por inexistencia del instrumento público, orden judicial o el acto administrativo inscrito en un folio de matrícula inmobiliaria; procedimiento con el que se adelanta la presente actuación administrativa.

"El titular de un derecho real inscrito en el registro, el notario, autoridad judicial o administrativa competente a quien se considere afectado con la inscripción deberá presentar solicitud escrita ante el registrador de instrumentos públicos, en la que afirme no haber participado en la enajenación,

RESOLUCION No 000013

Actuación Administrativa 061 DE 2017

22 ENE 2019

Página 16 de 21

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1329482 constitución de gravamen o limitación de dominio, autorización de la escritura pública, o expedición de la orden judicial o administrativa publicitada en la matrícula inmobiliaria"

"En el escrito el interesado manifestará los fundamentos de hecho y de derecho que sustentan su petición, (...) y deberá acompañar copia de la respectiva denuncia ante la Fiscalía General de la Nación".

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

"Acto seguido, el Registrador proferirá auto de inicio de actuación administrativa, con la finalidad de establecer la real situación jurídica de la matrícula o las matrículas inmobiliarias en las que se haya inscrito el documento inexistente y deberá decretar como prueba, entre otras, oficiar a la autoridad que aparentemente autorizó o expidió el documento (...) con el fin de que certifique si dicho documento fue expedido o autorizado por esta. (...) "

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

"En el evento que la autoridad o creador del supuesto instrumento público o la orden judicial o administrativa certifique que NO expidió el documento, el Registrador en el momento de decidir la actuación administrativa corregirá la inscripción dejándola sin valor no efecto registral, con fundamento en el inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012."

"Cuando en la matrícula figuren anotaciones posteriores a la que se corrige, se cambiará la codificación de los actos inscritos ajustándolos a los códigos establecidos para la falsa tradición o dominio incompleto y sustituyendo la (X) de dominio pleno por la (i) de dominio incompleto".

"Así mismo, dejará las salvedades correspondientes en la matrícula o matrículas afectadas".

Esta Oficina advierte una adecuación insuficiente sobre el contenido de esta Instrucción Administrativa en tres sentidos: uno, se abroga la facultad de desvirtuar la legalidad de un documento inscrito y de un acto de inscripción a una oficina de registro que no tiene estas atribuciones; dos, conmina a las oficinas de registro de instrumentos públicos a aceptar que hubo error en el registro cuando esto no es cierto; tres, crea la expectativa irreal de la falsa tradición e impide un saneamiento completo de la matrícula inmobiliaria.

Sobre el principio de legalidad (aparte 1) y de la teoría del error en registro (aparte 3) ya se hicieron los comentarios pertinentes; entonces, será necesario que se exponga el punto sobre la falsa tradición. La

RESOLUCION No 0000 1 3

Actuación Administrativa 061 DE 2017

Página 17 de 21

22 ENE 2019

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1329482 instrucción administrativa ya referida ordena que una vez se haya dejado sin valor ni efectos en registro una anotación por aplicación de la teoría de la inexistencia, los actos posteriores inscritos de deben "AJUSTAR" a los códigos destinados para la falsa tradición y ordenar suprimir la X que identifica a los propietarios inscritos.

No hace distinción del tipo del acto inscrito y tampoco se detiene a explicar cuál es el argumento jurídico para tal decisión. Al respecto, dos casos concretos se pueden citar para ilustrar que los efectos de esta orden riñen con la finalidad con la que es aceptada la "falsa tradición" en Colombia, que está de más decir que es una figura que ya debería estar en desuso si se tiene en cuenta que, en este momento, se está levantando el inventario de los bienes inmuebles de la Nación y de que en los municipios que cuentan con catastro es obligación que se adelante la interrelación con registro para establecer la real situación jurídica de aquellos inmuebles sin dueño aparente.

Caso 1. Cuando se registra una compraventa con un documento "inexistente". En este caso, quien enajena NO es propietario, sin perjuicio de la expectativa que sobre sus derechos tiene, pero COMPARECE como tal con la finalidad de perfeccionar el contrato y, además, cita como título antecedente un documento que, al no tener validez ni efectos en registro, no es oponible como tal. En otras palabras, no se le pueden aplicar los efectos del artículo 1871 del Código Civil (venta de cosa ajena) porque quien enajena lo hace como si tuviera la atribución de disposición propia del derecho dominio, cosa que no es cierta.

Caso 2. Cuando se registra una hipoteca con posterioridad al documento "inexistente". Si la anotación de hipoteca de una matrícula inmobiliaria se realizó con una escritura pública que SÍ corresponde con de la Notaría de origen, pero quien grava el inmueble (hipoteca) NO es propietario, no se puede afirmar que tiene la capacidad exigida por el artículo 2439 del Código Civil, la de hipotecar, porque sobre ésta sólo recae en quien es titular del derecho real de dominio (Art. 669 Código Civil).

