

Bogotá D.C., 04 de febrero de 2019

REFERENCIA: 50C2019EE 01158

Doctor

CARLOS ALBERTO GARCÍA CASTRO

Grupo de Divulgación de la Superintendencia de Notariado y Registro
Bogotá

ASUNTO: Publicación en Página Web
FMI 50C-647157
AA032/2017

Respetado doctor García:

El presente tiene como objeto publicar en la página web de la entidad la Resolución 0003 del 15/01/2019, por la cual se decide de fondo la actuación administrativa 032/2017. Adjunto copia en 34 folios.

Atentamente,



RAMÓN RODOLFO PALOMINO CASTRO

Coordinador Grupo de Gestión Jurídico Registral
ORIP Bogotá Zona Centro

Proyectó: Diego Pinzón Figueroa
Profesional Especializado



CeAfoNo N° GP 176-1

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona
Centro

Dirección. Calle 26 13 49 Interior 101

Email: ofiregisbogotacentro@supernotariado.gov.co

RESOLUCION No 000003 15 ENE 2019
Actuación Administrativa 032 DE 2017

Página 1 de 34

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157

LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ D. C. ZONA CENTRO

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que confiere el Decreto 2723 de 2014, ley 1437 de 2011, ley 1579 de 2012 e Instrucción Administrativa 11 de 2015 y

CONSIDERANDO**A. ANTECEDENTES****Folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157**

1. Tiene como fecha de apertura el 09 de marzo de 1982 y su estado actual es activo.
2. Dirección: carrera 73 B 64 F 92 (dirección catastral).
3. Anotación 13. Escritura pública 1245 del 21 de abril de 2001 otorgada en la Notaría 51 del círculo de Soacha. Venta de Luis Lisandro Suárez Maldonado en favor de Gladis Suárez Maldonado.
4. Anotación 14. Escritura pública 0236 del 16 de enero de 2008 otorgada en la Notaría 76 del círculo de Bogotá. Hipoteca a favor de Pablo Emilio Rodríguez Peña.
5. Anotación 15. Oficio 2341 del 04 de agosto de 2009 expedido por el Juzgado 3 civil del circuito de Bogotá (ejecutivo singular 2009-0455 de José Mariano Melo García contra Gladis Suárez Maldonado). Embargo
6. Anotación 16, que cancela la 15. Oficio 1792 del 11 de septiembre de 2009 expedido por el Juzgado 24 civil municipal de Bogotá (ejecutivo hipotecario 2009-0979 de Pablo Emilio Rodríguez Peña contra Gladys Suárez Maldonado). Levanta embargo por acción real.
7. Anotación 17. Oficio 1792 del 11 de septiembre de 2009 expedido por el Juzgado 24 civil municipal de Bogotá (ejecutivo hipotecario 2009-0979 de Pablo Emilio Rodríguez Peña contra Gladys Suárez Maldonado). Embargo con acción real.



RESOLUCION No 000003 15 ENE 2019
Actuación Administrativa 032 DE 2017

Página 2 de 34

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157

8. Anotación 18, que cancela la 17. Oficio 4048 del 19 de diciembre de 2011 expedido por el Juzgado 24 civil municipal de Bogotá (ejecutivo hipotecario 2009-0979 de Pablo Emilio Rodríguez Peña contra Gladys Suárez Maldonado). Cancelación embargo.
9. Anotación 19. Escritura pública 1792 del 21 de junio de 2012 otorgada en la Notaría 52 del círculo de Bogotá. Hipoteca a favor de Rosaura Rodríguez de Molina.
10. Anotación 20, que cancela la 14. Escritura pública 1554 del 13 de junio de 2013 otorgada en la Notaría 76 del círculo de Bogotá. Cancelación de hipoteca de Pablo Emilio Rodríguez Peña.
11. Anotación 21, que cancela la 19. Escritura pública 1634 del 20 de junio de 2013 otorgada en la Notaría 76 del círculo de Bogotá. Cancelación de hipoteca de Rosaura Rodríguez de Molina.
12. Anotación 22. Escritura pública 1636 del 20 de junio de 2013 otorgada en la Notaría 76 del círculo de Bogotá. Hipoteca a favor de María Belén Bermúdez Gómez.
13. Anotación 23. Escritura pública 0490 del 04 de febrero de 2014 otorgada en la Notaría 68 del círculo de Bogotá. Hipoteca a favor de Valderrama Franco Hermanos S.A.S.
14. Anotación 24, que cancela la 22. Escritura pública 1215 del 24 de enero de 2014 otorgada en la Notaría 35 del círculo de Bogotá. Cancelación de hipoteca de María Belén Bermúdez Gómez.
15. Anotación 25. Escritura pública 1202 del 10 de marzo de 2014 otorgada en la Notaría 68 del círculo de Bogotá. Aclaración a EP 0490 del 04 de febrero de 2014 otorgada en la Notaría 68 del círculo de Bogotá.
16. Anotación 26. Escritura pública 2501 del 10 de julio de 2014 otorgada en la Notaría 44 del círculo de Bogotá. Hipoteca a favor de José Antonio Bohórquez Fonseca.
17. Anotación 27. Escritura pública 2906 del 07 de noviembre de 2014 otorgada en la Notaría 30 del círculo de Bogotá. Hipoteca a favor de Yoni Mora Molina.
18. Anotación 28, que cancela la 23. Escritura pública 1540 del 01 de agosto de 2014 otorgada en la Notaría 34 del círculo de Bogotá. Cancelación de hipoteca de Valderrama Franco Hermanos S.A.S.
19. Anotación 29, que cancela la 26. Escritura pública 1585 del 01 de septiembre de 2014 otorgada en la Notaría 34 del círculo de Bogotá. Cancelación de hipoteca de José Antonio Bohórquez Fonseca.



RESOLUCION No 000003 .15 ENE 2019
Actuación Administrativa 032 DE 2017

Página 3 de 34

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157

20. Anotación 30, que cancela la 27. Escritura pública 2906 del 07 de noviembre de 2014 otorgada en la Notaría 30 del círculo de Bogotá. Cancelación de hipoteca de Yoni Mora Molina.
21. Anotación 31. Escritura pública 1890 del 21 de mayo de 2015 otorgada en la Notaría 6 del círculo de Bogotá. Hipoteca a favor de William Francisco Duarte Rojas.
22. Anotación 32, que cancela la 31. Escritura pública 3913 del 03 de diciembre de 2015 otorgada en la Notaría 7 del círculo de Bogotá. Cancelación de hipoteca de William Francisco Duarte Rojas.
23. Anotación 33. Escritura pública 2039 del 05 de abril de 2016 otorgada en la Notaría 51 del círculo de Bogotá. Hipoteca a favor de Luis Alejandro Abril Cortes y Laura Paola Abril Pardo.
24. Anotación 34, que cancela la 33. Escritura pública 1431 del 03 de junio de 2016 otorgada en la Notaría 45 del círculo de Bogotá. Cancelación de hipoteca de Luis Alejandro Abril Cortes y Laura Paola Abril Pardo.
25. Anotación 35. Escritura pública 3016 del 25 de agosto de 2016 otorgada en la Notaría 64 del círculo de Bogotá. Hipoteca a favor de Marco Aurelio Montenegro Cortes y María Gladys Vanegas de Montenegro.
26. Anotación 36, que cancela la 35. Escritura pública 3313 del 26 de octubre de 2016 otorgada en la Notaría 64 del círculo de Bogotá. Cancelación de hipoteca de Marco Aurelio Montenegro Cortes y María Gladys Vanegas de Montenegro.

B. SOLICITUD

1. El 09 de febrero de 2017 (50C2017ER01827)¹ la señora María Gladys Vanegas de Montenegro informa:

"(...) que predio en mención está siendo investigado por Fraude por Fiscalía Nacional de la Nación ya que usaron una escritura falsa para levantar una hipoteca Abierta como consta en los documentos adjuntos a esta carta Copia de la Denuncia a Fiscalía del día de hoy, copia del certificado de libertad impreso el día de ayer donde constan lo dicho en las anotaciones 35 y 36 respectivamente, y copia de la escritura de Hipoteca a mi nombre y al de mi esposo Marco A Montenegro, la anotación No. 36 del certificado de libertad hace referencia a una escritura de la Notaría Sesenta y cuatro del Bogotá, dicha escritura hace referencia a un predio distinto y con otras personas actuantes en él, (...) por

¹ Folio 1



RESOLUCION No 000003
Actuación Administrativa 032 DE 2017

15 ENE 2019

Página 4 de 34

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157

tanto solicitamos a ustedes que favor bloqueen cualquier certificación para actividad comercial sobre dicho predio.”.

El usuario aporta copia de denuncia penal² 110016099069201701919 del 09/02/2017 que conoce la Fiscalía 111 Seccional de Bogotá (carrera 33 18 33).

2. El 02 de marzo de 2017 (50C2017ER03677)³ los señores María Gladys Vanegas de Montenegro y Marco Aurelio Montenegro Cortes (notificaciones carrera 81 D 22 71 de la ciudad de Bogotá, madyvagal@gmail.com, marcoaureliomontenegrocortes@gmail.com) solicitan dejar sin valor ni efectos la anotación 36 del folio 50C-647157.

“1. En el certificado de libertad de dicho inmueble impreso el día 8 de febrero del 2017 aparece en la anotación # 36 que la hipoteca fue “CANCELADA POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA” mediante ESCRITURA # 3313 DEL 26-10-2016 NOTARÍA SESENTA Y CUATRO (64) DE BOGOTÁ D.C., sin que nosotros MARCO AURELIO MONTENEGRO CORTES y MARÍA GLADYS VANEGAS DE MONTENEGRO en condición de Acreedores autorizáramos y otorgáramos el acto de cancelación de hipoteca.

