COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

RESOLUCIÓN No. 00000440 10 JUL 2023

Por la cual se decide Actuación Administrativa tendiente a establecer la verdadera y real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No 50S-40206734.
Expediente A.A. 060 de 2017.

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 el Decreto 2723 de 2014, la Ley 1437 de 2011 y la Ley 1579 de 2012

CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

Mediante solicitud del 24 de febrero de 2017 (50S2017ER04683), el señor RODOLFO NORIEGA ROJAS manifiesta la situación presuntamente irregular obrante en folio 50S-40206734 (anotación No. 08), respecto de la inscripción de un documento que presuntamente no ha sido proferido por el despacho notarial que cita en su contenido (escritura pública No 1912 del 06 de diciembre de 2013, Notaria 45 de Bogotá).

Por ello y mediante Auto del 28 de marzo de 2017 se inició la correspondiente actuación administrativa, tendiente establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50S-40206734, comunicándose a los señores MARIA STELLA PINTO, RODOLFO NORIEGA ROJAS y FLAMINIO BOLAÑOS ALVAREZ; y demás personas indeterminadas que puedan estar directamente interesados o resultar afectados con la decisión, con publicación en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro en fecha del 03 de agosto de 2017, de conformidad con lo de establecido en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

Sobre el asunto, el señor RODOLFO NORIEGA en escrito del 02 de mayo de 2017 (50S2017ER10429) solicita se de respuesta la solicitud que informa el asunto que da origen a esta actuación; de igual manera, la señora MARIA STELLA PINTO en escrito del 27 de octubre de 2020 (50S2020ER09441) requiere información sobre la actuación mientras que en escrito del 27 de julio de 2021 (50S2021ER07166) además de insistir en solicitar información, allega copia de una denuncia respecto de hechos presuntamente ilegales frente a la inscripción de escritura publica No. 442 del 25 de abril de 2013 de la Notaria 2 de Chiquinquirá (Boyacá).

Al no hacerse parte ningún otro interesado y teniendo que se efectuaron las debidas comunicaciones y publicaciones en la página web de la Superintendencia de Notariado y

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71
Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co

Registro como medio más eficaz de comunicación a los interesados según el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 se procederá a dar trámite decisorio a la presente actuación.

ACERVO PROBATORIO

Conforman el acervo probatorio, los siguientes documentos contenidos en el expediente:

- *Memorando interno del 27 de febrero de 2017 (folio 01)*
- *Solicitud del 24 de febrero de 2017, consecutivo No. 50S2017ER04683 (folio 02)*
- *Copia denuncia del 03 de julio de 2013, radicado 110016000712201301380 Fiscalía General de la Nación (folio 04)*
- *Auto del 28 de marzo de 2017 (folio 17)*
- *Solicitud del 02 de mayo de 2017, consecutivo No. 50S2017ER10429 (folio 20)*
- *Oficio de comunicación No. 50S2017EE14195 del 04 de mayo de 2017 (folio 24)*
- *Oficio del 16 de junio de 2017, Notaría 2ª de Chiquinquirá (Boyacá), radicación No 50S2017ER15495 (folio 25)*
- *Copia turno documento 2013-39773 de 29 de abril de 2013 contentivo de Escritura Publica No. 442 del 25 de abril de 2013, Notaría 2ª de Chiquinquirá (Boyacá), (folio 26).*
- *Oficio de comunicación No. 50S2017EE21778 del 07 de julio de 2017 (folio 42)*
- *Oficio del 02 de agosto de 2017, Notaría 45 de Bogotá, radicación No 50S2017ER19454 (folio 45)*
- *Copia autentica escritura publica No. 1912 del 15 de noviembre de 2013, Notaria 45 de Bogotá (folio 46)*
- *Oficio de comunicación No. 50S2017EE21790 del 07 de julio de 2017 (folio 51)*
- *Constancia de publicación, página web de la Superintendencia de Notariado y Registro, 03 de agosto de 2017 (folio 54)*
- *Oficio 20175660697531 del 25 de julio de 2017, Instituto de Desarrollo Urbano, radicación No. 50S2017ER20716 (folio 58).*
- *Solicitud del 27 de octubre de 2020, consecutivo No. 50S2020ER09441 (folio 60)*
- *Oficio de comunicación No. 50S2020EE18123 del 20 de noviembre de 2020 (folio 61)*
- *Oficio de comunicación No. 50S2020EE18207 del 03 de diciembre de 2020 (folio 62)*
- *Oficio de comunicación No. 50S2018EE25502 del 10 de agosto de 2018 (folio 73)*
- *Oficio de comunicación No. 50S2020EE18209 del 03 de diciembre de 2020 (folio 75)*
- *Oficio de comunicación No. 50S2020EE18208 del 03 de diciembre de 2020 (folio 77)*
- *Solicitud del 27 de julio de 2021, consecutivo No. 50S2021ER07166 (folio 79)*
- *Copia denuncia del 03 de julio de 2013, radicado 110016000712201301379 Fiscalía General de la Nación (folio 85)*
- *Copia turno documento 2015-50899 de 18 de junio de 2015 contentivo de la presunta "Escritura Publica No. 1912 del 06 de diciembre de 2013, Notaría 45 de Bogotá", (folio 87).*
- *Impresión simple folio 50S-40206734*

COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

00000440

10 JUL 2023

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

Adicional a lo anterior se cuenta con los documentos que reposan en el archivo de esta oficina para la matrícula inmobiliaria No. 50S-40206734

FUNDAMENTOS NORMATIVOS

Artículos 34 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011, artículos [1]8, 49 y 59 de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos) y demás normas concordantes.

LA DECISIÓN

Llegada la oportunidad para decidir luego de agotado el trámite de instancia y cumplida las comunicaciones, notificaciones y publicaciones dispuestas por la ley, 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.

Según lo revisado en nuestros archivos, el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40206734, cuya ubicación del predio señala la KR 84C BIS 57B 24 SUR (DIRECCION CATASTRAL). identifica el inmueble como "LOTE 22, MANZANA 9. CON AREA DE 69.68 M2.", folio que posee a la fecha ocho (8) anotaciones, y para el caso teniendo en cuenta lo aseverado por los señores MARIA STELLA PINTO y RODOLFO NORIEGA ROJAS en sus solicitudes, se deberá verificar la situación de las anotaciones 06, 07 y 08 del citado folio.

Para la anotación 06 se observa inscrito el oficio No. 230431 del 11 de febrero de 2013, mediante el cual el IDU ordena la cancelación de un gravamen de valorización (acuerdo 180 de 2005), medida inscrita en anotación 04, acto seguido y en anotación 07 se inscribe la Escritura Publica No. 442 del 25 de abril de 2013, Notaría 2ª de Chiquinquirá (Boyacá), mediante la cual la señora MARÍA STELLA PINTO enajena el predio en favor del señor Rodolfo Noriega Rojas (turno de documento 2013-39773 del 29 de abril de 2013).

Posteriormente en anotación 8 del folio en comento, se inscribe la escritura pública No. 1912 del 06 de diciembre de 2013, presuntamente otorgada en la Notaría 45 de Bogotá, en la cual el señor RODOLFO NORIEGA ROJAS enajena a este predio en favor del señor FLAMINIO BOLAÑOS ÁLVAREZ, dicha escritura fue inscrita en turno de documento 2015- 50899 del 18 de junio de 2015.

Aquí es relevante señalar que tanto la señora MARIA STELLA PINTO como el señor RODOLFO NORIEGA ROJAS no se han reconocido como partes el uno del otro del negocio inscritos tanto en anotación 7, asimismo el señor NORIEGA ROJAS niega haber firmado documento alguno transfiriendo su propiedad en favor del señor FLAMINIO BOLAÑOS ÁLVAREZ, hoy tal como lo acredita el documento inscrito en la anotación 8 del folio en cuestión

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71
Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co

COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

00000440

10 JUL 2023

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

Frente a ello, esta oficina ha hecho requerimientos al Instituto de Desarrollo Urbano, así como a la Notaría Segunda de Chiquinquirá y a la Notaría 45 de Bogotá para que se acredite la existencia de los documentos que reposan en anotaciones 6, 7 y 8; teniendo para ello las respuestas requeridas que reposan en el expediente y que se señalan a continuación.