Aunado a esto, tampoco existe en la legislación colombiana la figura de la hipoteca de la cosa ajena o un código de naturaleza jurídica de registro con la que se pueda adecuar la figura para cumplir con la orden de la instrucción administrativa, razón por la cual, para este caso, no hay otra opción que la de aplicar el artículo 49 de la ley 1579 de 2012 y dejar la anotación sin validez ni efectos en registro por la falta de requisitos legales.

En conclusión, los actos contenidos en el caso 1 caso 2 no cumplen con los requisitos legales para su registro (literal d artículo 3 ley 1579 de 2012), pues se trata de un error inducido por el usuario y no de esta Oficina, razón por la cual no era posible prever su devolución (art. 22 ley 1579 de 2012)

RESOLUCION No **0000131**

Actuación Administrativa 061 DE 2017

22 ENE 2019**Página 18 de 21**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1329482 en el momento de hacer la calificación (art. 16 ley 1579 de 2012). El saneamiento debería ser la aplicación de la atribución entregada a los registradores de instrumentos públicos para que los folios de matrícula inmobiliaria siempre reflejen su real situación jurídica (arts. 49 y 60 ley 1579 de 2012), sin que medie autorización alguna por parte de los interesados, interpretación que no permite la instrucción administrativa 11 de 2015 de la SNR.

6. LEY 734 DE 2002

Establecida la conclusión de que la instrucción administrativa 11 de 2015 SNR crea un procedimiento para el trato de documentos inexistentes que constan en anotaciones dentro de los folios de matrícula inmobiliaria, equiparándolos a errores en el proceso de registro, sin que esto corresponda a la finalidad de la norma la norma (inciso 2 artículo 60 ley 1579 de 2012), se debe indicar que se acata la misma en cumplimiento de las normas que regulan el ejercicio de la función pública y que establece las responsabilidades de los servidores públicos (ley 734 de 2002).

Establece en el numeral 1 del artículo 34, la obligación del servidor público de “cumplir y hacer que se cumplan las órdenes superiores emitidas por funcionario competente”, norma que es ratificada en el numeral 7 del mismo artículo, que permite la objeción en caso de que se desconozcan postulados constitucionales o legales, pero no exonera del inicio de investigaciones disciplinarias si se omiten mientras se encuentren vigentes.

Con estas reflexiones se acatará el contenido de la Instrucción Administrativa 11 de 2015 y se decidirá de fondo la presente actuación administrativa.

7. CASO CONCRETO

Como se deben hacer consideraciones diferentes para cada notación a intervenir, será necesario motivar cada decisión por separado.

Anotación 6

La anotación 6 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1329482 se realizó con una escritura pública que NO corresponde con el protocolo de la Notaría 3 del círculo de Villavicencio.

La instrucción administrativa 011 de 2015 SNR indica que, para estos casos específicos, se debe aplicar la teoría de la inexistencia del documento. Si la escritura pública 3148 del 15 de agosto de 2012, con el que se hizo la anotación referida y radicada con el turno 2013-98135, no fue otorgada

RESOLUCION No 000013

Actuación Administrativa 061 DE 2017

Página 19 de 21

22 ENE 2019

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1329482 en la Notaría 3 del círculo de Villavicencio y así lo certifica el despacho notarial, aquel documento no existe y no puede producir efecto legal alguno.

Las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que se ha producido la supuesta falsedad son materia de investigación y decisión de la autoridad judicial competente. Sin embargo, la ley faculta al Registrador de instrumentos públicos a hacer las adecuaciones a que haya lugar en los folios de matrícula inmobiliaria involucrados.

La anotación 6 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1329482 debe quedar sin valor ni efecto registral: por un lado, porque así lo ordena la instrucción administrativa comentada; por otro, porque el artículo 60 de la ley 1579 de 2012 indica que el error en el registro no legitima derechos y para su cancelación no será necesario la autorización de terceros que se puedan ver afectados.

Así las cosas, para evitar cruces de información con VUR, la anotación referida quedará sin "X" que identifique a propietario alguno.

Anotación 7

La anotación 7 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1329482 se realizó con una escritura pública que SÍ corresponde con el protocolo de la Notaría 19 del círculo de Bogotá, a la que NO deberían aplicarse los efectos del artículo 1871 del Código Civil (venta de cosa ajena) porque quien comparece lo hace como si tuviera la atribución de disposición propia del derecho dominio y porque cita un título antecedente de dominio que no existe, cosa que desvirtúa los postulados de la citada figura jurídica.