2. Aunado a lo anterior, se presenta en la inscripción 2016-10099 dicha escritura con esa numeración, bajo esa radicación y de esa fecha no concuerdan; con la otorgada en la Notaría SESENTA Y CUATRO (64) DE BOGOTÁ D.C., se SOLICITÓ copia de esta, en donde no coincide la fecha 14-09-2016 y las personas que intervienen en el acto, que son LILIANA PAREDES CHARUM Y FRANCELINA PINEDA ARIZA, la naturaleza jurídica es la COMPRA VENTA de un apartamento con Matrícula 50S-40655317. Claramente este instrumento NO CORRESPONDE a ninguna cancelación de Hipoteca y las personas que intervienen en el acto no somos nosotros, ni tampoco, corresponde a la fecha que aparece en el certificado de libertad a saber 01-12-2016.

3. La Escritura presentada ante la Oficina de Registro para el levantamiento de la Hipoteca en las páginas donde relata: “ante mí CERVELEON RODRÍGUEZ HERRERA, Notario Sesenta y cuatro (64) del Círculo de Bogotá, se otorgó la presente escritura pública que se consigna en los siguientes términos: COMPARECIERON Los señores, MARCO AURELIO MONTENEGRO CORTES y MARÍA GALDYA VANEGAS DE MONTENEGRO, mayores de edad, vecinos de la ciudad de Bogotá, identificados con cédula de ciudadanía números 453.936, 20.314.320 expedidas en Bogotá, de una parte, y de otra la Señora GLADIS SUÁREZ MALDONADO, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 39.525.005 expedida en Bogotá D.C. y solemnizan la CANCELACIÓN DE HIPOTECA, de acuerdo con las siguientes”. En esta sección con en otras de la ESCRITURA FALSA presentada a ustedes aparecen nombres y datos de quienes participan en la escritura y que no corresponden a los reales, como MARÍA GLADYS VANEGAS DE MONTENEGRO NO MARÍA GLADYA VANGAS DE MONTENEGRO como consta en mi Cédula de Ciudadanía, ni tampoco el de la Señora GLADYS SUÁREZ MALDONADO NO GLADIS SUÁREZ MALDONADO como consta en la Cédula de la señora, lugares de

² Folios 3 a 5

³ Folios 27 a 29



RESOLUCION No 00003
Actuación Administrativa 032 DE 2017

115 ENE 2019

Página 5 de 34

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157

expedición de las Cédulas tampoco coinciden pues la Cédula de Ciudadanía de Marco Aurelio Montenegro Cortes fue expedida en Villeta (Cund) y **NO** en Bogotá.

3. A folios 38 a 48 del expediente se encuentra copia informal de la EP 3313 del 14-09-2016 otorgada en la Notaría 64 del círculo de Bogotá; se trata de la compraventa del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40655317 entre Liliana Paredes Charum y Francelina Pineda Ariza.

4. A folios 49 a 58 se encuentra el documento con el que hizo la calificación del turno 2016-100990 (anotación 36 50C-647157); se trata de una certificación (sin número) en la que dice que por EP 3313 del 26-10-2016 otorgada en la Notaría 64 del círculo de Bogotá se canceló HIPOTECA constituida por medio de la EP 3016 del 25-08-2016 otorgada en la misma Notaría. Con esta calificación de cancela la anotación 35 el folio 50C-647157.

C. ACTUACIÓN PROCESAL

1. Por auto del 22 de mayo de 2017⁴ se da inicio a la actuación administrativa 032 de 2017 en el que se ordena:

“TERCERO: Practicar y Decretar las siguientes pruebas

1. Escritura pública 3016 del 25-08-2016 no la notaría 64.
2. Escritura pública 3313 del 14-09-2016 no la notaría 64.
3. Denuncia ante fiscalía general de la nación Rad. 11001609069201701919
4. Solicitar a la Notaría 64 Pronunciamiento sobre las escrituras públicas que se encuentran mencionadas en el numeral 1 y 2.
5. Certificado de expedición de las Escrituras públicas ya mencionadas en el numeral 1 y 2, por parte de la Notaría 64 de Bogotá, donde especifique las partes que componen cada una, identificadas legalmente, y de no haber sido expedidas las mismas que se pronuncie al respecto.
6. Y las demás pruebas que se alleguen al proceso para establecer la situación jurídica del inmueble en cuestión.

CUARTO: Comunicar este acto administrativo, como terceros determinados, a los señores(as) GLADYS SUÁREZ MALDONADO, MARCO AURELIO MONTENEGRO CORTÉS Y MARÍA GLADYS VANEGAS DE MONTENEGRO ESPINOSA, Informándoles que contra el presente auto de trámite no proceden recursos (art. 75 de la ley 1437 de 2011).

QUINTO: Publíquese el presente auto en un diario de amplia circulación, a costa de los interesados, o en el Diario Oficial a costa de esta Oficina.

(...)

⁴ Folios 77 y 78



RESOLUCION No 000003
Actuación Administrativa 032 DE 2017

15 ENE 2019

Página 6 de 34

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157

2. El 09/06/2017 se envía comunicación 50C2017EE10589⁵ a la Notaría 64 del círculo de Bogotá (calle 25 G 73 A 51 de la ciudad de Bogotá). El 21 de junio de 2017 (50C2017ER13486)⁶ la Notaría 64 del círculo de Bogotá aporta copias de las escrituras públicas:

- a) 3016⁷ del 25-08-2016. Hipoteca sobre el folio 50C-647157 entre Gladys Suárez Maldonado, Marco Aurelio Montenegro Cortés y María Gladys Vanegas Montenegro.
- b) 3313⁸ del 14-09-2016. Venta sobre el folio 50S-40655317 entre Liliana Paredes Charum y Francelina Pineda Ariza.

3. El 09-06-2017, con radicados SNR2017ER042370⁹ y SNR2017ER042369¹⁰ se envía auto de apertura del 22-05-2017 a publicaciones. El 20-09-2017¹¹ se aporta certificación de publicación del 13-06-2017 en la página web www.supernotariado.gov.co

4. El 16 de agosto de 2017 el señor William Francisco Duarte Rojas (carrera 15 72 62 oficina 207 de la ciudad de Bogotá – alvayar@hotmail.com) con radicado 50C2017ER18379¹², solicita.

“De manera respetuosa, solicito ante su Despacho se me expida Certificado de Tradición del bien inmueble ubicado en la Carrera 73 B No 64F-92 de esta ciudad, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 50C-647157 y cédula catastral No. 63A T73A 3.

Lo anterior, debido a que la matrícula se encuentra bloqueada desde hace tiempo, y es necesario aportarlo como requisito indispensable ante el Juzgado de conocimiento para inicial proceso ejecutivo con garantía real en contra de la actual propietaria del bien inmueble”.

El 19-09-2017 se envía comunicación 50C2017EE18490¹³ al señor William Francisco Duarte Rojas en la que se informa que el folio tiene actuación administrativa en curso.

5. El 03 de noviembre de 2017 la señora María del Carmen Bermúdez Gómez (not calle 135 17 04 casa 2 de la ciudad de Bogotá) con radicado 50C2017ER25173¹⁴ informa y solicita:

“1- Soy acreedora hipotecaria (...), constituida mediante la escritura pública número 1636 de fecha 20 de Junio de 2013, otorgada en la Notaría 76 del Círculo de esta ciudad (...)

⁵ Folio 81

⁶ Folio 86

⁷ Folios 87 a 93

⁸ Folios 94 a 105

⁹ Folio 82

¹⁰ Folio 83

¹¹ Folio 126

¹² Folios 107 y 108

¹³ Folio 124

¹⁴ Folio 128



RESOLUCION No. 000003

Actuación Administrativa 032 DE 2017

15. ENE 2019³

Página 7 de 34

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157

2- Dicho gravamen hipotecario, fue registrado (...) 50C-647157 (...) Anotación Nro. 22 (...).

3. La señora GLADIS SUÁREZ MALDONADO, como deudora hipotecaria no me ha cancelado los intereses sobre la suma mutuada desde septiembre año de 2015, y a pesar de los requerimientos ha sido imposible su pago, al igual que el del capital.

(...)

Solicito de manera respetuosa (...) se ordene o autorice a quien corresponda la expedición del certificado de libertad para así poder cumplir con el requisito exigido y poder iniciar el cobro judicial, ya que como lo es sabido por usted tengo que iniciar demanda antes de que prescriba el título valor”.

6. Por auto de ampliación de apertura del 05 de diciembre de 2017¹⁵ se ordena:

“ARTÍCULO PRIMERO: Ampliar el auto de apertura del 22 de mayo de 2017 con la finalidad de establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157 por las razones expuestas en la parte motiva del presente auto. Fórmese el expediente respectivo según lo establecido en el art. 36 de la Ley 1437 de 2011.

(...)

ARTÍCULO TERCERO: Como en el expediente no obra prueba de entrega de ninguna comunicación, se ordena comunicar el contenido de la presente providencia, junto con el auto de inicio del 22 de mayo de 2017, conforme lo indica el artículo 37 de la ley 1437 de 2011, a:

- a) Gladys Suárez Maldonado (carrera 73 B 64 F 92 de la ciudad de Bogotá),
- b) Pablo Emilio Rodríguez Peña (avenida carrera 54 46 03-07 Sur de la ciudad de Bogotá),
- c) Rosaura Rodríguez de Molina (calle 126 57 80 apartamento 501 B y/o calle 126 51 80 apartamento 501 B de la ciudad de Bogotá),
- d) María Belén Bermúdez Gómez (calle 135 17 04 casa 2 de la ciudad de Bogotá),
- e) Valderrama Franco Hermanos S.A.S. (carrera 10 16 39 oficina 1404 de la ciudad de Bogotá),
- f) José Antonio Bohórquez Fonseca (carrera 69 65 12 de la ciudad de Bogotá),
- g) Yoni Mora Molina (calle 9 D 69 B 80 de la ciudad de Bogotá),
- h) William Francisco Duarte Rojas (carrera 15 72 62 oficina 207 de la ciudad de Bogotá),
- i) María Gladys Vanegas de Montenegro y Marco Aurelio Montenegro Cortes (carrera 81 D 22 71 de la ciudad de Bogotá, madyvagal@gmail.com, marcoaureliomontenegrocortes@gmail.com),
- j) Luis Alejandro Abril Cortes y Laura Paola Abril Pardo (carrera 108 A 142 68 de la ciudad de Bogotá)
- l) Fiscalía 111 Seccional de Bogotá (carrera 33 18 33 de la ciudad de Bogotá) con destino al radicado 110016099069201701919.

