



27 NOV 2017

AUTO DEL

Por el cual se da inicio a una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1372168

Página 1 de 8

Expediente A.A. 100/2017

LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ- ZONA CENTRO

En uso de sus facultades legales y en especial por las conferidas por el artículo 22 del Decreto 2723 de 2014, la Ley 1579 de 2012 y la Ley 1437 de 2011

CONSIDERANDO QUE:

A. SOLICITUD

1. El 01 de julio de 2017 (50C2017ER15574)¹ la señora María Cristina Ortiz de Parra (CC20050395), informa y solicita:

“(…)

4- Dejo expresa constancia que la anterior escrituración es decir la No. 2324 es falsa ya que fui objeto de suplantación ya que nunca comparecí en dicha actuación (...)

6- Teniendo en cuenta lo anterior y con fundamento en la ley 1437 de 2011 y en la ley 1579 de 2012 y demás normas concordantes, solicito muy comedidamente a su despacho se le de aplicación a la instrucción No. 011 de fecha Julio 30 de 2015, y se sirva bloquear el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1372168. Adjunto copia de la denuncia realizada a la Fiscalía”.

El usuario aporta denuncia² del 10/05/2017 con el consecutivo 252696108004201780232 que conoce la Fiscalía 162 seccional de Bogotá, en la que manifiesta:

“(…) en vista de este otro yerro de mi suegra, se dirigió a La Calera a solicitar una copia de la escritura a nombre de la señora BERTHA, al cual se encontró con la noticia que la escritura no existe en esa notaría, en vista de eso, el pidió que el Notario, el Doctor

¹ Folio 2

² Folios 4 a 7



AUTO DEL 27 NOV 2017

Por el cual se da inicio a una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1372168

Página 2 de 8

SANTIAGO SOLANO ORTEGA, le confirmara si existía escritura, el cual confirmó que la escritura no existe en es Notaría a nombre de BERTHA ABELLA VELASCO”.

El 31/07/2017³ se entrega a la señora María Cristina Ortiz de Parra comunicado 50C2017EE13814 en el que se informa la remisión de su solicitud al área de actuaciones administrativas para decisión de fondo.

2. El 03/10/2017⁴ los señores Carolina Barrera Camelo y Edilson Amaya Pérez solicitan: “el desbloqueo inmediato de la matrícula en referencia y que se nos informe con que orden judicial se hizo este bloqueo y los soportes que dieron lugar al mismo”.

El 09/10/2017 se entrega comunicación 50C2017EE20581 en la que se informa a los usuarios que la matrícula está bloqueada para adelantar una actuación administrativa por la presunta inexistencia de un título inscrito.

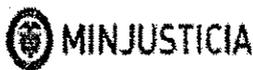
B. FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50C-1372168

1. Tiene como fecha de apertura el 20 de septiembre de 1994 y su estado actual es activo.
2. Dirección: calle 13 12 C 27 barrio Villa Sajonia – Mosquera (Cundinamarca).
3. Anotación 2. Escritura pública 0831 del 21 de abril de 1998 otorgada en la Notaría 1 del círculo de Facativá. Venta de Sociedad Villa Sajonia Ltda. en favor de María Cristina Ortiz de Parra.
4. Anotación 3. Escritura pública 2324 del 12 de diciembre de 2014 otorgada en la Notaría única de la Calera. Venta de María Cristina Ortiz de Parra en favor de Bertha Abella Velasco.
5. Anotación 4. Escritura pública 0796 del 04 de abril de 2016 otorgada en la Notaría 76 del círculo de Bogotá. Venta de Bertha Abella Velasco en favor de Gilberto Leonardo Chavarro Chaparro.
6. Anotación 5. Escritura pública 2024 del 02 de agosto de 2016 otorgada en la Notaría 76 del círculo de Bogotá. Actualización de nomenclatura.

³ Folio 20

⁴ Folio 22





AUTO DEL 27 NOV 2017

Por el cual se da inicio a una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1372168

Página 3 de 8

7. Anotación 6. Escritura pública 1431 del 23 de agosto de 2016 otorgada en la Notaría única de Mosquera. Venta de Gilberto Leonardo Chavarro Chaparro en favor de Carolina Barrera Camelo.

8. Anotación 7. Escritura pública 0714 del 24 de mayo de 2017 otorgada en la Notaría única de Mosquera. Venta de derecho de cuota (30%) de Carolina Barrera Camelo en favor de Edilson Amaya Pérez.

C. INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DEL 30 DE JULIO DE 2015 (SNR)

De conformidad con el artículo 45 de la Ley 1579 de 2012:

"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 la jurisdicción ordinaria.