Respecto del oficio No. 230431 del 11 de febrero de 2013, el IDU a través de su oficio 2017566697531 del 25 de julio de 2017, señala que el oficio mediante el cual hace la cancelación del gravamen de valorización inscrito en anotación cuatro, ha sido expedido por dicha entidad; señalando que en este se solicitaba levantar la medida inscripción de gravamen a un total de 50 predios entre ellos el identificado con matrícula inmobiliaria y número 50S-40206734. Con lo anterior se concluye que la medida cautelar inscrita en anotación cuatro fue debidamente levantada y el documento inscrito en anotación 6 con el cual se hoy efectúa tal cancelación fue debidamente proveído por la entidad competente.

Ahora sobre la anotación 7, en la que reposa la Escritura Publica No. 442 del 25 de abril de 2013, Notaría 2ª de Chiquinquirá (Boyacá); este despacho notarial a través de su oficio del 16 de julio de 2017 señaló:

> *"en atención al asunto de la referencia muy comedidamente me permito informarle que, una vez revisado el protocolo, correspondiente a la escritura pública número 442 del 25 de abril del año 2013, se puede constatar que la mencionada escritura (actos y partes) hoy corresponde con la copia que nos anexa para su respectiva verificación."*

Se debe tener en cuenta que a pesar de las declaraciones efectuadas por la señora MARÍA STELLA PINTO en la que indica que ella no ha efectuado ninguna enajenación en favor del señor NORIEGA ROJAS, la Notaría 2ª de Chiquinquirá da constancia de la existencia de este documento en su protocolo, razón por la cual esta oficina no puede pronunciarse frente a las inconsistencias que señala la interesada, toda vez que no hace parte de la competencia registral que la ley otorga al Registrador de Instrumentos Públicos.

Por último, se requiere a la Notaría 45 de Bogotá, para que certificara si el instrumento inscrito en la anotación 08 del folio de matrícula No. 50S-40206734 reposa en el protocolo del citado despacho notarial, recibiéndose copia del oficio del 02 de agosto de 2017 en donde indica que:

> *"(...) Una vez revisado nuestro protocolo, así como los libros de índice y relación se verificó que en esta notaría el último consecutivo de escrituración del año 2013 se encontró que la escritura 1912 es de fecha 15 de noviembre y corresponde a una CANCELACIÓN DE HIPOTECA, suscrita por el señor LUIS ALBERTO BLANCO ALFONSO en calidad de ACREEDOR HIPOTECARIO.*

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71
Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co

COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

00000440

10 JUL 2023

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

Que conforme a lo anterior la escritura pública MIL NOVECIENTIOS DOCE (1912) que reposa en el protocolo de esta notaría no corresponde a la copia remitida por usted ni en su contenido ni en la fecha de legalización ni en el notario que firma, por lo que a adjunto a la presente copia de la escritura que reposa en nuestros archivos

Así mismo me permito certificar que el Notario cuarenta y cinco (45) para la fecha en que ese presuntamente se elaboró esa escritura era el doctor EDUARDO CAICEDO ESCOBAR quien inició su ejercicio el 06 de marzo de 2010.

Que el doctor ABELARDO DE LA ESPRIELLA ejerció como NOTARIO 45 hasta el 05/03/2010.

Hoy que la suscrita CARLA PATRICIA OSPINA RAMÍREZ inició el ejercicio de función como notaria 45 de Bogotá el día 03 de noviembre de 2016.

(...)"

Con lo anterior, se tiene entonces la plena certeza de que el documento inscrito en anotación No 08 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40206734, y que se hizo reconocer como "escritura pública No. 1912 del 06 de diciembre de 2013", no fue otorgada por el ya señalado despacho notarial. Ante tal situación y como prueba suficiente que se tiene con el pronunciamiento de los encargados funcionarios del despacho; esta oficina dando cumplimiento a la Instrucción administrativa 11 del 30 de julio de 2015, procederá a excluir dicha anotación del historial traditicio del folio.

