



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
la guarda de la fe pública



00000055
RESOLUCIÓN No. del

19 FEB 2018

Por la cual se establece la real situación jurídica del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40544209, Exp. A.A. 065 de 2016

**EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS
PÚBLICOS DE BOGOTÁ - ZONA SUR**

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

CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

Se encuentra constituido por la inexistencia del documento Escritura No. 2964, presuntamente otorgada el 16 de Septiembre de 2014, en la Notaria Primera del círculo de Facatativá, mediante la cual al parecer MARIA FANNY LOZANO DE CAICEDO, MARTHA INES, LILIANA ADREA y SANDRA MILENA COPETE MENDEZ, trasfiere a título de Compraventa el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40544209, a favor de EDGAR FABIAN BARAHONA MANCIPE, dicho documento quedó erradamente inscrito en la anotación No. 4 del 1 de marzo de 2016 bajo el turno No. 2016-14078, como Escritura 2964 del 16-09-2015.

El 7 de Abril de 2016 (50S2016ER06351¹) la señora Marthe Inés Copete Méndez solicita anulación de la anotación 4 del folio 50S-40544209. Aduciendo falsedad en la escritura pública 2964 del 16-09-2015 otorgada en la Notaria Primera de Facatativá. Aporta denuncia² hecha el 19-03-2016 ante la URI de Kennedy NUI 110016101538201600569.

E 26 de Abril de 2016 (50S2016ER08275³) la señora Sandra Milena Copete Méndez solicita también la anulación de la anotación No. 4 del folio 50S-40544209. Aduciendo también falsedad en la Escritura 2964 del 16-09-2015 otorgada en la Notaria primera de Facatativá. Aporta, en copia informal, respuesta de la Notaria 1ª de Facatativá en la que se indica que el instrumento público referido no fue expedido por aquel despacho, porque en 2015 solo corrieron hasta la escritura 2828⁴.

¹ Obrante a folio 2 del expediente.

² Obrante a folio 4 del expediente.

³ Obrante a folio 7 y 8 del expediente.

⁴ Obrante a folio 16 del expediente.



Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 45 A sur N° 52 C-71 - TEL 711-18-81
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supemolariado.gov.co>
Email: ofregistbogotasur@supemolariado.gov.co



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
Lo guardo de la ley pública



TODOS POR UN
NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

Con fundamento en lo anterior, mediante auto del 10 de Mayo de 2016⁵, se inició la correspondiente actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40544209, ordenándose comunicar de la misma MARIA FANNY LOZANO DE CAICEDO, MARTHA INES, LILIANA ADREA y SANDRA MILENA COPETE MENDEZ, como tercero determinado a EDGAR FABIAN BARAHONA MANCIPE y demás personas indeterminadas por publicación del auto de apertura en el diario oficial, de conformidad con lo previsto en el artículo 37 de la ley 1437 de 2011.

También se ordenó oficiar a la Fiscalía General de la Nación, para lo pertinente dentro del expediente 110016101538201600569, a la Notaria 1ª de Facatativá, para que verificara en el protocolo la existencia de la Escritura 2964 del 16 de Septiembre de 2015.

Comunicaciones que se surtieron a MARTA INES, CLUDIA PATRICIA y SANDRA MILENA COPETE MENDEZ y a la Fiscalía General de la Nación, mediante los oficios 50S2016EE12190, 12192, 12191, 12193, todos del 19 de mayo de 2016 (folios 21 a 29).

Mediante oficio 50S2016EE12216 del 9 de marzo de 2016, se solicitó a la Notaria Primera de Facatativá, que certificara en el protocolo la existencia de la Escritura No. 2964 de 2015, se anexo copia de la Escritura radicada bajo el turno 2016-14078 (Folio 29).

Mediante oficio 50S2016EE12244⁶ del 19 de Mayo de 2016, se solicitó al grupo de divulgación y publicaciones de la Superintendencia de Notariado y Registro, la publicación en el diario oficial del auto de fecha 10 de Mayo de 2016, con el que se dio inicio a la presente actuación administrativa; publicación que se efectuó el 6 de junio de 2016 en la edición No. 49896 del Diario Oficial (Folio 32).

Mediante oficio 50S2016EE20897⁷ del 8 de Agosto de 2016, se le comunicó del inicio de la presente actuación administrativa a LILIANA ANDREA COPETE MENDEZ.

INTERVENCIÓN DE LAS PARTES

El Notario Primero de Facatativá (Cund.), mediante oficio NPF 77-2016⁸ del 7 de junio de 2016, radicado el 10 de junio bajo el consecutivo de correspondencia 50S2016ER12113, en atención a nuestro oficio 50S2016EE12216, manifiesta que: "revisado el protocolo de esta notaria no existe la escritura pública No. 2964 del 16 de septiembre de 2014 adjunta; la última escritura pública otorgada en esta notaria en el año 2014 fue la No. 2948 del 31 de Diciembre del citado año".