¹⁵ Folios 141 a 148



RESOLUCION No 000003 15 ENE 2019
Actuación Administrativa 032 DE 2017

Página 8 de 34

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157

ARTÍCULO CUARTO: Oficiar a

- a) la Notaría 76 del círculo de Bogotá (avenida Boyacá 51 21 de la ciudad de Bogotá) para que certifique en protocolo la existencia de la escritura pública 1554 del 13 de junio de 2013, sus partes y sus actos; envíese copia de la escritura presentada para registro con el turno 2013-62105 para que se certifique su autenticidad.
- b) la Notaría 76 del círculo de Bogotá (avenida Boyacá 51 21 de la ciudad de Bogotá) para que certifique en protocolo la existencia de la escritura pública 1634 del 20 de junio de 2013, sus partes y sus actos; envíese copia de la escritura presentada para registro con el turno 2013-62106 para que se certifique su autenticidad.
- c) la Notaría 35 del círculo de Bogotá (avenida 82 11 62 de la ciudad de Bogotá) para que certifique en protocolo la existencia de la escritura pública 1215 del 24 de enero de 2014, sus partes y sus actos; envíese copia de la escritura presentada para registro con el turno 2014-14911 para que se certifique su autenticidad.
- d) la Notaría 68 del círculo de Bogotá (calle 37 sur 78 H 33 de la ciudad de Bogotá) para que certifique en protocolo la existencia de la escritura pública 1202 del 10 de marzo de 2014, sus partes y sus actos; envíese copia de la escritura presentada para registro con el turno 2014-24358 para que se certifique su autenticidad.
- e) la Notaría 34 del círculo de Bogotá (calle 109 15 55 de la ciudad de Bogotá) para que certifique en protocolo la existencia de la escritura pública 1540 del 01 de agosto de 2014, sus partes y sus actos; envíese copia de la escritura presentada para registro con el turno 2014-98956 para que se certifique su autenticidad.
- f) la Notaría 34 del círculo de Bogotá (calle 109 15 55 de la ciudad de Bogotá) para que certifique en protocolo la existencia de la escritura pública 1585 del 01 de septiembre de 2014, sus partes y sus actos; envíese copia de la escritura presentada para registro con el turno 2014-98958 para que se certifique su autenticidad.
- g) la Notaría 34 del círculo de Bogotá (calle 109 15 55 de la ciudad de Bogotá) para que certifique en protocolo la existencia de la escritura pública 2384 del 05 de diciembre de 2014, sus partes y sus actos; envíese copia de la escritura presentada para registro con el turno 2014-107252 para que se certifique su autenticidad.
- h) la Notaría 7 del círculo de Bogotá (calle 12 B 8 39 de la ciudad de Bogotá) para que certifique en protocolo la existencia de la escritura pública 3913 del 03 de diciembre de 2015, sus partes y sus actos; envíese copia de la escritura presentada para registro con el turno 2016-10887 para que se certifique su autenticidad.
- i) la Notaría 45 del círculo de Bogotá (avenida suba 125 23 de la ciudad de Bogotá) para que certifique en protocolo la existencia de la escritura pública 1431 del 03 de junio de 2016, sus partes y sus actos; envíese copia de la escritura presentada para registro con el turno 2016-61825 para que se certifique su autenticidad.
- j) la Notaría 64 del círculo de Bogotá (calle 25 G 73 A 29 de la ciudad de Bogotá) para que certifique en protocolo la existencia de la escritura pública 3313 del 26 de octubre de 2016, sus partes y sus actos; envíese copia de la escritura presentada para registro con el turno 2016-100990 para que se certifique su autenticidad.
- k) Juzgado 24 civil municipal de Bogotá (carrera 10 14 33 piso 8 de la ciudad de Bogotá) para que certifique si expidió o no el oficio 1792 del 11 de septiembre de 2009 dentro del proceso ejecutivo hipotecario 2009-0979 de Pablo Emilio Rodríguez Peña contra Gladys Suárez Maldonado; envíese copia del oficio presentado para registro con el turno 2009-93952 para que se certifique su autenticidad.



RESOLUCION No 000003 .15 ENE 2019^o
Actuación Administrativa 032 DE 2017

Página 9 de 34

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157

ARTÍCULO QUINTO: Publicar el presente auto, de conformidad con el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011, en la página web www.supernotariado.gov.co, con la finalidad de que cumpla los fines de publicidad para los interesados de los que se desconozca medio eficaz de comunicación y para comunicar el inicio de la actuación administrativa a los terceros que puedan estar interesados”.

7. El 16 de enero de 2018¹⁶ se presenta en esta Oficina el señor Marco Aurelio Montenegro Cortes y se le entrega copia del auto de apertura y de su ampliación; recibida la comunicación, el usuario no hace solicitud o aporte de prueba alguna.

8. El 06 de febrero de 2018¹⁷ se presenta en esta Oficina la señora María Belén Bermúdez Gómez y se le entrega copia del auto de apertura y de su ampliación; recibida la comunicación, la usuaria no hace solicitud o aporte de prueba alguna.

9. El 06 de febrero de 2018¹⁸ se presenta en esta Oficina el señor Narciso Orjuela Valderrama, RL de VALDERRAMA FRANCO HERMANOS S.A.S., y se le entrega copia del auto de apertura y de su ampliación; recibida la comunicación, el usuario no hace solicitud o aporte de prueba alguna.

El 08 de febrero de 2018 (50C2018ER02298)¹⁹ aporta poder para la abogada Esperanza Rivera Londoño.

10. El 02 de febrero de 2018 (50C2018EE02681)²⁰ se envía comunicación a la señora Gladys Suárez Maldonado a la carrera 73 B 64 F 92 de la ciudad de Bogotá. La compañía 4/72 hace devolución del consecutivo YG184035429CO²¹ con la causal “falta número de apartamento – tres apartamentos”. Al desconocer otra posible dirección de notificación, se hace oponible la publicación en la página web www.supernotariado.gov.co.

11. El 02 de febrero de 2018 (50C2018EE02682)²² se envía comunicación al señor Pablo Emilio Rodríguez Peña a la avenida carrera 54 46 03-07 de la ciudad de Bogotá. La compañía 4/72 hace devolución del consecutivo YG184035463CO²³ con la causal “cerrado”. Al desconocer otra posible dirección de notificación, se hace oponible la publicación en la página web www.supernotariado.gov.co.

¹⁶ Folio 149

¹⁷ Folio 150

¹⁸ Folio 151

¹⁹ Folio 187

²⁰ Folio 158

²¹ Folios 319 y 320

²² Folio 159

²³ Folios 319 y 320



RESOLUCION No 000003
Actuación Administrativa 032 DE 2017

15 ENE 2019

Página 10 de 34

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157

12. El 02 de febrero de 2018 (50C2018EE02683)²⁴ se envía comunicación a la señora Rosaura Rodríguez de Molina a la calle 126 57 80, apartamento 501 B, de la ciudad de Bogotá. La compañía 4/72 certifica entrega efectiva del consecutivo YG184035477CO²⁵ el 17 de febrero de 2018; recibida la comunicación no se hace aporte o solicitud de material probatorio en sentido alguno.

13. El 02 de febrero de 2018 (50C2018EE02685)²⁶ se envía comunicación a la señora María Belén Bermúdez Gómez a la calle 135 17 04 de la ciudad de Bogotá. La compañía 4/72 hace devolución del consecutivo YG184035494CO²⁷ con la causal "cerrado". Se le hará oponible la publicación en la página web www.supernotariado.gov.co, y para la notificación de esta resolución se ordenará el envío a la carrera 73 B 64 F 92 de la ciudad de Bogotá junto con la notificación en la secretaría del área de actuaciones administrativas.

14. El 20 de febrero de 2018²⁸ se presenta en esta Oficina el señor José Antonio Bohórquez Fonseca y se le entrega copia del auto de apertura y de su ampliación; recibida la comunicación, la usuaría no hace solicitud o aporte de prueba alguna.

El 13 de marzo de 2018²⁹ el usuario aporta poder para el abogado Juan Carlos Cárdenas Rodríguez y el 19 de abril de 2018 (50C2018ER08091)³⁰, éste, informa que la Notaría 34 ya certificó la inexistencia del título con el que se canceló la hipoteca constituida a favor de José Antonio Bohórquez Fonseca, y que se debe entender que la misma continúa vigente.

15. El 02 de febrero de 2018 (50C2018EE02689)³¹ se envía comunicación al señor Yoni Mora Molina a la calle 9 D 69 B 80 de la ciudad de Bogotá. La compañía 4/72 hace devolución del consecutivo YG184035525CO³² con la causal "dirección errada - falta torre y apartamento". Al desconocer otra posible dirección de notificación, se hace oponible la publicación en la página web www.supernotariado.gov.co.

16. El 02 de febrero de 2018 (50C2018EE02690)³³ se envía comunicación al señor William Francisco Duarte Rojas a la carrera 15 72 62, oficina 207, de la ciudad de Bogotá. La compañía

²⁴ Folio 160

²⁵ Folio 194

²⁶ Folio 162

²⁷ Folios 335 y 336

²⁸ Folio 184

²⁹ Folios 236 y 237

³⁰ Folios 339 a 341

³¹ Folio 165

³² Folios 321 y 322

³³ Folio 166



RESOLUCION No 000003
Actuación Administrativa 032 DE 2017

15 ENE 2019

Página 11 de 34

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157

4/72 certifica entrega efectiva del consecutivo YG184035534CO³⁴ el 20 de febrero de 2018; recibida la comunicación no se hace aporte o solicitud de material probatorio en sentido alguno.

17. El 20 de febrero de 2018³⁵ se presenta en esta Oficina la señora María Gladys Vanegas de Montenegro y se le entrega copia del auto de apertura y de su ampliación; recibida la comunicación, la usuaria no hace solicitud o aporte de prueba alguna.

