

**SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO  
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
DE BOGOTÁ, ZONA NORTE**

**AUTO 000028**

**“Por medio del cual se inicia actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20677497.” Exp. 111 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 e Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la SNR y,

**CONSIDERANDO**

Mediante escrito radicado bajo el No. 50N2016ER04817 de 7 de abril de 2016, la señora GLADYS ELVIRA MIRANDA DE DIAZ, actuando en su calidad de subgerente y por ende representante legal de la sociedad CONSTRUCCIONES LA GRAN FORTUNA Y COMPAÑÍA LIMITADA, solicita a esta Oficina se inicie la actuación administrativa interna correspondiente y se tome de manera preferente la medida preventiva de bloquear el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20677497.

Su solicitud la sustenta relatando lo acontecido en torno a la inscripción de la escritura pública No. 1685 de 12 de agosto de 2015 de la Notaría Treinta y Tres (33) de Bogotá en anotación No. 2 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20677497 y lo corroborado por ella frente a la autenticidad de este instrumento público.

Anexó a su escrito los siguientes documentos:

- a) Copia del certificado tradición del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20677497
- b) Copia de la escritura 1685 de 2015 que figura registrada
- c) Copia de la escritura 1685 de 2015 de la Notaría 33
- d) Certificación de la Notaría 33
- e) Copia de la denuncia penal
- f) Copia de requerimiento a la fiscalía 118 de fe pública y patrimonio

Posteriormente, a través de escrito radicado con el No. 50N2016ER05916 de 19 de abril de 2016, la señora Gladys Elvira Miranda de Díaz informa a esta Oficina su dirección para notificaciones.

Verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos por esta Superintendencia en la Instrucción Administrativa 11 de 2015, se procedió a estudiar lo expuesto por la solicitante y se encontró que en la



Certificado N° IC 7085

Certificado N° GP 174 1

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte  
Calle 74 No. 13-40 -PBX (1) 2492081  
Bogotá D.C. – Colombia  
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

/s/

**Pág. 2. - “Por medio del cual se inicia actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20677497.” Exp. 111 de 2016.**

base de datos IRIS DOCUMENTAL reposa el contenido de la escritura pública No. 1685 de 12 de agosto de 2015 de la Notaría Treinta y Tres (33) de Bogotá, contentiva del acto de compraventa del inmueble identificado con folio de matrícula 50N-20677497 de CONSTRUCCIONES LA GRAN FORTUNA Y CIA LTDA a favor de ANTONIO SANCHEZ PRADO, radicada con turnos de documento **2015-68659** de 17 de septiembre de 2015 y **2015-70917** de 24 de septiembre de 2015.

El primero de ellos reporta nota devolutiva impresa el 18 de septiembre de 2015 con la siguiente causal de inadmisión del registro:

*“Existe incongruencia entre el área y/o los linderos del predio citados en el presente documento y los inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria y/o antecedentes que se encuentran en esta oficina de registro (artículo 8, parágrafo 1 del artículo 16, artículo 29 y artículo 49 ley 1579 de 2012 e instrucción administrativa conjunta 01 y 11 del IGAC y SNR).*

*Señor usuario: el predio en mención refleja un área registrada de 27.326 mt2. Sírvase aclarar en cuanto al área que se expresa en el presente dcto.”*

Este acto administrativo fue notificado el 24 de septiembre de 2015.

El segundo, como ya se dijo, radicado el 24 de septiembre de 2015, contiene la constancia de inscripción de la escritura pública No. 1685 bajo anotación No. 2 del folio 50N-20677497.

De lo anterior se evidencia la presencia de dos inconsistencias, la primera de ellas se refiere a que a pesar de que se emitió nota devolutiva con el primer turno bajo el cual se radicó la escritura 1685 y en la segunda entrada del documento no se aprecia que se haya subsanado la causal de inadmisión ni con escritura aclaratoria ni con nota al margen realizada por el Notario ni tampoco con nota de nueva entrada autorizada por el abogado especializado, se efectuó el registro del instrumento no obstante la reiterada falencia relacionada con la incongruencia del área del lote objeto de venta.

La segunda de ellas se deriva del cotejo de los documentos aportados por la solicitante con los que reposan en esta Oficina, en cuanto el contenido de la escritura No. 1685 de la Notaría Treinta y Tres (33) de Bogotá que aporta la señora Miranda corresponde a un acto de declaración de construcción efectuado por Carmen Elina Díaz Cifuentes respecto de un predio de otro círculo registral identificado con matrícula No. 152-67828, escritura que fue otorgada el 21 de julio de 2015 y no el 12 de agosto de 2015. Recalca lo anterior el certificado emitido por la Notaría Treinta y Tres de Bogotá.

