

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO

El Registrador Principal de Instrumentos Públicos del Círculo de Sincelejo, Sucre, en ejercicio de sus facultades legales y en especial de las conferidas por la Ley 1579 de 2012, la Ley 1437 de 2011 y demás disposiciones concordantes, procede a realizar la siguiente

NOTIFICACION POR AVISO

FECHA: 14 de marzo de 2017

PROVIDENCIA A NOTIFICAR: Auto de fecha 10 de marzo de 2017 – Expediente 2 - 2017

AUTORIDAD QUE LA EXPIDIO: Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

CARGO: Registrador Principal

SUJETO A NOTIFICAR: Juan Carlos Henao Ramirez

DIRECCION DE NOTIFICACION: Sin dirección

RECURSOS AUTORIDADES ANTE QUIENES PROCEDEN Y PLAZOS PARA INTERPONERLOS: No procede recurso alguno.

ADVERTENCIA: Se allega copia íntegra del Auto de fecha 10 de marzo de 2017 – Expediente 2 - 2017, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, y se advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega de este aviso en el lugar de destino.

Rodolfo Machado O.
RODOLFO MACHADO OTALORA

Registrador Principal de Instrumentos Públicos de Sincelejo

Katherine Palencia
Proyectó: Katherine Palencia
Grupo Jurídico

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SINCELEJO

AUTO

Marzo 10 de 2017

**Por el cual se inicia una actuación administrativa del Folio de Matrícula
Inmobiliaria No. 340-70709**

Expediente No. 02 - 2017

El Registrador de Instrumentos Públicos del Círculo de Sincelejo, en ejercicio de sus facultades legales y en especial de las conferidas por las Leyes 1579 de 2012, 1437 de 2011 y 2163 de 2011, y

CONSIDERANDO

Verificado el Sistema de Información Registral – SIR – de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, se evidencia que en las anotaciones Nos. 3 y 4 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-70709, se registraron las Escrituras Públicas Nos. 125 del 4 de febrero de 2000, de la Notaría Primera de Sincelejo, y 185 del 28 de febrero de 2017, de la Notaría Tercera de Sincelejo, de la siguiente manera:

Anotación: N° 3 del Folio #340-70709

<input type="radio"/> Radicación	2000-1036	Del	09/2/2000
<input type="radio"/> Doc	ESCRITURA 125	Del	04/2/2000
<input type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA 1	De	SINCELEJO
<input type="radio"/> Valor	3,000,000	Estado	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	COMPRAVENTA	Naturaleza Jurídica	101
<input type="radio"/> Comentario	(B.F. #157415 DEL 09-02-00 \$30.500)		
<input type="radio"/> Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto)			
DE	PROMOTORAS VILLAS DEL MEDITERRANEO LTDA. - SE 340-56072		<input type="checkbox"/> Participación
A:	MARTINEZ ESCOBAR KATIA DEL ROSARIO - CC 45465017		<input checked="" type="checkbox"/> Participación

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo
Calle 24 No. 16-34
Teléfono. 2750359 Sincelejo – Sucre
www.ofiregissincelejo.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SINCELEJO

AUTO

Marzo 10 de 2017

Por el cual se inicia una actuación administrativa del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-70709

Expediente No. 02 - 2017

A Participación

Anotación: N° 4 del Folio #340-70709

<input type="radio"/> Radicación	2017-340-6-1897	Del:	01/3/2017
<input type="radio"/> Doc	ESCRITURA 185	Del:	28/2/2017
<input type="radio"/> Oficina de Origen	NOTARIA TERCERA	De:	SINCELEJO
<input type="radio"/> Valor	15,000,000	Estado:	VALIDA
<input type="radio"/> Especificación	COMPRAVENTA	Naturaleza Jurídica	0125
<input type="radio"/> Comentario	B.F. N°708888817144 DEL 28/02/2017 POR 180.400		

Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE	MARTINEZ ESCOBAR KATIA DEL ROSARIO - CC 45465017	<input type="checkbox"/> Participación
DE	NOVOA HERNANDEZ VICTOR ANGEL - CC 6820708	<input type="checkbox"/> Participación
A	HENAO RAMIREZ JUAN CARLOS ELIAS - CC 8866578	<input checked="" type="checkbox"/> Participación

De acuerdo con la tradición registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-70709, los señores KATIA DEL ROSARIO MARTINEZ ESCOBAR y VICTOR ANGEL NOVOA HERNANDEZ, adquirieron el inmueble mediante Escritura Pública No. 125 del 4 de febrero de 2000, de la Notaría Primera de Sincelejo, inscrita en la anotación No. 3, y posteriormente a través de la Escritura Pública No. 185 del 28 de febrero de 2017, de la Notaría Tercera de Sincelejo, transfirieron el bien raíz al señor JUAN CARLOS ELIAS HENAO RAMIREZ.