Por otro lado, el Superintendente de Notariado y Registro, con ocasión de la consulta de algunos usuarios, incorpora la teoría de la inexistencia de documentos para el trato de las falsedades, e indica el procedimiento a seguir para dejar las anotaciones sin validez, a través de 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, 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".



Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 45 A Sur 52 C 71 - TEL 711-16-81
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: ofiregisbogotasur@supemotariado.gov.co

27 NOV 2017

AUTO DEL

Por el cual se da inicio a una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1372168

Página 4 de 8

"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"

El documento así expedido y acogido por la teoría de la inexistencia, sin que medie un debate probatorio y decisión judicial en firme en tal sentido, se toma como un "error en el registro" subsanable por vía de actuación administrativa; no obstante, la misma Instrucción Administrativa, reconoce que la inscripción hecha con base en tales documentos no constituyen los mencionados errores y acepta el papel de víctima de la Oficina de Registro respectiva.

Pese a los reparos de este Despacho a lo dispuesto en la Instrucción administrativa 11 de 2015 de la SNR, y al hecho evidente de que la inscripción hecha en el registro inmobiliario, con base en un documento presuntamente falso no es un error de registro; no es menos cierto que la Ley 734 de 2002 prescribe



Certificado N° IC 7099-1

Certificado N° DP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 45 A Sur 52 C 71 - TEL 711-16-81

Bogotá D.C. - Colombia

<http://www.supemotariado.gov.co>

Email: ofregisbogotasur@supemotariado.gov.co



27 NOV 2017

AUTO DEL

Por el cual se da inicio a una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1372168

Página 5 de 8

responsabilidad disciplinaria, a título de falta grave/leve, dependiendo de las circunstancias del caso (arts. 23, 42, 43 y 50), a los funcionarios públicos por el incumplimiento de deberes, entre los cuales se cuentan:

Cumplir y hacer que se cumplan los deberes contenidos en la Constitución, los tratados de Derecho Internacional Humanitario, los demás ratificados por el Congreso, las leyes, los decretos, las ordenanzas, los acuerdos distritales y municipales, los estatutos de la entidad, los reglamentos y los manuales de funciones, las decisiones judiciales y disciplinarias, las convenciones colectivas, los contratos de trabajo y las órdenes superiores emitidas por funcionario competente (numeral 1º, art. 34); y,

Cumplir las disposiciones que sus superiores jerárquicos adopten en ejercicio de sus atribuciones, siempre que no sean contrarias a la Constitución Nacional y a las leyes vigentes, y atender los requerimientos y citaciones de las autoridades competentes (numeral 7º, art. 34)

Para terminar este aparte, la obligación de darle cumplimiento a estos deberes se ve reforzada con las prohibiciones correspondientes a los servidores públicos en el mismo cuerpo normativo:

Artículo 35. Prohibiciones. A todo servidor público le está prohibido:

1. Incumplir los deberes o abusar de los derechos o extralimitar las funciones contenidas en la Constitución, los tratados internacionales ratificados por el Congreso, las leyes, los decretos, las ordenanzas, los acuerdos distritales y municipales, los estatutos de la entidad,

los reglamentos y los manuales de funciones, las decisiones judiciales y disciplinarias, las convenciones colectivas y los contratos de trabajo.

[...]

24. Incumplir cualquier decisión judicial, fiscal, administrativa, o disciplinaria en razón o con ocasión del cargo o funciones, u obstaculizar su ejecución.

Con estas consideraciones se aborda el caso concreto a continuación.

D. CONSIDERACIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO



Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 45 A Sur 52 C 71 - TEL 711-16-81
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supemotariado.gov.co>
Email: ofiregisbogotasur@supemotariado.gov.co

27 NOV 2017

AUTO DEL

Por el cual se da inicio a una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1372168

Página 6 de 8

Esta Oficina encuentra mérito suficiente para adelantar y decidir el asunto de la referencia mediante una actuación administrativa. Se ha cumplido con los requisitos exigidos por la instrucción administrativa 11 de 2015 (SNR).

Será necesario que se ordene la certificación de los documentos con los que se registraron los actos de venta que constan en las anotaciones 3, 4, 5, 6 y 7 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1372168, de eso depende que la decisión de fondo que se tome sea de corrección o de aplicación de la teoría de la inexistencia adoptada por la Superintendencia de Notariado y Registro.

A las notarías que se deba oficiar, se les debe prevenir para que, si es del caso, interpongan las denuncias penales respectivas y las envíen a esta Oficina para que haga parte del acervo probatorio del expediente.

Como a los actos que se pudieran modificar, aclarar o cancelar se les ha dado publicidad, se torna imperativo el inicio de actuación administrativa que pudiere resultar en la aplicación de los artículos 55, 59 y 60 de la ley 1579 de 2012.