Por lo anterior y dando plena validez a la acotación efectuada por la entidad suplantada al indicar que dicho documento no obedece a ninguno de los autorizados bajo su responsabilidad, se debe entender para todos sus efectos que este si bien no pierde la calidad de documento, no puede generar la fuerza legal que se requiere para transferir derechos reales, pues al no contener el documento aludido un negocio jurídico cierto y válido, no puede crear dicho efecto atendiendo además que con la presentación de dicho documento presuntamente se defraude la fe registral y consecuentemente se haya inducido en error a la administración pública, situación a todas luces ilegal que debe ser subsanada mediante la presente actuación; sin perjuicio de las sanciones penales que pueda acarrear a las personas involucradas en tal hecho dada la compulsa de copias ante las autoridades judiciales competentes, que de conformidad con el artículo 71 de la Ley 906 de 2004 ha efectuado la parte interesada.

Ahora bien, teniendo en cuenta la denuncia presentada por la señora MARÍA STELLA PINTO ante las autoridades judiciales competentes, argumentando que ella no ha otorgado ninguna venta en favor de quien figura como comprador en anotación 07, y teniendo en cuenta que la Notaria correspondiente advirtió que el documento si existe en su protocolo, es importante señalar sobre las facultades del Registrador en cuanto a la declaración de autenticidad o no

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71
Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co

COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

00000440

10 JUL 2023

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

de un documento, que no está dentro de sus potestades determinar si un documento es auténtico o espurio, ya que esta labor es propia de los Jueces de la República, dentro de las formalidades propias de un proceso judicial; ahora bien, si se llegara a dar el caso en concreto en el cual se determinara como probada la falsedad, es el Juez quien debe emitir la orden de bloqueo, custodia del folio y/o cancelación de la inscripción al Registrador, siguiendo las indicaciones que presentan los artículos 32 y 62 de la Ley 1579 de 2012.

Por lo anterior y dando cumplimiento a lo contenido en la ya citada instrucción administrativa N° 11 del 30 de julio de 2015, se procederá a excluir la anotación No. 08 del historial traditicio del folio 50S-40206734, con apoyo en el inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012 señala:

> *"Cuando una inscripción se efectúe 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."*

En resumen y con base en lo anteriormente expuesto, este despacho procederá a dejar sin valor ni efecto la inscripción con turno No. 2015-50899, contentivo de documento que se hizo pasar por "escritura pública No. 1912 del 06 de diciembre de 2013, Notaria 45 de Bogotá; el cual reposa en la anotación 08, del folio de matrícula 50S-40206734; estableciendo así la verdadera y real situación jurídica del inmueble.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: *Dejar sin valor ni efectos jurídicos regístrales la anotación No. 08 del folio de matrícula inmobiliaria No 50S-40206734, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta Resolución y realizar las salvedades de ley, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.*

ARTÍCULO SEGUNDO: *Notificar personalmente esta Resolución a MARIA STELLA PINTO en la calle 46 sur # 78 L - 49 de Bogotá, en la carrera 31 # 13 – 90 de Bogotá y al correo electrónico yessi172745@gmail.com, a RODOLFO NORIEGA ROJAS en la carrera 78 P # 42 G – 04 sur de Bogotá y al señor FLAMINIO BOLAÑOS ALVAREZ en la carrera 87 D Sur # 53 B – 03 sur de Bogotá, y de no poder hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso y a terceros que no hayan intervenido en la actuación y que puedan estar directamente interesados o resultar afectados con la decisión, con publicación de la presente providencia, por una sola vez, en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro o en un diario de amplia circulación nacional a costa de los interesados (Artículos 67, 69 y 73 Ley 1437 de 2011).*

COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

00000440

10 JUL 2023

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

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 (Artículos 74 y 76 de la Ley 1437 de 2011).*

ARTÍCULO CUARTO: *La presente providencia rige a partir de la fecha de su expedición.*

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE
Dada en Bogotá D.C. a,

10 JUL 2023

LUIS ORLANDO GARCÍA RAMÍREZ
Registrador Principal (e) Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur

Proyectó: *Jhon Alejandro Martinez E. (27-06-2023)*
Revisó: *Dr. Gabriel Arturo Hurtado Arias (Coordinador Grupo Gestión Jurídico Registral)*

[1] **Artículo 8°.** ***Matrícula inmobiliaria.*** Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4°, referente a un bien raíz, 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 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 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.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71
Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co