

**SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS
DE BOGOTA, ZONA NORTE**

RESOLUCIÓN N° 000001 DE 2017 28 ENE 2017

Por la cual se decide una actuación administrativa del folio de matrícula inmobiliaria 50N-888639, de conformidad con la Instrucción Administrativa 11 del 30 de julio de 2015. Expediente 176 de 2016.

**LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE BOGOTÁ, ZONA NORTE**

En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por los Artículos 59 de la Ley 1579 de 2012, 34 al 40 de la ley 1437 de 2011, 22 del Decreto 2723 de 2014, I.A. 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro

ANTECEDENTES

La Doctora MARTHA PATRICIA GOMEZ CAMACHO Fiscal 238 Seccional de la Unidad de Delitos contra la Fe Pública y el Patrimonio Económico de Bogotá mediante oficio No. 108 del 4 de abril de 2016 y radicado en esta oficina bajo consecutivo 50N2016ER05151 del 11 de abril de 2016 comunica, que en ese despacho se está adelantando indagación en contra de la señora NEYIRETH PRECIADO CASTRO por el presunto delito de falsedad material de documento público, entre otros conforme a lo hechos narrados en la denuncia interpuesta por la señora HELENA MURCIA DE RODRÍGUEZ quien afirma ser la propietaria del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-888639.

Manifiesta en su escrito, que la señora HELENA MURCIA de RODRIGUEZ, "al solicitar un certificado de tradición de su inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria 50N-888639, con sorpresa se pudo advertir que para el 27 de enero de 2014, lo había enajenado a favor de NEYIRETH PRECIADO CASTRO, mediante la escritura pública No. 141 otorgada en la notaría primera de Facatativá; hecho que tacha de falso, además porque como lo pudo comprobar directamente en la notaría aludida la escritura pública No. 141 que se encuentra dentro del protocolo corresponde a una declaración de construcción, de ANA ROSA FARIETA RODRIGUEZ, respecto del inmueble denominado FINCA LA LOMITA ubicado en el municipio de BOJACA, y con matrícula inmobiliaria No. 156-72111, hecho corroborado por la Fiscalía dentro del desarrollo de la indagación."

En virtud de lo anterior, la señora Fiscal solicita a esta Oficina se de aplicación a la Instrucción Administrativa No. 11 de 2015 emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro, solicitud que reitera mediante oficio 139 del 2 de mayo de 2016, radicado bajo consecutivo 50N2016ER08049 del 12 de mayo de 2016.

Bajo radicado 50N2016ER12667 del 21 de julio de 2016 la señora ROSA HELENA MURCIA de RODRIGUEZ, allega copia auténtica de la Escritura Pública No. 0141 del 3



Oficina Registro Instrumentos Públicos Zona Norte

Calle 74 No. 13-40 - PBX (1)3282121

Bogotá D.C. - Colombia

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

Email: ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Pág. Por la cual se decide una actuación administrativa del folio de matrícula inmobiliaria 50N-888639, de conformidad con la Instrucción Administrativa 11 del 30 de julio de 2015. Expediente 176 de 2016.

de febrero de 2014 otorgada en la Notaría Primera de Facatativá y copia de la denuncia radicada ante la Fiscalía General de la Nación.

En consecuencia, esta oficina procedió a verificar el folio referido en los escritos citados, observando así que efectivamente en la anotación No. 9 se encuentra registrada la Escritura Pública No. 141 del 27 de enero de 2014 otorgada en la Notaría Primera de Facatativá como acto de compraventa de HELENA MURCIA de RODRIGUEZ a favor NEYIRETH PRECIADO CASTRO y como anotación No. 10 una medida de embargo ordenada por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Bogotá.

Las inconsistencias informadas por la Fiscal a cargo, dieron lugar a la apertura de una actuación administrativa para el expediente 176 de 2016, por lo que mediante Auto N. 000044 del 29 de agosto de 2016, se comunicó a la señora ROSA HELENA MURCIA de RODRIGUEZ, a la señora NEYIRETH PRECIADO CASTRO, quien aparece actualmente inscrita como propietaria de dicho inmueble, a LEASING BOLIVAR S.A. Compañía de Financiamiento, a la Notaría Primera de Facatativá, a la Fiscalía 238 de la Unidad de delitos contra la fe pública y el patrimonio económico, en cuyo Despacho obra el proceso con radicado 110016000049201501331 y al Juzgado Séptimo Civil Municipal de Descongestión de Bogotá, en cuyo Despacho obra el proceso Ejecutivo Singular de Referencia 2014-1312; a los terceros indeterminados y a quienes no fue posible darla a conocer se les comunicó con la publicación en el Diario Oficial en su edición 50.092 del lunes 19 de diciembre de 2016 y en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro, según constancia del Grupo de Divulgación, del 15 de diciembre de 2016, de conformidad con el artículo 37 de la ley 1437 de 2011.