⁵ Obrante a folio 19 y 20 del expediente.

⁶ Obrante a folio 31 del expediente.

⁷ Obrante a folio 50 y 51 del expediente.

⁸ Obrante a folio 30 del expediente.



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



La Superintendente Delegada para el Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante oficio SNR2016EE013474⁹ del 24 de Abril de 2016, radicado el 12 de Mayo bajo el consecutivo de correspondencia 50S2016ER09656, remite por compatencia la denuncia¹⁰ radicada el 26 de Abril de 2016 bajo el consecutivo de correspondencia SNR2016ER023311, presentada por SANDRA MILENA COPETE MENDEZ, y además solicita que se le informe de los fundamentos jurídicos tenidos en cuenta por esta oficina para realizar la anotación No. 4 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40544209, a lo que se dio respuesta mediante oficio 50S2016EE13386 del 25 de mayo de 2016 (folio 42 y 43).

La fiscalía General de la Nación, mediante correo electrónico¹¹ de fecha 15 de junio de 2016, en atención al oficio 50S2016EE12193, informa que "teniendo en cuenta que su documento lo remitió erróneamente al Nivel Central de la Fiscalía General de la Nación, dicho documento se remite...()" y se direcciona a: FISCAL 170 SECCIONAL...()".

El fiscal Seccional 170 de la Fiscalía General de la Nación, mediante oficio 2016-00569¹² del 17 de junio de 2016, radicado al 20 de junio bajo el consecutivo de correspondencia 50S2016ER13012, proferido dentro del radicado 1100161015382016-00569, solicita "COPIA AUTENTICA DE LAS ESCRITURAS PUBLICAS QUE APARECEN EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 99 B No. 42-44 SUR Barrio Almendros, relacionados con la supuesta venta que hicieron la señora MARTHA INES COPETE MENDEZ...()" y las ventas posteriores"; a lo que se le dio respuesta mediante oficio 20S2016EE17655 del 1 de julio de 2016 (Folio 48 y 49).

Luego, mediante oficio No. 01516¹³ del 6 de noviembre de 2016, radicado el 15 de noviembre bajo el consecutivo de correspondencia 50S2016ER26756, el Fiscal Seccional 170, solicita "remitir con destino al radicado de la referencia (110016101538201600569) y para los fines propios de la indagación, el CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DEL INMUEBLE identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40544209"; a lo que se le dio respuesta mediante oficio 50S2016EE33177 del 23 de Noviembre de 2016 (Folio 53 y 55).

ACERVO PROBATORIO

Conforman el acervo probatorio el folio y los documentos que reposan en el archivo de esta oficina, para la matrícula inmobiliaria 50S-40544209 y la documentación que reposa en la carpeta del expediente.

⁹ Obrante a folio 33 del expediente.

¹⁰ Obrante a folio 34 y 35 del expediente.

¹¹ Obrante a folio 45 y 46 del expediente.

¹² Obrante a folio 47 del expediente.

¹³ Obrante a folio 52 del expediente.



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



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



FUNDAMENTOS NORMATIVOS

Artículos 34 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011, artículos 3, 4, 8, 13, 16, 20, 22, 45, 49, 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012 estatuto de registro de instrumentos públicos, artículos 89, 90 y 100 del decreto ley 960 de 1970 estatuto de notariado, instrucción administrativa No. 11 del 30 de julio de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro y demás normas concordantes.

LA DECISIÓN

Llegada la oportunidad para decidir luego de agotado el trámite de instancia y cumplida las comunicaciones y publicaciones dispuestas por la ley y con base en las pruebas e informes disponibles, se procede por parte de este Despacho a emitir el pronunciamiento de fondo adscrito a su competencia respecto del mérito de la Actuación Administrativa emprendida.

En vista de que el documento¹⁴ radicado el 1 de Marzo de 2016 bajo el turno de documento 2016-14078, inscrito en la anotación No. 4 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40544209, quedo erradamente registrado como "Escritura 2964 del 16 de Septiembre de 2015", cuando lo correcto es "Escritura 2964 del 16 de Septiembre de 2014", según copia que se conserva en el archivo IRIS documental de esta oficina (folios 56 a 61), y que según lo manifestado por el Notario Primero de Facatativá en el oficio NPF 77-2016 (folio 30), dicha escritura no existe en el protocolo de ese despacho Notarial, al tenor de lo establecido en el artículo 100 del decreto ley 960 de 1970, dicho documento no adquiere la calidad de escritura pública y es inexistente como tal, por ende, su inscripción errada inducida por el documento, no crea derecho.

