MINJUSTICIA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública TODOS POR UN NUEVO PAÍS PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

AUTO DEL 17 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-1394297

Expediente A.A. 098/2017

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 03 de marzo de 2017 (50C2017ER03834)[1] el señor Mario Orlando Colmenares Neira (CC9399506), informa y solicita:

> "(...) se evidencian irregularidades en las anotaciones 4, 5, 6, 7, 8, que NO corresponde en trámites realizados por mi MARIO ORLANDO COLMENARES NEIRA (...) si no que fueron hechas de manera fraudulenta e ilegal por otras personas (...).
>
> (...) me vi en la obligación, de interponer una denuncia por estos hechos, ante la Fiscalía General de la Nación Unidad receptora 99090 CAIVAS-FUNZA, Caso Noticia No 252866099090201700005, por el delito 192 – Falsedad en documentos, fecha 02 de Marzo de 2017, así mismo recurrir a la comisaría de policía y estación de policía del municipio de Funza, para informar de los hechos".
>
> (...)
>
> **PETICIÓN**
>
> (...)
>
> 2. Se cancelen e invaliden las anotaciones 4, 5, 6, 7, 8 del certificado de tradición matrícula inmobiliaria.

[1] Folios 1 a 3

(...)

6. Solicito se dé cumplimiento a la Instrucción Administrativa 11 de 30 de Julio de 2015 (...)

El usuario aporta copia de denuncia penal del 02/03/2017[2], radicado 252866099090201700005, y certificación (en copia) de la Notaría 20 del círculo de Bogotá que indica:

> "(...) le comunico que la escritura pública 3594 del 11/12/2015 que usted solicita No existe en nuestro protocolo, toda vez que el año 2015 culminó con la escritura pública tres mil cuatrocientos treinta y tres (3.433) de fecha 31 de Diciembre del año 2015 y que corresponde al acto Compraventa entre Mery Boutin del Aldana y Andrés José Gregorio Aldana Boutin".

2. El 06 de abril de 2017 (50C2017EE05656) se envía comunicación al peticionario en donde se informa remisión al área de actuaciones administrativas para decidir de fondo sus pretensiones.

B. FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50C-1394297

1. Tiene como fecha de apertura el 10 de marzo de 1995 y su estado actual es activo.

2. Dirección: calle 14 23 16 del municipio de Funza (Cundinamarca).

3. Anotación 3. Escritura pública 0213 del 10 de marzo de 2006 otorgada en la Notaría única de Funza. Venta de Sonia Campos Rivera en favor de Mario Orlando Colmenares Neira.

4. Anotación 4. Escritura pública 3594 del 11 de diciembre de 2015 otorgada en la Notaría 20 del círculo de Bogotá. Venta de Mario Orlando Colmenares Neira en favor de Brigitte Derlei Parrado Vergara.

5. Anotación 5. Escritura pública 3257 del 08 de octubre de 2016 otorgada en la Notaría 2 del círculo de Soacha. Venta de Brigitte Derlei Parrado Vergara en favor de Blanca Liliana Díaz Hernández.

[2] Folios 4 a 7

17 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-1394297

6. Anotación 6. Escritura pública 3257 del 08 de octubre de 2016 otorgada en la Notaría 2 del círculo de Soacha. Actualización de nomenclatura.

7. Anotación 7. Escritura pública 1625 del 01 de noviembre de 2016 otorgada en la Notaría única de Funza. Venta de Blanca Liliana Díaz Hernández en favor de Ulpiana Rocha de Briceño.

8. Anotación 8. Escritura pública 0004 del 01 de febrero de 2017 otorgada en la Notaría única de Funza. Venta de Ulpiana Rocha de Briceño en favor de Rafael Antonio Zambrano Chaparro.

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".

17 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-1394297

"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

17 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-1394297

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 1°, 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 7°, 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.

17 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-1394297

D. CONSIDERACIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO

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 4, 5, 6, 7 y 8 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1394297, 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:

ARTÌCULO PRIMERO: Iniciar actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1394297 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) Mario Orlando Colmenares Neira (carrera 8 20 40 del municipio de Funza),

b) Brigitte Derlei Parrado Vergara (calle 15 A 51 B 10 de la ciudad de Bogotá),

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: ofiregistbogotasur@supernotariado.gov.co

'17 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-1394297

c) Blanca Liliana Díaz Hernández (carrera 29 7 74 de la ciudad de Bogotá), Ulpiana Rocha de Briceño (como se desconoce otra posible dirección de notificaciones, se debe intentar la comunicación en la dirección del inmueble a pesar de que se trate de un lote en la calle 14 23 16 del municipio de Funza; en todo caso, se surtirá la misma con la publicación del auto de apertura en la página web www.supernotariado.gov.co),

d) Rafael Antonio Zambrano Chaparro (como se desconoce otra posible dirección de notificaciones, se debe intentar la comunicación en la dirección del inmueble a pesar de que se trate de un lote en la calle 14 23 16 del municipio de Funza; en todo caso, se surtirá la misma con la publicación del auto de apertura en la página web www.supernotariado.gov.co)

e) Fiscalía de Funza (calle 11 12 44 piso 2 del municipio de Funza) con destino al radicado 252866099090201700005 del 02/03/2017.

ARTÍCULO CUARTO: Oficiar:

a) la Notaría 20 del círculo de Bogotá (avenida carrera 15 80 90 de la ciudad de Bogotá) para que certifique en protocolo la existencia de la escritura pública 3594 del 11 de diciembre de 2015, sus partes y sus actos; envíese copia de la escritura presentada para registro con el turno 2016-66671 para que se certifique su autenticidad.

b) la Notaría 2 de Soacha (calle 12 6 85 del municipio de Soacha) para que certifique en protocolo la existencia de la escritura pública 3257 del 08 de octubre de 2016, sus partes y sus actos; envíese copia de la escritura presentada para registro con el turno 2016-85868 para que se certifique su autenticidad.

c) la Notaría única de Funza (avenida 15 14 05 del municipio de Funza) para que certifique en protocolo la existencia de la escritura pública 1625 del 01 de noviembre de 2016, sus partes y sus actos; envíese copia de la escritura presentada para registro con el turno 2016-95198 para que se certifique su autenticidad.

d) la Notaría única de Funza (avenida 15 14 05 del municipio de Funza) para que certifique en protocolo la existencia de la escritura pública 0004 del 01 de febrero de 2017, sus partes y sus actos; envíese copia de la escritura presentada para registro con el turno 2017-10975 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.

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

17 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-1394297

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.

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE
Dado en Bogotá, D.C., a los 17 NOV 2017

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
Registradora Principal

JACQUELINE LARA CÁRDENAS
Coordinadora Grupo de Gestión Jurídica Registral

Proyecto: Diego Pinzón Figueroa
Profesional Especializado

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