Adicionalmente, se examinaron las pruebas allegadas para determinar la situación jurídica de los folios objeto de estudio, por lo que la Oficina procede a resolver el mismo, teniendo en cuenta, la intervención de terceros, las pruebas y las consideraciones que se hacen a continuación:

INTERVENCION DE TERCEROS

Bajo radicado 50N2016ER12667 del 21 de julio de 2016 la señora ROSA HELENA MURCIA de RODRIGUEZ, allega copia auténtica de la Escritura Pública No. 0141 del 3 de febrero de 2014 otorgada en la Notaría Primera de Facatativá y copia de la denuncia radicada ante la Fiscalía General de la Nación.

PRUEBAS

Conforman el acervo probatorio:

1. La impresión simple del folio 50N-888639.
2. Radicado 50N2016ER12667 del 21 de julio de 2016 en el que la señora ROSA HELENA MURCIA de RODRIGUEZ, allega copia auténtica de la Escritura Pública No.



Certificado N° SC 7086-1

Certificado N° GP 174-1

Oficina Registro Instrumentos Públicos Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 - PBX (1)3282121
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Pág. Por la cual se decide una actuación administrativa del folio de matrícula inmobiliaria 50N-888639, de conformidad con la Instrucción Administrativa 11 del 30 de julio de 2015. Expediente 176 de 2016.

0141 del 3 de febrero de 2014 otorgada en la Notaría Primera de Facatativá y copia de la denuncia radicada ante la Fiscalía General de la Nación.

3. Radicado 50N2017ER00114, en la que la Notaría Primera de Facatativá envía certificación y copia auténtica de la escritura pública número 141 de fecha 03 de febrero de 2014.
4. Comunicaciones a cada uno de los interesados dentro de la presente actuación del Auto N. 000044 del 29 de agosto de 2016.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Teniendo en cuenta que en la anotación 9 del folio 50N-888639 se inscribe una escritura pública falsa y que para tomar la decisión la Oficina tendrá en cuenta lo previsto en la Instrucción Administrativa No. 11 del 30 de julio de 2015, se procede a decidir de fondo sobre dicha actuación conforme a los siguientes fundamentos:

CORRECCIÓN DE UN ACTO DE INSCRIPCIÓN POR INEXISTENCIA DE INSTRUMENTO PÚBLICO, ORDEN JUDICIAL O ACTO ADMINISTRATIVO

La ley 1579 de 2012, dispone:

"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 cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles; (...)"*

No obstante, la Superintendencia de Notariado y Registro, ha instruido a las oficinas de Registro de Instrumentos Públicos con un procedimiento especial para estos casos, contenido en la Instrucción Administrativa 11 del 30 de julio de 2015, que en su tenor literal contempla lo siguiente:

"Atendiendo a que infortunadamente, en el ámbito registral y como es de conocimiento de las autoridades judiciales, personas inescrupulosas presentan para su inscripción, documentos falsos, que entre otros, como lo son para el caso en concreto, aquellos que a simple vista revisten el carácter de documento público, pero adolecen de dicha condición ya que no provienen de la autoridad competente para autorizarlos o expedirlos, es decir, que adolece de la capacidad para producir efectos jurídicos, ni ser soporte del acto administrativo de inscripción o anotación en el registro de la propiedad inmueble.

Así las cosas, es evidente que esta situación genera inseguridad jurídica en el registro público de la propiedad, por consiguiente se hace necesario subsanarla o corregirla, que si bien es cierto no se origina por inconsistencias o falencias en el proceso de registro en cabeza de las oficinas de registro de instrumentos



Oficina Registro Instrumentos Públicos Zona Norte

Calle 74 No. 13-40 - PBX (1)3282121

Bogotá D.C. - Colombia

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

Email: ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Pág. Por la cual se decide una actuación administrativa del folio de matrícula inmobiliaria 50N-888639, de conformidad con la Instrucción Administrativa 11 del 30 de julio de 2015. Expediente 176 de 2016.

públicos, sino que obedece a conductas o acciones reprochables por parte de terceros, que van en contravía del principio registral de legalidad que sirve de base al sistema de registro de la propiedad inmueble, así como del principio de confianza legítima y que en últimas atentan contra la guarda de la fe pública.

Con el fin de evitar que se publiciten inscripciones sustentadas en un aparente instrumento público, orden judicial o administrativa inexistente, que no permiten que la matrícula refleje la real situación jurídica del inmueble, los Registradores de instrumentos Públicos del país implementarán y desarrollarán el siguiente procedimiento:

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Lo consignado en la presente instrucción solo procederá cuando en un folio de matrícula inmobiliaria se encuentre un acto de inscripción o anotación que publicite un documento, escritura pública, orden judicial o administrativa que no fue autorizado o emitido por la autoridad correspondiente.

... En el evento que la autoridad o creador del supuesto instrumento público o de la orden judicial o administrativa certifique que NO expidió o autorizó el documento, el 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. Negrita fuera de texto.

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".