18. El 02 de febrero de 2018 (50C2018EE02692)³⁶ se envía comunicación al señor Luis Alejandro Cortes a la carrera 108 A 142 68 de la ciudad de Bogotá. La compañía 4/72 hace devolución del consecutivo YG184035551CO³⁷ con la causal "rehusado". Al desconocer otra posible dirección de notificación, se hace oponible la publicación en la página web www.supernotariado.gov.co.

19. El 02 de febrero de 2018 (50C2018EE02693)³⁸ se envía comunicación a la señora Laura Paola Abril Pardo a la carrera 108 A 142 68 de la ciudad de Bogotá. La compañía 4/72 hace devolución del consecutivo YG184035565CO³⁹ con la causal "rehusado". Al desconocer otra posible dirección de notificación, se hace oponible la publicación en la página web www.supernotariado.gov.co.

20. El 02 de febrero de 2018 (50C2018EE02694)⁴⁰ se envía comunicación a la Fiscalía 111 seccional de Bogotá a la carrera 33 18 33 108 de la ciudad de Bogotá. La compañía 4/72 certifica entrega efectiva del consecutivo YG184035579CO⁴¹ el 20 de febrero de 2018; recibida la comunicación no se hace aporte o solicitud de material probatorio en sentido alguno.

21. El 02 de febrero de 2018 (50C2018EE02695)⁴² se envía comunicación a la Notaría 76 de Bogotá a la avenida Boyacá 51 21 de la misma ciudad. El 25 de julio de 2018 (50C2018EE14889)⁴³ se reitera solicitud. El 06 de septiembre de 2018 (setentayseisbogota@supernotariado.gov.co) la notaría envía copia de la EP 1554 del 13/06/2013 cuyo acto es la cancelación de hipoteca a favor de Pablo Emilio Rodríguez Peña para la matrícula 50C-647157.

22. El 02 de febrero de 2018 (50C2018EE02696)⁴⁴ se envía comunicación a la Notaría 76 de Bogotá a la avenida Boyacá 51 21 de la misma ciudad. El 25 de julio de 2018 (50C2018EE14890)⁴⁵

³⁴ Folio 329

³⁵ Folio 183

³⁶ Folio 168

³⁷ Folios 323 y 324

³⁸ Folio 169

³⁹ Folios 325 y 326

⁴⁰ Folio 170

⁴¹ Folio 330

⁴² Folio 171

⁴³ Folio 337

⁴⁴ Folio 172



RESOLUCION No 0000031
Actuación Administrativa 032 DE 2017

15 ENE 2019

Página 12 de 34

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157

se reitera solicitud. El 06 de septiembre de 2018 (setentayseisbogota@supernotariado.gov.co) la notaría envía copia de la EP 1634 del 20/06/2013 cuyo acto es la cancelación de hipoteca a favor de Rosaura Rodríguez de Molina para la matrícula 50C-647157.

23. El 02 de febrero de 2018 (50C2018EE02697)⁴⁶ se envía comunicación a la Notaría 35 de Bogotá a la avenida 82 11 62 de la misma ciudad. El 22 de febrero de 2018 (50C2018ER03464)⁴⁷ la Notaría responde:

"De acuerdo con lo solicitado en el oficio de la referencia, me permito certificar que revisados nuestros libros de relación y de índice, y nuestro archivo de protocolo, se observa que la escritura pública número 1215 de fecha 18 de julio de 2014 otorgada en este despacho, corresponde al contrato de compraventa, celebrado entre ANA MARÍA MENDOZA SARASTI (Vendedora) con la señora GRACIELA URIBE DE GERLEIN (compradora) sobre los inmuebles apartamento 203 Interior 5, garajes 155 y 156 interior 6 y el uso exclusivo del depósito No. 44 B, inmuebles que hacen parte del Multifamiliar Gratamira II Etapa, ubicado en la Calle 136 Número 74-80 de la ciudad de Bogotá, inmuebles que se identifican con las matrículas inmobiliarias 50N-1151953, 50N-20006433 y 50N-20006434.

De otra parte le informo, que los documentos enviados por esa dependencia, que supuestamente corresponden a la escritura pública número 1215 de fecha 24 de enero de 2014, y que se refiere al acto de cancelación de hipoteca y que ha originado la actuación administrativa de referencia, NO fue otorgada en este despacho, al igual que las firmas y sellos impresos en dichos documentos, no corresponden a los utilizados en las agencias autorizadas por este despacho.

En consecuencia de lo anterior, me permito anexar en quince (15) folios copia auténtica de la escritura que fue otorgada y autorizada por este Despacho, así como copia de la respectiva denuncia penal presentada".

24. El 02 de febrero de 2018 (50C2018EE02698)⁴⁸ se envía comunicación a la Notaría 68 de Bogotá a la calle 37 Sur 78 H 33 de la misma ciudad. El 26 de febrero de 2018 (50C2018ER03639)⁴⁹ la Notaría envía copia de la EP 1202 del 10/03/2014 cuyo acto es la aclaración de un lindero para la matrícula 50C-647157.

⁴⁵ Folio 338

⁴⁶ Folio 173

⁴⁷ Folios 191 a 207

⁴⁸ Folio 174

⁴⁹ Folios 260 a 272



RESOLUCION No. 000003 15 ENE 2019
Actuación Administrativa 032 DE 2017

Página 13 de 34

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157

25. El 02 de febrero de 2018 (50C2018EE02699)⁵⁰ se envía comunicación a la Notaría 34 de Bogotá a la calle 109 15 55 de la misma ciudad. El 06 de marzo de 2018 (50C2018ER04529)⁵¹ la Notaría remite copia de denuncia penal sin certificación. El 10 de abril de 2018 (50C2018EE05542)⁵² se requiere a la notaría para que envíe la certificación solicitada. El 14 de abril de 2018 (50C2018ER07319)⁵³ Notaría informa:

"(...) una vez revisado el protocolo del año 2014 de ésta Notaría, se observó que la Escritura Pública 1540 de fecha 06/08/2014, NO EXISTE. Lo anterior teniendo en cuenta que en nuestro protocolo reposa escritura pública 1540 de fecha primero 06 de agosto del año dos mil catorce (2014), que corresponde a COMPRAVENTA del 6% del lote de terreno junto con la casa de habitación en el existente (...) identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-103556".

26. El 02 de febrero de 2018 (50C2018EE02700)⁵⁴ se envía comunicación a la Notaría 34 de Bogotá a la calle 109 15 55 de la misma ciudad. El 06 de marzo de 2018 (50C2018ER04527)⁵⁵ la Notaría remite copia de denuncia penal sin certificación. El 10 de abril de 2018 (50C2018EE05543)⁵⁶ se requiere a la notaría para que envíe la certificación solicitada. El 10 de abril de 2018 (50C2018ER07318)⁵⁷ Notaría informa:

"(...) una vez revisado el protocolo del año 2014 de ésta Notaría, se observó que la Escritura Pública 1585 de fecha 01/09/2014, NO EXISTE. Lo anterior teniendo en cuenta que en nuestro protocolo reposa escritura pública 1585 de fecha catorce 14 de agosto del año dos mil catorce (2014), que corresponde a una CORRECCIÓN DE REGISTRO CIVIL DE NACIMIENTO".

27. El 02 de febrero de 2018 (50C2018EE02707)⁵⁸ se envía comunicación a la Notaría 34 de Bogotá a la calle 109 15 55 de la misma ciudad. El 06 de marzo de 2018 (50C2018ER04526)⁵⁹ la Notaría remite copia de denuncia penal sin certificación. El 10 de abril de 2018 (50C2018EE05544)⁶⁰ se requiere a la notaría para que envíe la certificación solicitada. El 10 de abril de 2018 (50C2018ER07320)⁶¹ Notaría informa:

⁵⁰ Folio 175

⁵¹ Folios 251 a 259

⁵² Folio 292

⁵³ Folios 303 a 310

⁵⁴ Folio 176

⁵⁵ Folios 244 a 250

⁵⁶ Folio 293

⁵⁷ Folios 297 a 302

⁵⁸ Folio 182

⁵⁹ Folios 238 a 243

⁶⁰ Folio 294

⁶¹ Folios 311 a 316



RESOLUCION No 000003
Actuación Administrativa 032 DE 2017

15 ENE 2019

Página 14 de 34

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157

"(...) una vez revisado el protocolo del año 2014 de ésta Notaría, se observó que la Escritura Pública 2384 de fecha 05/12/2014, NO EXISTE. Lo anterior teniendo en cuenta que en nuestro protocolo reposa escritura pública 2384 de fecha primero 1 de diciembre del año dos mil catorce (2014), que corresponde a CANCELACIÓN DE HIPOTECA de un predio rural (...) identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 028-7695".

28. El 02 de febrero de 2018 (50C2018EE02701)⁶² se envía comunicación a la Notaría 7 de Bogotá a la calle 12 B 8 39 de la misma ciudad. El 05 de marzo de 2018 (50C2018ER04424)⁶³ la Notaría responde:

"Que revisado el protocolo y archivo de este Despacho Notarial, aparece la Escritura Pública Número TRES MIL NOVECIENTOS TRECE (3913) de fecha 14 de noviembre del año 2015, que se relaciona con la Cancelación de Afectación a Vivienda Familiar (...) Donación con reserva de Usufructo del derecho de cuota del 50% (...) y la reserva del Usufructo (...) del bien inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1588861 (...)

Que de conformidad con la fotocopia escaneada y enviada por la Oficina de Registro, y copia de un formato de calificación, supuestamente de la Escritura Pública No. 3.913 de fecha 3 de diciembre de 2015 de la Notaría 7 de Bogotá, de una Cancelación de Hipoteca de WILLIAM FRANCISCO DUARTE ROJAS a GLADIS SUÁREZ MALDONADO (...) que aparece inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-647157, No corresponde a la Notaría 7 de Bogotá, toda vez, que la que aparece en nuestro protocolo y archivo refiere a la Escritura Pública No. TRES MIL NOVECIENTOS TRECE (3.913) de fecha 14 de Noviembre del año 2015, cuyas partes, acto jurídico, fecha de otorgamiento, no guardan relación alguna con la registrada en Instrumentos Públicos de Bogotá zona Centro, así como la formalidad del texto del documento en el formato de calificación, los sellos, firmas de la doctora LIGIA JOSEFINA ERASO CABRERA, no corresponden a la Notaría".