Esto quiere decir que el acto contenido en aquél título no cumple con los requisitos legales para su registro (literal d artículo 3 ley 1579 de 2012), y cuya anotación debería quedar sin valor ni efectos, pero para dar cumplimiento a la Instrucción Administrativa 11 de 2015 se asignará el código de naturaleza jurídica 0604 (COMPRVENTA DE COSA AJENA) y se ordenará la eliminación de la "X" que identifica a propietario.

Anotación 8

La anotación 8 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1329482 se realizó con una escritura pública que SÍ corresponde con el protocolo de la Notaría 19 del círculo de Bogotá, a la que NO deberían aplicarse los efectos del artículo 1871 del Código Civil (venta de cosa ajena) porque quien comparece lo hace como si tuviera la atribución de disposición propia del derecho dominio y porque



RESOLUCION No 000013

Actuación Administrativa 061 DE 2017

Página 20 de 21

22 ENE 2019

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1329482 cita un título antecedente de dominio que no existe, cosa que desvirtúa los postulados de la citada figura jurídica.

Esto quiere decir que el acto contenido en aquél título no cumple con los requisitos legales para su registro (literal d artículo 3 ley 1579 de 2012), y cuya anotación debería quedar sin valor ni efectos, pero para dar cumplimiento a la Instrucción Administrativa 11 de 2015 se asignará el código de naturaleza jurídica 0604 (COMPRAVENTA DE COSA AJENA) y se ordenará la eliminación de la "X" que identifica a propietario.

En mérito de lo expuesto, éste Despacho

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Dejar sin valor y efectos registrales la anotación 6 del folio de matrícula inmobiliaria **50C-1329482** por las consideraciones hechas en la parte motiva de esta providencia (Instrucción Administrativa 011 de 2015 SNR y Art. 60 ley 1579 de 2012). Suprimir la "X" que identifica a propietario en las anotaciones referidas y hacer salvedades de ley.

ARTÍCULO SEGUNDO: Asignar a las anotaciones 7 y 8 del folio de matrícula inmobiliaria **50C-1329482** el código de naturaleza jurídica **0604 (COMPRAVENTA DE COSA AJENA)** y eliminar la "X" que identifica a propietario por las consideraciones hechas en la parte motiva de esta providencia (Instrucción Administrativa 011 de 2015 SNR y Art. 60 ley 1579 de 2012). Hacer salvedades de ley.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar la presente resolución a:

- a) Héctor Manuel Cruz Cifuentes (carrera 9 147 46 apartamento 911 de la ciudad de Bogotá) *
- b) Brigitte Derlei Parrado Vergara (se desconoce posible dirección de notificaciones)
- c) Jorge Eliecer Castillo Hernández (carrera 6 10 42 oficina 510 de la ciudad de Bogotá)
- d) Jorge Eduardo Castillo Pantoja (carrera 6 10 42 oficina 510 de la ciudad de Bogotá)
- e) Alejandro Castillo Pantoja (carrera 69 D 68 45 apartamento 301 de la ciudad de Bogotá)
- f) Crisanto Chaparro Parada (calle 128 C 89 A 37 de la ciudad de Bogotá)
- g) Lumina Umba Barajas (calle 128 C 89 A 37 de la ciudad de Bogotá)

RESOLUCION No 000013

22 ENE 2019

Actuación Administrativa 061 DE 2017

Página 21 de 21

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1329482

ARTÍCULO CUARTO: Comunicar la presente resolución a:

a) Fiscalía 238 Seccional de Bogotá (carrera 33 18 33 bloque C piso 2 de la ciudad de Bogotá) con destino al expediente 11001600017201317875.

b) Juzgado 62 Penal Municipal con función de Control de Garantías de Bogotá (carrera 28 A 18 A 67 piso bloque E de la ciudad de Bogotá) con destino al expediente 111001600013201317875.

ARTÍCULO QUINTO: Publicar la presente resolución de conformidad con el artículo 73 de la Ley 1437 de 2011 en la página web www.supernotariado.gov.co.

ARTÍCULO SEXTO: Contra la presente resolución proceden los recursos de reposición ante esta oficina y el de apelación ante la subdirección de apoyo jurídico registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SÉPTIMO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición y surte efectos una vez se encuentre ejecutoriada.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá D. C., a los

22 ENE 2019


JANETH CECILIA DÍAZ CERVANTES
Registradora Principal


RAMÓN RODOLFO PALOMINO
Coordinador Grupo Gestión Jurídica Registral

Proyección: Diego Pinzón Figueroa
Profesional Especializado