Una vez realizado el estudio del expediente 176 de 2016 y del folio 50N-888639, se observa que conforme a lo manifestado en la presente Resolución, los pasos enunciados anteriormente se han surtido a cabalidad, ya que tanto el interesado como la notaría, aportan copia auténtica de la escritura pública 0141 del 3 de febrero de 2014 otorgada en la Notaría Primera de Facatativá y certificación de la misma; adicionalmente, se aporta copia de la denuncia penal instaurada por el interesado, cumpliendo así con las formalidades exigidas por la Instrucción Administrativa 11.

Una vez establecido el cumplimiento de los requisitos exigidos en la Circular citada, la Oficina procederá a dejar sin valor ni efecto la anotación 9 del folio 50N-888639 y con respecto a la anotación 10 que corresponde al embargo ejecutivo con acción personal del Juzgado Séptimo Civil Municipal de Descongestión de Bogotá, en cuyo Despacho obra el proceso Ejecutivo Singular de Referencia 2014-1312 de LEASING BOLIVAR S.A. Compañía de Financiamiento contra NEYIRETH PRECIADO CASTRO, se



Certificado N° SC 7086-1

Certificado N° GP 174-1

Oficina Registro Instrumentos Públicos Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 - PBX (1)3282121
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Pág. Por la cual se decide una actuación administrativa del folio de matrícula inmobiliaria 50N-888639, de conformidad con la Instrucción Administrativa 11 del 30 de julio de 2015. Expediente 176 de 2016.

procederá a suprimir "X" de propietario teniendo en cuenta lo dispuesto en el Código de Procedimiento Civil:

"ARTÍCULO 681. Modificado por el art. 67, Ley 794 de 2003 Embargos. Para efectuar los embargos se procederá así:

1. El de bienes sujetos a registro se comunicará al respectivo registrador, por oficio que contendrá los datos necesarios para el registro; si aquéllos pertenecieren al ejecutado, lo inscribirá y expedirá a costa del solicitante un certificado sobre su situación jurídica en un período de veinte años, si fuere posible. Una vez inscrito, el oficio de embargo se remitirá por el registrador directamente al juez junto con dicho certificado.

Si algún bien no pertenece al ejecutado, el registrador se abstendrá de inscribir el embargo y lo comunicará al juez; si lo registra, éste de oficio o a petición de parte ordenará la cancelación del embargo." (Subraya fuera del texto).

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

PRIMERO: Dejar sin valor ni efecto jurídico la anotación número 9 del folio 50N-888639 de conformidad con la parte motiva de esta providencia. Efectúense las salvedades de ley.

SEGUNDO: Suprimir la "X" de propietario de la anotación 10 del folio 50N-888639, que corresponde al embargo ejecutivo con acción personal del Juzgado Séptimo Civil Municipal de Descongestión de Bogotá, en cuyo Despacho obra el proceso Ejecutivo Singular de Referencia 2014-1312 de LEASING BOLIVAR S.A. Compañía de Financiamiento contra NEYIRETH PRECIADO CASTRO de conformidad con la parte motiva de esta providencia. Efectúense las salvedades de ley.

TERCERO: Notificar el contenido de esta Resolución a la señora ROSA HELENA MURCIA de RODRIGUEZ, a la señora NEYIRETH PRECIADO CASTRO, quien aparece actualmente inscrita como propietaria de dicho inmueble, y a LEASING BOLIVAR S.A. Compañía de Financiamiento; de no ser posible dicha comunicación, o tratándose de terceros indeterminados la información se divulgará con la publicación en Diario Oficial y en la página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro, (Artículo 37 ibídem.). Oficiar.

CUARTO: Comunicar el contenido de este acto administrativo, a la Notaría Primera de Facatativá, a la Fiscalía 238 de la Unidad de delitos contra la fe pública y el patrimonio económico, en cuyo Despacho obra el proceso con radicado 110016000049201501331 y al Juzgado Séptimo Civil Municipal de Descongestión de



Certificado N° SC 7086-1

Certificado N° GP 174-1

Oficina Registro Instrumentos Públicos Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 - PBX (1)3282121
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Pág. Por la cual se decide una actuación administrativa del folio de matrícula inmobiliaria 50N-888639, de conformidad con la Instrucción Administrativa 11 del 30 de julio de 2015. Expediente 176 de 2016.

Bogota, en cuyo Despacho obra el proceso Ejecutivo Singular de referencia 2014-1312. Compulsar copia y oficiar.

QUINTO: Contra el presente proveído procede el Recurso de Reposición ante la Registradora de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona norte, y/o el de Apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, que deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los **10 días** siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. (Art. 76 Ibídem).

SEXTO: El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Bogotá, a **28 ENE 2017**


AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
Registradora Principal


AMALIA TIRADO VARGAS
Coordinadora Grupo de Gestión Jurídica Registral

Proyectó: PFAI - Abogado 
Revisó: ARES/ATV



Certificado N° SC 7086-1

Certificado N° GP 174-1

Oficina Registro Instrumentos Públicos Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 – PBX (1)3282121
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co