29. El 02 de febrero de 2018 (50C2018EE02703)⁶⁴ se envía comunicación a la Notaría 45 de Bogotá a la avenida suba 125 23 de la misma ciudad. El 05 de marzo de 2018 (50C2018ER04444)⁶⁵ la Notaría responde:

"Que una vez revisado el protocolo del año 2016, se encontró que la escritura pública mil cuatrocientos treinta y uno (1431) con fecha de treinta y uno (31) de diciembre del dos mil dieciséis (2016) otorgada por esta notaría, corresponde a un acto de Divorcio otorgado por MELIDA NIÑO PAVA Y LUIS ERNESTO GALEANO MORENO, y la señora Abogada SOL MARINA GARCÍA GONZÁLEZ, en calidad de apoderada.

⁶² Folio 177

⁶³ Folios 211 a 235

⁶⁴ Folio 178

⁶⁵ Folios 209 y 210



RESOLUCION No. **000003**
Actuación Administrativa 032 DE 2017

15 ENE 2019

Página 15 de 34

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157

Por lo anterior, no existe en nuestro protocolo la escritura pública mil cuatrocientos treinta y uno (1431) con fecha del tres (03) de junio de 2016. De igual manera se certifica que durante 2016 las personas que se reportan como otorgantes, a saber LUIS ALEJANDRO ABRIL CORTES, LAURA PAOLA ABRIL PARDO Y LAURA SUÁREZ MALDONADO, según las copias enviadas por su despacho, no han realizado actos en esta notaría de ninguna índole.

Adicionalmente precisamos que el doctor Abelardo De la Espriella fungió como notario de este despacho desde el día veintitrés (23) de febrero de dos mil seis (2006) hasta el primero (1) de marzo de dos mil diez (2010), en virtud del decreto de nombramiento 4374 del 25 de noviembre de 2005, con lo cual es evidente que para la fecha indicada en el documento por el que se indaga era imposible que este autorizara instrumento alguno en calidad de notario cuarenta y cinco (45), ya que la titular para la fecha es la doctora CARLA PATRICIA OSPINA RAMÍREZ. (...)"

30. El 02 de febrero de 2018 (50C2018EE02704)⁶⁶ se envía comunicación a la Notaría 64 de Bogotá a la calle 25 G 73 A 29 de la misma ciudad. El 08 de marzo de 2018 (50C2018ER04710)⁶⁷ la Notaría responde:

"Los documentos radicados bajo el turno No. 2016-100990, El notario Sesenta y Cuatro (64) del círculo de Bogotá se pronunció respecto de los hechos que generarían la presunta falsedad en escritura pública, y se procedió a elevar la denuncia penal, respecto de las copias de las Certificaciones vinculadas respecto de la escritura pública tres mil trescientos trece (3313) de fecha veintiséis (26) de octubre de dos mil dieciséis (2016), inscrita en la matrícula inmobiliaria No. 50C-647157 supuestamente otorgada en la notaría Sesenta y Cuatro (64)".

30. El 02 de febrero de 2018 (50C2018EE02705)⁶⁸ se envía comunicación al Juzgado 24 civil municipal de Bogotá a la carrera 10 14 33, piso 8, de la ciudad de Bogotá. La compañía 4/72 certifica entrega efectiva del consecutivo YG184035675CO⁶⁹ el 19 de febrero de 2018; recibida la comunicación, el Juzgado no envía la certificación solicitada. Como la finalidad de la comunicación es averiguar por la autenticidad del oficio 4048 del 19/12/2011, se ha hecho consulta en la página web www.ramajudicial.gov.co el 20 de diciembre de 2018⁷⁰ en donde se puede evidenciar que el proceso ejecutivo hipotecario 2009-0979 terminó el 29 de enero de 2011 por pago total de la obligación, razón por la cual se presumirá la autenticidad del mismo; esto aunado al hecho de que ninguna parte o interesado ha manifestado que no haya sido expedido por aquel Despacho Judicial.

⁶⁶ Folio 179

⁶⁷ Folios 273 y 291

⁶⁸ Folio 180

⁶⁹ Folio 383

⁷⁰ Folios 384 a 386



RESOLUCION No 000003
Actuación Administrativa 032 DE 2017

15 ENE 2019

Página 16 de 34

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157

31. El 02 de febrero de 2018 (50C2018EE02706)⁷¹ se envía a publicar auto de apertura, y de ampliación, en página web de la entidad. El grupo de divulgación de la Superintendencia de Notariado y Registro certifica el 16/02/2018⁷² que el 16/02/2018 se publicó en la página web www.supernotariado.gov.co el auto de apertura de la actuación administrativa.

32. Publicado el acto administrativo en la página web de la entidad, ningún tercero o interesado dio aplicación al parágrafo del artículo 38 de la ley 1437 de 2011 con la finalidad de que fuera reconocido para actuar o para aportar prueba alguna.

33. Como los comunicados no aportaron o solicitaron material probatorio alguno y, además, no se presentó ningún tercero o interesado dentro de la actuación administrativa a proceder en igual sentido, esta Oficina la decidirá con el que reposa en el expediente y en los archivos para la matrícula 50C-647157.

34. No hubo necesidad de decretar pruebas, mediante nuevo auto, para el caso concreto, razón por la cual se declara cerrado el término probatorio en los términos del artículo 40 de la ley 1437 de 2011.

D. ACERVO PROBATORIO

Para decidir el asunto de la referencia se han tenido en cuenta los documentos que reposan en el archivo de esta oficina para la matrícula inmobiliaria 50C-647157 y la documentación que reposa en el expediente, especialmente la certificación expedida por la notaría 76 de Bogotá⁷³, 35 de Bogotá⁷⁴, 68 de Bogotá⁷⁵, 34 de Bogotá⁷⁶, 7 de Bogotá⁷⁷, 45 de Bogotá⁷⁸ y 64 de Bogotá⁷⁹.

E. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Título III de la parte primera de ley 1437 de 2011, artículos 49, 59, 60 de la ley 1579 de 2012, Instrucción administrativa 011 de 2015 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro y demás normas vigentes que sean aplicables al caso concreto.

⁷¹ Folio 181

⁷² Folio 185

⁷³ Folio 355

⁷⁴ Folio 191

⁷⁵ Folio 260

⁷⁶ Folios 297, 303 y 311

⁷⁷ Folio 214

⁷⁸ Folio 210

⁷⁹ Folio 273



RESOLUCION No 00003 15 ENE 2019
Actuación Administrativa 032 DE 2017

Página 17 de 34

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157

F. CONSIDERACIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO Y DECISIÓN

Establecida la competencia del Registrador de instrumentos públicos para conocer y decidir la presente actuación administrativa, comunicadas las partes, incorporado el material probatorio y cerrado el término del mismo, procede esta Oficina a decidir de fondo el asunto de la referencia.

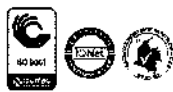
I. PRESUNCIÓN DE LEGALIDAD DE LOS ACTOS INSCRITOS EN LAS OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y COMPETENCIA PARA DESVIRTUARLA.

Las Oficinas de registro de instrumentos públicos cumplen con la función de dar publicidad y efecto de oponibilidad a los actos que requieran de esta solemnidad, y sólo a partir de ese momento producen efectos frente a terceros. Esta función tiene un carácter eminentemente administrativo, la cual se encuentra regulada por la Ley 1579 de 2012.

Ninguno de los efectos mencionados conminan a hacer revisión previa de la legalidad de los documentos que se radican en las oficinas de instrumentos públicos porque aquellas NO son las que los elaboran. Es decir, cuando un documento (arts. 243 y 244 ley 1564 de 2012) se radica para su inscripción (art. 14 ley 1579 de 2012), ya viene revestido de la presunción de legalidad (art. 88 ley 1437 de 2011) en aplicación al principio de la buena fe que se predica de los particulares y de sus actuaciones frente a las instituciones (art. 83 Constitución Política de Colombia).

Presunción de legalidad y buena fe que se traslada al acto administrativo de registro, que sólo puede ser desvirtuada por medio de decisión de fondo de autoridad judicial, o administrativa con funciones jurisdiccionales; función ésta, con la que no cuentan las oficinas de registro de instrumentos públicos.

En este orden de ideas, una ORIP no puede desvirtuar el principio de legalidad sobre el contenido de una anotación en un folio de matrícula inmobiliaria, razón por la cual se debe afirmar que en las situaciones en las que se informa a las oficinas de registro de instrumentos públicos sobre una presunta falsedad, inexistencia o irregularidad en alguno de los documentos inscritos, el pronunciamiento de fondo sobre su situación legal debe ser preferido por la jurisdicción respectiva (ordinaria, de lo contencioso administrativo o las entidades administrativas con funciones jurisdiccionales).



RESOLUCION No 000003
Actuación Administrativa 032 DE 2017 15 ENE 2019

Página 18 de 34

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157

2. CANCELACIÓN DE UN ACTO DE REGISTRO.

Una vez en firme el acto administrativo de registro en los términos de los artículos 70 y 87 de la ley 1437 de 2011, su cancelación sólo procede si se cumplen los postulados del artículo 62 de la ley 1579 de 2012:

“El registrador procederá a cancelar un registro o inscripción cuando se le presente la prueba de la cancelación del respectivo título o acto, o la orden judicial en tal sentido”.

Si dicha cancelación no se hace en virtud del artículo citado, el documento o solicitud que se haga en tal sentido debe ser rechazada, y si ingresa como turno de calificación, lo procedente es que se genere una nota devolutiva conforme al artículo 22 de la ley 1579 de 2012.

Tratándose de cancelaciones decretadas judicialmente, el interesado en que se surta el procedimiento respectivo debe tener en cuenta si va a atacar la legalidad del contenido del acto inscrito o del acto administrativo de inscripción; por supuesto, son pretensiones que se llevan ante diferentes jueces competentes.