La inconsistencia informada por la peticionaria mas la hallada en el estudio de los antecedentes del folio amerita iniciar actuación administrativa contemplada en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo con el objetivo de establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20677497. Lo anterior de acuerdo a lo preceptuado en la Instrucción Administrativa 11 del 30 de julio de 2015 proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro:



Certificado N° SC 7086-

Certificado N° GP 174-1

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte  
Calle 74 No. 13-40 –PBX (1) 2492081  
Bogotá D.C. – Colombia  
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

**Pág. 3. - “Por medio del cual se inicia actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20677497.” Exp. 111 de 2016.**

*“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.*

*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 consecuencia, si de la actuación administrativa se desprende que terceras personas puedan resultar directamente afectadas por la decisión, se les comunicará la existencia de esta actuación, el objeto de la misma y el nombre del peticionario, para que puedan constituirse como parte y hacer valer sus derechos.

La comunicación se remitirá a la dirección o correo electrónico que se conozca sino hay otro medio más eficaz. De no ser posible dicha comunicación, o tratándose de terceros indeterminados, la información



**Pág. 4. - “Por medio del cual se inicia actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20677497.” Exp. 111 de 2016.**

se divulgará a través de un medio masivo de comunicación nacional o local, según el caso. De tales actuaciones se dejará constancia escrita en el expediente.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE**

**PRIMERO: INICIAR ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA** tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20677497 de conformidad con la parte considerativa de esta providencia.

**SEGUNDO: CONFORMAR** el expediente 111 de 2016 tal como lo dispone el artículo 36 de la ley 1437 de 2011.

**TERCERO: ORDENAR** la práctica de pruebas y allegar la información que sea necesaria para el perfeccionamiento de la presente actuación administrativa, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40 ibídem. En especial la prueba ordenada en la Instrucción Administrativa No. 11 de 30 de julio de 2015, como es:

3.1. Oficiar al Notario Treinta y Tres (33) del Círculo de Bogotá, a fin de que certifique si la escritura No. 1685 de 12 de agosto de 2015, que figura registrada en esta oficina con el acto de compraventa fue autorizada en aquella y para que remita copia autentica de la que figura en el protocolo notarial.

**CUARTO: COMUNICAR** el contenido de este acto administrativo a la señora GLADYS ELVIRA MIRANDA DE DIAZ, quien actúa en su calidad de subgerente y por ende representante legal de la sociedad CONSTRUCCIONES LA GRAN FORTUNA Y COMPAÑÍA LIMITADA, sociedad que ostentaba la propiedad del inmueble objeto de la presente actuación hasta antes de la inscripción de la transferencia cuya validez se cuestiona y al señor ANTONIO SANCHEZ PRADO, quien aparece actualmente inscrito como propietario del inmueble, para que puedan constituirse como parte y hacer valer sus derechos; 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 [www.supernotariado.gov.co](http://www.supernotariado.gov.co) (Artículo 37 ibídem.). Oficiar.

**QUINTO: COMUNICAR** el contenido de este acto administrativo a la Notaría Treinta y Tres (33) del Círculo de Bogotá y a la Fiscalía Ciento Dieciocho (118) de la Unidad de Fe Pública y Patrimonio de Bogotá en cuyo Despacho obra el proceso No. 110016000049201519476. Compulsar copia y oficiar.



**Pág. 5. - “Por medio del cual se inicia actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20677497.” Exp. 111 de 2016.**

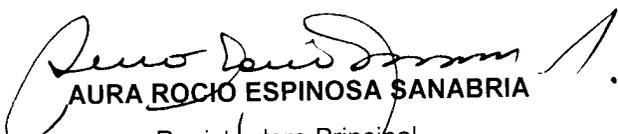
**SEXTO: ORDENAR** el bloqueo del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20677497 objeto de la presente actuación (Circular 139 del 9 de julio de 2010, de la Superintendencia de Notariado y Registro).

**SEPTIMO:** Contra la presente providencia no procede recurso alguno. (Artículo 75 ibídem).

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

**COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá, a 29 JUN 2016

  
**AURA ROCÍO ESPINOSA SANABRIA**  
Registradora Principal

  
**AMALIA TIRADO VARGAS**  
Coordinadora Área Jurídica

PROYECTÓ: Sofía Benavides (Profesional Especializado código 2028 grado 12)  
REVISÓ: Amalia Tirado V. (Coordinadora Grupo Gestión Jurídico Registral)



Certificado N° SC 7086-1

Certificado N° GP 174-1