Examinado el Sistema de Gestión Documental IRIS, se evidencia que el documento que se radicó con el No. 2017-340-6-1897 del 1 de marzo de 2017, inscrito en la anotación No. 4, fue la Escritura Pública No. 185 del 28 de febrero de 2017, de la Notaría Primera de Sincelejo, no de la Notaría Tercera de Sincelejo, razón por la cual,

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo
Calle 24 No. 16-34
Teléfono 2750359 Sincelejo – Sucre
www.ofiregissincelejo.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SINCELEJO
AUTO
Marzo 10 de 2017
**Por el cual se inicia una actuación administrativa del Folio de Matrícula
Inmobiliaria No. 340-70709**
Expediente No. 02 - 2017

en este sentido existe un error en materia registral que debe ser corregido a través de la presente actuación administrativa.

Por otra parte, la señora KATIA DEL ROSARIO MARTINEZ ESCOBAR, por escrito radicado en esta Oficina con el No. 3402017ER00536 del 10 de marzo de 2017, manifestó que en ningún momento ha realizado venta de su inmueble y que el señor JUAN CARLOS ELIAS HENAO RAMIREZ, de manera fraudulenta engañó al personal de la Notaría aportando un poder totalmente falso, con supuesta apostilla realizada el 28 de febrero de 2017, en New York – Estados Unidos, además, adjuntó Denuncia Penal No. 700016001034201700407 presentada en el CTI de la Fiscalía General de la Nación, Municipio de Sincelejo, Departamento de Sucre, por el delito de ESTAFA y FALSEDAD EN DOCUMENTO, y solicitó a esta Oficina abstenerse de realizar cualquier inscripción en la Matrícula Inmobiliaria No. 340-70709, hasta tanto no culmine la investigación penal.

Al respecto, la Ley 1579 de 2012, Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, en sus artículos 1 y 2, establece:

“Artículo 1°. Naturaleza del registro. El registro de la propiedad inmueble es un servicio público prestado por el Estado por funcionarios denominados Registradores de Instrumentos Públicos, en la forma aquí establecida y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes.”

“Artículo 2° Objetivos. El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:

a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil;

Oficina de Registro de Instrumentos
Públicos de Sincelejo
Calle 24 No. 16-34
Teléfono 2750359 Sincelejo – Sucre
www.ofiregissincelejo.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO

AUTO

Marzo 10 de 2017

Por el cual se inicia una actuación administrativa del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-70709

Expediente No. 02 - 2017

b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces;

c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción."

Como se puede observar, conforme a la Ley 1579 de 2012, el registro de la propiedad inmueble es un servicio público prestado por el Estado y sus objetivos son servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil; dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces; y revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

No obstante, la Superintendencia de Notariado y Registro, por medio de la Instrucción Administrativa No. 11 del 30 de julio de 2015, estableció:

"La Superintendencia de Notariado y Registro, en el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control sobre las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, ha tenido conocimiento de documentos que se presentan para su inscripción en esas oficinas, sin que dichos documentos hayan sido emitidos por la autoridad correspondiente, es decir, por el notario, autoridad judicial o administrativa competente.

Así mismo, se ha podido evidenciar que los ciudadanos o usuarios del servicio público registral acuden ante el Registrador de Instrumentos Públicos y mediante peticiones o quejas informan que no han dispuesto de sus bienes, pero que en el certificado de tradición figura inscrito un acto de transferencia, limitación o

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO
AUTO
Marzo 10 de 2017
Por el cual se inicia una actuación administrativa del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-70709
Expediente No. 02 - 2017

gravamen sobre el inmueble de su propiedad en el que ellos no han intervenido y en consecuencia le solicitan al registrador la revocatoria de ese registro o inscripción.

Esta situación puede llevar a inferir que las inscripciones están soportadas en un documento que no adquiere la calidad de instrumento público por carecer de la autorización del notario o no ser emitido por el funcionario competente y en consecuencia, el aparente instrumento público u orden judicial o administrativa, es inexistente, 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 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.- AMBITO 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.

Oficina de Registro de Instrumentos
 Públicos de Sincelejo
 Calle 24 No. 16-34
 Teléfono 2750359 Sincelejo – Sucre
www.ofiregissincelejo.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO**AUTO****Marzo 10 de 2017****Por el cual se inicia una actuación administrativa del Folio de Matrícula
Inmobiliaria No. 340-70709****Expediente No. 02 - 2017****2.- PROCEDIMIENTO**

El titular de un derecho real inscrito en el registro, el notario, autoridad judicial o administrativa competente o 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, indicará su nombre completo, dirección física de correspondencia, dirección de correo electrónico o cualquier otra información que permita al Registrador la notificación o comunicación de cualquier decisión y deberá acompañar copia de la respectiva denuncia ante la Fiscalía General de la Nación.

Una vez que 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 (notario, juez, funcionario administrativo, etc.) con el fin de que certifique si dicho documento fue expedido o autorizado por esta. Igualmente, el Auto de inicio ordenará las citaciones, notificaciones y publicaciones, a efecto de garantizar el debido proceso de las personas que puedan resultar afectadas con la decisión. La actuación administrativa que se adelante debe regirse en lo pertinente de acuerdo con lo establecido por la Ley 1437 de 2011.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SINCELEJO
AUTO
Marzo 10 de 2017
**Por el cual se inicia una actuación administrativa del Folio de Matrícula
 Inmobiliaria No. 340-70709**
Expediente No. 02 - 2017

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 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."