Si opta por la primera, debe poner en conocimiento de la Fiscalía General de la Nación los hechos constitutivos de fraude o de inexistencia de los instrumentos públicos por falta de requisitos legales; como medida de protección la Fiscalía puede hacer uso del artículo 101 de la ley 906 de 2004 y obtener orden del Juez de control de garantías para suspender el poder dispositivo dentro de la matrícula inmobiliaria mientras se surte la investigación respectiva.

Si se escoge la segunda opción, el interesado debe agotar la vía administrativa y, si es del caso, iniciar pretensión ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo; la medida de protección aquí sería la suspensión provisional que establece el artículo 231 de la ley 1437 de 2011.

Por lógica argumentativa, viene el interrogante para definir si sólo la expedición de una sentencia es suficiente para la cancelación de un acto de registro de instrumentos públicos. La respuesta será que depende de qué clase de decisión haya adoptado el Juez.

En el mismo orden en que se expuso en los incisos anteriores, si el Juez declara la nulidad, inexistencia, ineficacia, fraude o cualquier causal constitutiva de cancelación del contenido de un acto de registro se pueden presentar dos hechos: uno, que se trate de actos judiciales (oficios o sentencias) que no requieren cancelación previa ante ninguna otra autoridad o entidad y cuya calificación se hará con la sentencia que así lo ordene debidamente radicada.



RESOLUCION No 000031 15 ENE 2019
Actuación Administrativa 032 DE 2017
Página 19 de 34

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157

Dos, que se trate de actos notariales que deban ser cancelados ante dichos despachos, para mantener el principio de legalidad intacto, previo a la cancelación de anotación alguna en los folios de matrícula inmobiliaria (arts. 47 y 53 del Decreto 960 de 1970).

Si el Juez declara la nulidad del acto administrativo de inscripción, la anotación se hará con la sentencia que así lo ordene debidamente radicada ante la oficina de registro de instrumentos públicos.

Entonces, dos conclusiones de lo que se ha dicho se pueden afirmar: la primera, que hay legislación especial y vigente para que los actos con destino a registro obtenidos fraudulentamente pasen por control judicial; la segunda, que en ninguna parte de este trámite se confiere competencia jurisdiccional a los registradores de instrumentos públicos para intervenir en etapa alguna.

3. ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA DE LAS OFICINAS DE REGISTRO.

Es preciso explicar para qué sirve la actuación administrativa que emana del contenido del artículo 59 de la ley 1579 de 2012. Para empezar se debe revisar la norma:

“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 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.

(...)

De toda corrección que se efectúe en el folio de matrícula inmobiliaria, se debe dejar la correspondiente salvedad haciendo referencia a la anotación corregida, el tipo de corrección que se



RESOLUCION No 000003
Actuación Administrativa 032 DE 2017
Página 20 de 34

15 ENE 2019

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157

efectuó, el acto administrativo por el cual se ordenó, en el caso en que esta haya sido producto de una actuación administrativa.

PARÁGRAFO. La Superintendencia de Notariado y Registro expedirá la reglamentación correspondiente para el trámite de las actuaciones administrativas de conformidad con las leyes vigentes”.

La condición para el inicio de actuación administrativa NO es la falsedad o inexistencia de un documento, porque, se reitera, las oficinas de registro no tienen facultades jurisdiccionales para desvirtuar el principio de legalidad; la facultad legal establecida es para la corrección de errores en la calificación de actos que no debieron superar esta etapa pero que sí lo hicieron y, además, ya cuentan con publicidad en los certificados de tradición y libertad.

Estos errores deben tener la capacidad de modificar la realidad jurídica del inmueble y por eso se faculta para su inmediata corrección, sin desconocer derechos de contradicción y defensa y de debido proceso.

En este orden de ideas, un documento obtenido fraudulentamente, o que sea inexistente por desconocerlo la autoridad o entidad que supuestamente lo expidió, que haya superado la etapa de calificación y sea oponible, NO constituye un error en el registro de instrumentos públicos si se tiene en cuenta que sobre aquellos existe el principio de legalidad y de que las ORIPs no hacen control de legalidad previa a su inscripción.

Entonces, al no constituir un error, tampoco su saneamiento debería ser objeto de actuación administrativa, a menos de que se aplicará el contenido del artículo 49 de la ley 1579 de 2012 con la finalidad de restablecer la real situación jurídica de la matrícula inmobiliaria, que daría la posibilidad de revisar la totalidad de las anotaciones y de hacer un pronunciamiento de fondo sobre ellas, pero solo en lo que tiene que ver con su procedencia en el registro.

4. RESOLUCIÓN 0092 DEL 27-03-2015 DE ESTA OFICINA.

Esta Oficina fijo pautas sobre el tema de falsedades en el registro de instrumentos públicos con de la Resolución No 00092 del 27 de marzo de 2015, con base en jurisprudencia anterior a la Instrucción Administrativa 11 de 2015 SNR, cuyas conclusiones son relevantes para el tema que se viene tratando, cuando en la parte motiva argumenta:

“[...] 3.4.- DE LAS FALSEDADES EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS.



RESOLUCION No 000003 .15 ENE 2019
Actuación Administrativa 032 DE 2017
Página 21 de 34

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157

Infortunadamente, en el ámbito registral, y como es de conocimiento de las autoridades judiciales, personas inescrupulosas presentan para su inscripción, documentos falsos; sin embargo sobre este particular existen pronunciamientos que abrogan su conocimiento y competencia a la justicia penal ordinaria como se expone a continuación:

La Ley 906 de 2004, publicada en el Diario Oficial No 45.658 de 1º de septiembre de 2004, por la cual se expide el Código de Procedimiento Penal, dispone:

ARTÍCULO 101. SUSPENSIÓN Y CANCELACIÓN DE REGISTROS OBTENIDOS FRAUDULENTAMENTE. En cualquier momento y antes de presentarse la acusación, a petición de la Fiscalía, el juez de control de garantías dispondrá la suspensión del poder dispositivo de los bienes sujetos a registro cuando existan motivos fundados para inferir que el título de propiedad fue obtenido fraudulentamente.

En la sentencia condenatoria se ordenará la cancelación de los títulos y registros respectivos cuando exista convencimiento más allá de toda duda razonable sobre las circunstancias que originaron la anterior medida. (Subraya, negrilla fuera del texto).

Lo dispuesto en este artículo también se aplicará respecto de los títulos valores sujetos a esta formalidad y obtenidos fraudulentamente.

Si estuviere acreditado que con base en las calidades jurídicas derivadas de los títulos cancelados se están adelantando procesos ante otras autoridades, se pondrá en conocimiento la decisión de cancelación para que se tomen las medidas correspondientes.”

Mediante sentencia C-060 de 2008, la Corte Constitucional, declaró **INEXEQUIBLE** la palabra “condenatoria” y **EXEQUIBLE** el resto de la expresión acusada contenida en el inciso 2º del artículo 101 de la Ley 906 de 2004, en el entendido de que la cancelación de los títulos y registros respectivos también se hará en cualquier otra providencia que ponga fin al proceso penal.

A su vez la Corte Suprema de Justicia, Sala Penal, mediante sentencia STP 75642 del 23 de septiembre de 2014, aclaró la interpretación correcta del artículo 101 del Código de Procedimiento Penal, determinando que es el juez del conocimiento el que tiene la competencia para definir de forma definitiva la cancelación de los títulos y de los registros cuando exista convencimiento más allá de toda duda razonable de que fueron adquiridos de forma fraudulenta. Y que asignar esta competencia al juez de garantías, aclaró, resulta contrario a lo dispuesto por el legislador (...).”

Así las cosas, si ni siquiera el Juez de Garantías tiene competencia para cancelar el registro de títulos falsos, mucho menos aquella puede atribuirse a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.



RESOLUCION No 00003
Actuación Administrativa 032 DE 2017

15 ENE 2019

Página 22 de 34

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157

De otro lado, para un caso análogo de falsedad, el CONSEJO DE ESTADO, SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCION TERCERA - SUBSECCION A, en sentencia del 7 de marzo 2012, Radicación: 250002326000199603282 01. Expediente: 20.042, Consejero Ponente: HERNAN ANDRADE RINCON, ante demanda presentada por el registro de documento espurio, negó las pretensiones de la demanda aduciendo que:

"Tampoco de las normas sobre registro antes transcritas se desprende obligación alguna impuesta a las Oficinas de Registro relacionadas con la constatación o comprobación con las diferentes Notarías en país de las cuales provienen los títulos, para verificar si efectivamente se produjeron dichos documentos en esas dependencias, por manera que mal haría entonces en predicarse falla alguna en el servicio imputable a la Oficina de Registro de Yopal, derivada de la presunta omisión por falta de constatación, pues sólo en la medida en que se produzca el incumplimiento de un deber que legalmente le correspondía a la respectiva autoridad pública, se podría deducir algún tipo de falla del servicio registral.

Y, es que de conformidad con el artículo 83 de la Constitución Política 91, la buena fe se presume en las actuaciones de los particulares, de tal suerte que a menos que surjan con contundencia motivos de duda en la legitimidad de sus actuaciones, las autoridades deben aplicar dicha presunción, pues lo contrario entrañaría el desconocimiento del principio superior aludido, lo cual supondría tener la mala fe como regla general y exigiría de todos los funcionarios públicos actuar con un alto grado de suspicacia.

Con fundamento en todo lo anterior, se concluye entonces que para la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal, la falsedad de la escritura pública No. 2182 del 27 de septiembre de 1994 de la Notaría Veintiuno de Bogotá, resultó imperceptible, por lo cual procedió a su registro, por manera que se impone concluir que tanto ese hecho delictual, como las consecuencias que del mismo se derivaron, resultaron imprevisibles e irresistibles para la Administración Pública.