Por lo anterior, en aplicación de lo previsto en la instrucción administrativa No. 11 del 30 de julio de 2015 proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro, denominada "CORRECCION DE UN ACTO DE INSCRIPCION POR INEXISTENCIA DE INSTRUMENTO PUBLICO, ORDEN JUDICIAL O ACTO ADMINISTRATIVO", que no se origina por inconsistencias o falencias en el proceso de registro¹⁵, sino que obedecen a conductas o acciones reprochables por parte de terceros, que van en contravía del principio registral de legalidad¹⁶, así como del principio de confianza legítima y que en últimas atenta contra la guarda de la fe pública, ha impartido la siguiente instrucción: "en el evento que la autoridad o creador del supuesto instrumento público, certifique que NO expidió o autorizo el documento, el

¹⁴ Escritura No. 2964 del 16-09-2014 Notaria 1 de Facatativá.

¹⁵ ARTÍCULO 13 LEY 1579 DE 2012. 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.

¹⁶ ARTÍCULO 3° LEY 1579 DE 2012. PRINCIPIOS. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

(...)

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



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



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
la guarda de la fe pública



TODOS POR UN
NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

00000055

registrador en el momento de decidir la actuación administrativa corregirá la inscripción dejándola sin valor ni efecto registral, con fundamento en el inciso segundo del artículo 60 de la ley 1579 de 2012".

Por tanto, este despacho procederá a corregir o subsanar el error evidenciado, en la anotación No. 4 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40544209, según lo preceptuado en el artículo 59 y en el párrafo segundo del artículo 60 de la ley 1579 de 2012, para que el folio de matrícula inmobiliaria citado, exhiba el real estado jurídico del respectivo bien raíz (Art. 49 ley 1579 de 2012).

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Corríjase la anotación No. 4 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40544209, en cuanto al año correcto del documento "2014" y déjese sin valor ni efecto jurídico registral dicha anotación, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia, dejando constancia en el mismo sobre tal circunstancia y efectúense las salvedades de ley (Art. 59 y 60 ley 1579 de 2012).

ARTÍCULO SEGUNDO: Notifíquese personalmente de esta providencia a MARIA FANNY LOZANO DE CAICEDO, MARTHA INES, LILIANA ADREA y SANDRA MILENA COPETE MENDEZ, si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso; a EDGAR FABIAN BARAHONA MANCIPE y terceros que no intervinieron en la actuación, de quienes se desconozca su domicilio, por publicación de la presente providencia por una sola vez en el diario oficial o en la página web de la entidad (Art. 67, 69 y 73 ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO TERCERO: Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición ante el Registrador Principal de esta oficina y el de apelación para ante el subdirector de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, los cuales deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso, ante el registrador principal de esta oficina (Art. 74, 76 ley 1437/2011.).

ARTÍCULO CUARTO: Una vez en firme la presente providencia, comuníquese y envíese copia a la Notaría Primera del Circulo de Facatativá (Cund), y a la Fiscalía 170 Seccional de la Fiscalía General de la Nación, para su conocimiento y fines pertinentes.

ARTÍCULO QUINTO: Esta Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.



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



NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los

19 FEB 2018

EDGAR JOSÉ NAMÉN AYUB
Registradora Principal

Proyectó: John Jairo Pachón M.
Profesional Universitario
Revisó: Lorena del Pilar Neira Cabrera
Coordinadora del grupo de Gestión Jurídico Registral

ARTÍCULO 3º de la ley 1579 de 2012. 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...()

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...()

ARTÍCULO 4º. ACTOS, TÍTULOS Y DOCUMENTOS SUJETOS AL REGISTRO. Están sujetos a registro:

a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida caulelar, trasección 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.

Artículo 8º. Matricula Inmobiliaria. Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4º, referencial e inalienable, 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...()

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 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.

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.

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.



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



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 reforman, trámite que se llevará a cabo ante la jurisdicción ordinaria.

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 al estado jurídico del respectivo bien.

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 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.

Artículo 60 Recursos. (...)

Cuando una inscripción se efectuó 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.

ARTICULO 89 del decreto ley 960 de 1978. <EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIONES>. Los Notarios están facultados para expedir certificaciones sobre aspectos especiales y concretos que consten en el protocolo, con fuerza probatoria de instrumentos públicos, solo en los casos autorizados por la Ley.

Pertenece a esta categoría los extractos de las escrituras de constitución, reforma, disolución o liquidación de sociedades, conforme a las normas pertinentes de los Códigos Civil y de Comercio.

ARTICULO 90. <OTRAS CERTIFICACIONES>. Los Notarios podrán certificar también sobre aspectos concretos de un determinado instrumento o de un documento protocolizado, tales como el hecho de haberse formalizado una compraventa con indicación del precio pactado o de haberse constituido un gravamen. Dichas certificaciones tendrán el mérito señalado en la Ley.

ARTICULO 100. INEXISTENCIA>. El instrumento que no haya sido autorizado por el Notario no adquiere la calidad de escritura pública y es inexistente como tal. Empero, si faltare solamente la firma del Notario, y la omisión se debiere a causas diferentes de las que justifican la negativa de la autorización, podrá la Superintendencia de Notariado y Registro, con conocimiento de causa, disponer que el instrumento se suscriba por quien se halle ejerciendo el cargo.



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