En mérito de lo expuesto este Despacho.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Iniciar actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1372168 por las razones expuestas en la parte motiva del presente auto. Fórmese el expediente respectivo según lo establecido en el art. 36 de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SEGUNDO: Durante la actuación administrativa, y hasta antes de proferir decisión de fondo, se ordena allegar, aportar, pedir y practicar, de oficio o a petición del interesado, sin requisitos especiales, las pruebas necesarias para el esclarecimiento de los hechos.

ARTÍCULO TERCERO: Comunicar el contenido de la presente providencia, conforme lo indica el artículo 37 de la ley 1437 de 2011, a:

- a) María Cristina Ortiz de Parra (carrera 14 B 4 15 del municipio de Facatativá),
- b) Bertha Abella Velasco (carrera 80 50 H 70 y/o carrera 80 5 H 70 sur de la ciudad de Bogotá),
- c) Gilberto Leonardo Chavarro Chaparro (calle 86 103 D 45 casa 52 de la ciudad de Bogotá),
- d) Carolina Barrera Camelo (calle 13 12 C 27 del municipio de Mosquera),





01

27 NOV 2017

AUTO DEL

Por el cual se da inicio a una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1372168

Página 7 de 8

e) Edilson Amaya Pérez (carrera 13 C 11 A 12 del municipio de Mosquera),

f) Fiscalía 162 Seccional de Bogotá (carrera 33 18 33 de la ciudad de Bogotá) con destino al radicado 252696108004201780232.

ARTÍCULO CUARTO: Oficiar:

a) la Notaría única de La Calera (calle 6 3 09 piso 2) para que certifique en protocolo la existencia de la escritura pública 2324 del 12 de diciembre de 2014, sus partes y sus actos; envíese copia de la escritura presentada para registro con el turno 2015-94812 para que se certifique su autenticidad.

b) la Notaría 76 del círculo de Bogotá (avenida Boyacá 51 21 de la ciudad de Bogotá) para que certifique en protocolo la existencia de la escritura pública 0796 del 04 de abril de 2016, sus partes y sus actos; envíese copia de la escritura presentada para registro con el turno 2016-28024 para que se certifique su autenticidad.

c) la Notaría 76 del círculo de Bogotá (avenida Boyacá 51 21 de la ciudad de Bogotá) para que certifique en protocolo la existencia de la escritura pública 2024 del 02 de agosto de 2016, sus partes y sus actos; envíese copia de la escritura presentada para registro con el turno 2016-66196 para que se certifique su autenticidad.

d) la Notaría única de Mosquera (calle 3 1 64 Este del municipio de Mosquera) para que certifique en protocolo la existencia de la escritura pública 1431 del 23 de agosto de 2016, sus partes y sus actos; envíese copia de la escritura presentada para registro con el turno 2016-73343 para que se certifique su autenticidad.

e) la Notaría única de Mosquera (calle 3 1 64 Este del municipio de Mosquera) para que certifique en protocolo la existencia de la escritura pública 0714 del 24 de mayo de 2017, sus partes y sus actos; envíese copia de la escritura presentada para registro con el turno 2017-47942 para que se certifique su autenticidad.

ARTÍCULO QUINTO: Publicar el presente auto, de conformidad con el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011, en la página web www.supernotariado.gov.co, con la finalidad de que cumpla los fines de publicidad para los interesados de los que se desconozca medio eficaz de comunicación y para comunicar el inicio de la actuación administrativa a los terceros que puedan estar interesados.

ARTÍCULO SEXTO: Contra el presente Auto no procede recurso alguno en sede gubernativa.

ARTÍCULO SÉPTIMO: El presente Auto rige a partir de la fecha de su expedición.



Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 45 A Sur 52 C 71 - TEL 711-16-81
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: ofiregistrobogotasur@supernotariado.gov.co

27 NOV 2017

AUTO DEL

Por el cual se da inicio a una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1372168

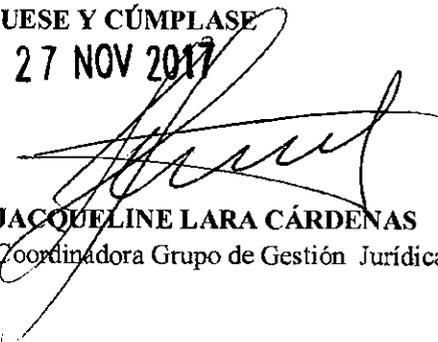
Página 8 de 8

COMUNIQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D.C., a los

27 NOV 2017


JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
Registradora Principal


JACQUELINE LARA CÁRDENAS
Coordinadora Grupo de Gestión Jurídica Registral

Proyecto: Diego Pinzón Figueroa
Profesional Especializado



Certificado N° IC 7026-1

Certificado N° GP 122-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 45 A Sur 52 C 71 – TEL 711-16-81
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co