Todo lo anterior permite afirmar que, en el presente asunto, la falsificación de la escritura pública No. 2182 constituyó un evento imperceptible para la Oficina de Registro de Yopal, a la cual no resultaría jurídicamente admisible exigirle la constatación exhaustiva de todos los títulos que les son presentados para registro, puesto que -bueno es reiterarlo-, en todas las actuaciones adelantadas por los particulares debe presumirse la buena fe (artículo 83 C. P.); en torno al elemento consistente en la irresistibilidad, a juicio de la Sala, también se encuentra presente en el caso objeto de estudio, habida consideración de que dicho documento tenía la plena apariencia y similitud de uno expedido en legal forma, circunstancia que indujo al error a todos a aquellos que tuvieron contacto con el documento materia de falsificación, incluso, a la profesional del Derecho contratada por la entidad financiera para el estudio de títulos.

De igual forma, se encuentra probada la exterioridad de dicha conducta delictual respecto del servicio prestado por la Oficina de Registro, habida cuenta de que ese hecho ilícito fue un hecho efectuado exclusivamente por un tercero, esto es el señor Hernán Loaiza García, respecto de quien se



RESOLUCION No 000003
Actuación Administrativa 032 DE 2017
Página 23 de 34

15 ENE 2019

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157

adelantó el correspondiente proceso penal por falsedad en documento; por lo demás el proceder de la Oficina de Registro de Yopal, tal y como se consideró anteriormente, estuvo ajustado al ordenamiento jurídico”.

Obra igualmente la posición institucional asumida por la Superintendencia de Notariado y Registro a través de la Dirección de Registro, expediente 110 – 2012, ante un caso de presunta falsedad, que remite al interesado a la justicia ordinaria para que sea aquella instancia quien ordene la cancelación o revocatoria del acto de registro.

Continuando con la posición institucional de la Superintendencia de Notariado y Registro, asumida frente a presuntas falsedades, en documentos sometidos a registro, existe pronunciamiento de la Oficina Asesora Jurídica, contenido en el oficio EE015258 del 22 de mayo de 2014, mediante el cual resuelve la consulta OAJ 1102, donde se manifiesta “De conformidad con los hechos presentados en el escrito de consulta, el documento que adolece de una presunta falsedad, actualmente ya se encuentra registrado, no existiendo mecanismo legal alguno que le permita actuar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos tendiente a evitar la publicación de acto alguno sobre dicho bien inmueble.

La única forma de evitar que se continúe realizando actos de disposición sobre el bien inmueble, es que la persona afectada y víctima del presunto delito, ponga en conocimiento de la jurisdicción ordinaria penal el caso para que la Fiscalía General de la Nación solicite a un Juez de Control de Garantía proferir orden de “prohibición de realizar cualquier acto de disposición del derecho real de dominio sobre el bien inmueble”, medida cautelar que una vez sea inscrita por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos deja automáticamente el predio fuera del comercio.

Con fundamento en lo antes expuesto, esta Superintendencia carece de competencia para investigar los hechos presentados en el correo electrónico.”

3.5. DE LA NULIDAD DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS

La nulidad es, en Derecho, una situación genérica de invalidez del acto jurídico, que provoca que una norma, acto jurídico, acto administrativo o acto procesal deje de desplegar sus efectos jurídicos, retro trayéndose al momento de su celebración. Para que una norma o acto sean nulos se requiere de una declaración de nulidad, expresa o tácita y que el vicio que lo afecta sea coexistente a la celebración del mismo.

Tiene por fundamento, proteger intereses que resultan vulnerados por no cumplirse las prescripciones legales al celebrarse un acto jurídico o dictarse una norma, acto administrativo o judicial. Hay que tener en cuenta que la nulidad es la sanción más grave que se puede imponer a un acto jurídico. Por lo tanto los órganos jurisdiccionales son muy estrictos a la hora de interpretar estas causas.



RESOLUCION No 000003
Actuación Administrativa 032 DE 2017

15. ENE 2019

Página 24 de 34

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157

En relación con la misma, la Corte Constitucional en sentencia No. C-513 de 1994, se pronunció en los siguientes términos:

"La acción de nulidad, de larga tradición legislativa (ley 130 de 1913) y jurisprudencial en nuestro medio, tiene como finalidad específica la de servir de instrumento para pretender o buscar la invalidez de un acto administrativo, proveniente de cualquiera de las ramas del poder público, por estimarse contrario a la norma superior de derecho a la cual debe estar sujeto. A través de dicha acción se garantiza el principio de legalidad que es consustancial al Estado Social de Derecho que nuestra Constitución institucionaliza y se asegura el respeto y la vigencia de la jerarquía normativa. Dicha jerarquía, cuya base es la Constitución, se integra además con la variedad de actos regla, que en los diferentes grados u órdenes de competencia son expedidos por los órganos que cumplen las funciones estatales, en ejercicio de las competencias constitucionales y legales de que han sido investidos formal, funcional o materialmente.

(...) La acción de nulidad tiene un sólido soporte en el principio de legalidad que surge, principalmente, del conjunto normativo contenido en los arts. 1, 2, 6, 121, 123, inciso 2o., 124 de la C.P., pero así mismo tiene su raíz en las normas que a nivel constitucional han institucionalizado y regulado la jurisdicción de lo contencioso administrativo (arts. 236, 237-1-5-6 y 238)". (M.P. Dr. Antonio Barrera Carbonell) [...]"

5. INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 SNR

A través de esta instrucción dirigida a los Registradores de Instrumentos Públicos del país se establece el procedimiento para la corrección de un acto de inscripción por inexistencia del instrumento público, orden judicial o el acto administrativo inscrito en un folio de matrícula inmobiliaria; procedimiento con el que se adelanta la presente actuación administrativa.

"El titular de un derecho real inscrito en el registro, el notario, autoridad judicial o administrativa competente a 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, (...) y deberá acompañar copia de la respectiva denuncia ante la Fiscalía General de la Nación".

"Una vez 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".



RESOLUCION No 000003
Actuación Administrativa 032 DE 2017

15 ENE 2019

Página 25 de 34

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157

"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 (...) con el fin de que certifique si dicho documento fue expedido o autorizado por esta. (...)"

"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 la orden judicial o administrativa certifique que NO expidió el documento, el Registrador en el momento de decidir la actuación administrativa corregirá la inscripción dejándola sin valor no 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".

Esta Oficina advierte una adecuación insuficiente sobre el contenido de esta Instrucción Administrativa en tres sentidos: uno, se abroga la facultad de desvirtuar la legalidad de un documento inscrito y de un acto de inscripción a una oficina de registro que no tiene estas atribuciones; dos, conmina a las oficinas de registro de instrumentos públicos a aceptar que hubo error en el registro cuando esto no es cierto; tres, crea la expectativa irreal de la falsa tradición e impide un saneamiento completo de la matrícula inmobiliaria.

Sobre el principio de legalidad (aparte 1) y de la teoría del error en registro (aparte 3) ya se hicieron los comentarios pertinentes; entonces, será necesario que se exponga el punto sobre la falsa tradición. La instrucción administrativa ya referida ordena que una vez se haya dejado sin valor ni efectos en registro una anotación por aplicación de la teoría de la inexistencia, los actos posteriores inscritos de deben "AJUSTAR" a los códigos destinados para la falsa tradición y ordenar suprimir la X que identifica a los propietarios inscritos.

No hace distinción del tipo del acto inscrito y tampoco se detiene a explicar cuál es el argumento jurídico para tal decisión. Al respecto, dos casos concretos se pueden citar para ilustrar que los efectos de esta orden rifien con la finalidad con la que es aceptada la "falsa tradición" en Colombia, que está de más decir que es una figura que ya debería estar en desuso si se tiene en cuenta que, en



RESOLUCION No 000003
Actuación Administrativa 032 DE 2017

115 ENE 2019

Página 26 de 34

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157

este momento, se está levantando el inventario de los bienes inmuebles de la Nación y de que en los municipios que cuentan con catastro es obligación que se adelante la interrelación con registro para establecer la real situación jurídica de aquellos inmuebles sin dueño aparente.

Caso 1. Cuando se registra una compraventa con un documento "inexistente". En este caso, quien enajena NO es propietario, sin perjuicio de la expectativa que sobre sus derechos tiene, pero COMPARECE como tal con la finalidad de perfeccionar el contrato y, además, cita como título antecedente un documento que, al no tener validez ni efectos en registro, no es oponible como tal. En otras palabras, no se le pueden aplicar los efectos del artículo 1871 del Código Civil (venta de cosa ajena) porque quien enajena lo hace como si tuviera la atribución de disposición propia del derecho dominio, cosa que no es cierta.

Caso 2. Cuando se registra una hipoteca con posterioridad al documento "inexistente". Si la anotación de hipoteca de una matrícula inmobiliaria se realizó con una escritura pública que sí corresponde con de la Notaría de origen, pero quien grava el inmueble (hipoteca) NO es propietario, no se puede afirmar que tiene la capacidad exigida por el artículo 2439 del Código Civil, la de hipotecar, porque sobre ésta sólo recae en quien es titular del derecho real de dominio (Art. 669 Código Civil).

Aunado a esto, tampoco existe en la legislación colombiana la figura de la hipoteca de la cosa ajena o un código de naturaleza jurídica de registro con la que se pueda adecuar la figura para cumplir con la orden de la instrucción administrativa, razón por la cual, para este caso, no hay otra opción que la de aplicar el artículo 49 de la ley 1579 de 2012 y dejar la anotación sin validez ni efectos en registro por la falta de requisitos legales.

En conclusión, los actos contenidos en el caso 1 caso 2 no cumplen con los requisitos legales para su registro (literal d artículo 3 ley 1579 de 2012), pues se trata de un error inducido por el usuario y no de esta Oficina, razón por la cual no era posible prever su devolución (art. 22 ley 1579 de 2012) en el momento de hacer la calificación (art. 16 ley 1579 de 2012). El saneamiento debería ser la aplicación de la atribución entregada a los registradores de instrumentos públicos para que los folios de matrícula inmobiliaria siempre reflejen su real situación jurídica (arts. 49 y 60 ley 1579 de 2012), sin que medie autorización alguna por parte de los interesados, interpretación que no permite la instrucción administrativa 11 de 2015 de la SNR.