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." (Cursivas y subrayas no son del texto)

La Ley 1579 de 2012, en sus artículos 49 y 59, consagra:

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 el 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 aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos que se deduzcan de los antecedentes y que no afecten la naturaleza jurídica del acto, o

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SINCELEJO

AUTO

Marzo 10 de 2017

Por el cual se inicia una actuación administrativa del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-70709

Expediente No. 02 - 2017

el contenido esencial del mismo, 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.

(...).

En los folios 2 a 7 del expediente, se encuentra la denuncia penal presentada en la Fiscalía Seccional de Sincelejo, por la señora KATIA DEL ROSARIO MARTINEZ ESCOBAR, contra JUAN CARLOS ELIAS HENAO RAMIREZ, RODOLFO MACHADO OTALORA, Registrador de Instrumentos Públicos y el NOTARIO TERCERO DE SINCELEJO, por ESTAFA y FRAUDE PROCESAL.

Con fundamento en lo anteriormente expuesto, considera esta Oficina que es procedente iniciar actuación administrativa, con el objeto que el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-70709, y exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien.

En mérito de lo expuesto, este despacho,

Oficina de Registro de Instrumentos
Públicos de Sincelejo
Calle 24 No. 16-34
Teléfono 2750359 Sincelejo – Sucre
www.ofiregissincelejo.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SINCELEJO
AUTO

Marzo 10 de 2017

Por el cual se inicia una actuación administrativa del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-70709

Expediente No. 02 - 2017

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Iniciar actuación administrativa con el objeto que el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-70709, exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

ARTICULO SEGUNDO: Conformar el expediente, como lo dispone el artículo 36 de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO TERCERO: Decretar las siguientes pruebas, para que a través de la doctora KATERINE SOFIA PALENCIA ROMERO, funcionaria del Grupo de Gestión Jurídica Registral de esta Oficina, se practiquen:

1.- Oficiar al Notario Primero de Sincelejo, a fin que suministre la siguiente información:

1.1.- Certificar o informar si la Escritura Pública No. 185 del 28 de febrero de 2017, fue autorizada por él.

1.2.- Acompañar copia auténtica de la Escritura Pública No. 185 del 28 de febrero de 2017, que figura en el protocolo

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SINCELEJO
AUTO
Marzo 10 de 2017
**Por el cual se inicia una actuación administrativa del Folio de Matrícula
 Inmobiliaria No. 340-70709**
Expediente No. 02 - 2017

notarial.

2.- Oficiar al Ministerio de Relaciones Exteriores, con el objeto que a través de su conducto se certifique o informe si ante el Cónsul de Colombia en la ciudad de New York, Estados Unidos, el 28 de febrero de 2017, se presentó el poder, anexo, por medio del cual los señores VICTOR ANGEL NOVOA HERNANDEZ y KATIA DEL ROSARIO MARTINEZ ESCOBAR, otorgaron poder al señor JUAN CARLOS ELIAS HENAO RAMIREZ, para vender, hipotecar o firmar escritura pública de un lote de terreno ubicado en la Urbanización La Toscana, en la Carrera 30 No. 24 D – 15, de Sincelejo, con Matrícula inmobiliaria No. 340-70709. Así mismo, para que indique si la apostilla fue realizada en por el Ministerio o por dicho Cónsul

ARTICULO CUARTO: Notificar el contenido de este acto administrativo por intermedio de la doctora KATERINE SOFIA PALENCIA ROMERO, funcionaria del Grupo de Gestión Jurídica Registral de esta Oficina, a los señores VICTOR ANGEL NOVOA HERNANDEZ, KATIA DEL ROSARIO MARTINEZ ESCOBAR y JUAN CARLOS ELIAS HENAO RAMIREZ, terceros determinados, para que puedan constituirse como parte y hacer valer sus derechos.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SINCELEJO
AUTO
Marzo 10 de 2017
Por el cual se inicia una actuación administrativa del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-70709
Expediente No. 02 - 2017

De no ser posible, dicha comunicación o tratándose de terceros indeterminados la información se divulgará a través de un medio masivo de comunicación nacional o local, y en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro, www.supernotariado.gov.co (Artículo 37 ejusdem).

ARTICULO QUINTO: Ordenar el bloqueo del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 340-70709, objeto de la presente actuación (Circular 139 del 9 de julio de 2010, de la Superintendencia de Notariado y Registro).

ARTICULO SEXTO: Contra la presente providencia no procede recurso alguno y rige a partir de la fecha de su expedición (Artículo 75, Ley 1437 de 2011).

COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Sincelejo, Sucre, a los diez (10) días del mes de marzo del año dos mil diecisiete (2017).

RODOLFO MACHADO OTALORA

Registrador Principal de Instrumentos Públicos de Sincelejo