6. LEY 734 DE 2002

Establecida la conclusión de que la instrucción administrativa 11 de 2015 SNR crea un procedimiento para el trato de documentos inexistentes que constan en anotaciones dentro de los



RESOLUCION No 000003
Actuación Administrativa 032 DE 2017

15 ENE 2019

Página 27 de 34

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157

folios de matrícula inmobiliaria, equiparándolos a errores en el proceso de registro, sin que esto corresponda a la finalidad de la norma la norma (inciso 2 artículo 60 ley 1579 de 2012), se debe indicar que se acata la misma en cumplimiento de las normas que regulan el ejercicio de la función pública y que establece las responsabilidades de los servidores públicos (ley 734 de 2002).

Establece en el numeral 1 del artículo 34, la obligación del servidor público de “cumplir y hacer que se cumplan las órdenes superiores emitidas por funcionario competente”, norma que es ratificada en el numeral 7 del mismo artículo, que permite la objeción en caso de que se desconozcan postulados constitucionales o legales, pero no exonera del inicio de investigaciones disciplinarias si se omiten mientras se encuentren vigentes.

Con estas reflexiones se acatará el contenido de la Instrucción Administrativa 11 de 2015 y se decidirá de fondo la presente actuación administrativa.

7. CASO CONCRETO

Anotación 24

La anotación 24 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157 se realizó con una escritura pública que NO corresponde con el protocolo de la Notaría 35 del círculo de Bogotá.

La instrucción administrativa 011 de 2015 SNR indica que, para estos casos específicos, se debe aplicar la teoría de la inexistencia del documento. Si la escritura pública 1215 del 24 de enero de 2014, con el que se hizo la anotación referida y radicada con el turno 2014-14911, no fue otorgada en la Notaría 35 del círculo de Bogotá y así lo certifica el despacho notarial, aquel documento no existe y no puede producir efecto legal alguno.

Las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que se ha producido la supuesta falsedad son materia de investigación y decisión de la autoridad judicial competente. Sin embargo, la ley faculta al Registrador de instrumentos públicos a hacer las adecuaciones a que haya lugar en los folios de matrícula inmobiliaria involucrados.

La anotación 24 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157 debe quedar sin valor ni efecto registral: por un lado, porque así lo ordena la instrucción administrativa comentada; por otro, porque el artículo 60 de la ley 1579 de 2012 indica que el error en el registro no legitima derechos y para su cancelación no será necesario la autorización de terceros que se puedan ver afectados.



RESOLUCION No 000003
Actuación Administrativa 032 DE 2017
Página 28 de 34

15 ENE 2019

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157

Como consecuencia de la decisión que se toma, y para establecer la real situación jurídica del folio en mención, la anotación 22 debe quedar activa y se debe desasociar la cancelación hecha con la anotación 24.

Anotación 28

La anotación 28 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157 se realizó con una escritura pública que NO corresponde con el protocolo de la Notaría 34 del círculo de Bogotá.

La instrucción administrativa 011 de 2015 SNR indica que, para estos casos específicos, se debe aplicar la teoría de la inexistencia del documento. Si la escritura pública 1540 del 01 de agosto de 2014, con el que se hizo la anotación referida y radicada con el turno 2014-98956, no fue otorgada en la Notaría 34 del círculo de Bogotá y así lo certifica el despacho notarial, aquel documento no existe y no puede producir efecto legal alguno.

Las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que se ha producido la supuesta falsedad son materia de investigación y decisión de la autoridad judicial competente. Sin embargo, la ley faculta al Registrador de instrumentos públicos a hacer las adecuaciones a que haya lugar en los folios de matrícula inmobiliaria involucrados.

La anotación 28 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157 debe quedar sin valor ni efecto registral: por un lado, porque así lo ordena la instrucción administrativa comentada; por otro, porque el artículo 60 de la ley 1579 de 2012 indica que el error en el registro no legitima derechos y para su cancelación no será necesario la autorización de terceros que se puedan ver afectados.

Como consecuencia de la decisión que se toma, y para establecer la real situación jurídica del folio en mención, la anotación 23 debe quedar activa y se debe desasociar la cancelación hecha con la anotación 28.

Anotación 29

La anotación 29 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157 se realizó con una escritura pública que NO corresponde con el protocolo de la Notaría 34 del círculo de Bogotá.

La instrucción administrativa 011 de 2015 SNR indica que, para estos casos específicos, se debe aplicar la teoría de la inexistencia del documento. Si la escritura pública 1585 del 01 de septiembre de 2014, con el que se hizo la anotación referida y radicada con el turno 2014-98958, no fue



RESOLUCION No 000003
Actuación Administrativa 032 DE 2017

15 ENE 2019

Página 29 de 34

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157

otorgada en la Notaría 34 del círculo de Bogotá y así lo certifica el despacho notarial, aquel documento no existe y no puede producir efecto legal alguno.

Las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que se ha producido la supuesta falsedad son materia de investigación y decisión de la autoridad judicial competente. Sin embargo, la ley faculta al Registrador de instrumentos públicos a hacer las adecuaciones a que haya lugar en los folios de matrícula inmobiliaria involucrados.

La anotación 29 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157 debe quedar sin valor ni efecto registral: por un lado, porque así lo ordena la instrucción administrativa comentada; por otro, porque el artículo 60 de la ley 1579 de 2012 indica que el error en el registro no legitima derechos y para su cancelación no será necesario la autorización de terceros que se puedan ver afectados.

Como consecuencia de la decisión que se toma, y para establecer la real situación jurídica del folio en mención, la anotación 26 debe quedar activa y se debe desasociar la cancelación hecha con la anotación 29.

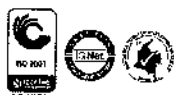
Anotación 30

La anotación 30 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157 se realizó con una escritura pública que NO corresponde con el protocolo de la Notaría 34 del círculo de Bogotá.

La instrucción administrativa 011 de 2015 SNR indica que, para estos casos específicos, se debe aplicar la teoría de la inexistencia del documento. Si la escritura pública 2384 del 05 de diciembre de 2014, con el que se hizo la anotación referida y radicada con el turno 2014-107252, no fue otorgada en la Notaría 34 del círculo de Bogotá y así lo certifica el despacho notarial, aquel documento no existe y no puede producir efecto legal alguno.

Las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que se ha producido la supuesta falsedad son materia de investigación y decisión de la autoridad judicial competente. Sin embargo, la ley faculta al Registrador de instrumentos públicos a hacer las adecuaciones a que haya lugar en los folios de matrícula inmobiliaria involucrados.

La anotación 30 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157 debe quedar sin valor ni efecto registral: por un lado, porque así lo ordena la instrucción administrativa comentada; por otro, porque el artículo 60 de la ley 1579 de 2012 indica que el error en el registro no legitima derechos y para su cancelación no será necesario la autorización de terceros que se puedan ver afectados.



RESOLUCION No

000003

15 ENE 2019

Actuación Administrativa 032 DE 2017

Página 30 de 34

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157

Como consecuencia de la decisión que se toma, y para establecer la real situación jurídica del folio en mención, la anotación 27 debe quedar activa y se debe desasociar la cancelación hecha con la anotación 30.

Anotación 32

La anotación 32 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157 se realizó con una escritura pública que NO corresponde con el protocolo de la Notaría 7 del círculo de Bogotá.

La instrucción administrativa 011 de 2015 SNR indica que, para estos casos específicos, se debe aplicar la teoría de la inexistencia del documento. Si la escritura pública 3913 del 03 de diciembre de 2015, con el que se hizo la anotación referida y radicada con el turno 2016-10887, no fue otorgada en la Notaría 7 del círculo de Bogotá y así lo certifica el despacho notarial, aquel documento no existe y no puede producir efecto legal alguno.

Las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que se ha producido la supuesta falsedad son materia de investigación y decisión de la autoridad judicial competente. Sin embargo, la ley faculta al Registrador de instrumentos públicos a hacer las adecuaciones a que haya lugar en los folios de matrícula inmobiliaria involucrados.

La anotación 32 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157 debe quedar sin valor ni efecto registral: por un lado, porque así lo ordena la instrucción administrativa comentada; por otro, porque el artículo 60 de la ley 1579 de 2012 indica que el error en el registro no legitima derechos y para su cancelación no será necesario la autorización de terceros que se puedan ver afectados.

Como consecuencia de la decisión que se toma, y para establecer la real situación jurídica del folio en mención, la anotación 31 debe quedar activa y se debe desasociar la cancelación hecha con la anotación 32.

Anotación 34

La anotación 34 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157 se realizó con una escritura pública que NO corresponde con el protocolo de la Notaría 45 del círculo de Bogotá.

La instrucción administrativa 011 de 2015 SNR indica que, para estos casos específicos, se debe aplicar la teoría de la inexistencia del documento. Si la escritura pública 1431 del 03 de junio de 2016, con el que se hizo la anotación referida y radicada con el turno 2016-61825, no fue otorgada



RESOLUCION No 000003
Actuación Administrativa 032 DE 2017

15 ENE 2019

Página 31 de 34

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157

en la Notaría 45 del círculo de Bogotá y así lo certifica el despacho notarial, aquel documento no existe y no puede producir efecto legal alguno.

Las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que se ha producido la supuesta falsedad son materia de investigación y decisión de la autoridad judicial competente. Sin embargo, la ley faculta al Registrador de instrumentos públicos a hacer las adecuaciones a que haya lugar en los folios de matrícula inmobiliaria involucrados.

La anotación 34 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157 debe quedar sin valor ni efecto registral: por un lado, porque así lo ordena la instrucción administrativa comentada; por otro, porque el artículo 60 de la ley 1579 de 2012 indica que el error en el registro no legitima derechos y para su cancelación no será necesario la autorización de terceros que se puedan ver afectados.

Como consecuencia de la decisión que se toma, y para establecer la real situación jurídica del folio en mención, la anotación 33 debe quedar activa y se debe desasociar la cancelación hecha con la anotación 34.

Anotación 36

La anotación 36 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157 se realizó con una escritura pública que NO corresponde con el protocolo de la Notaría 64 del círculo de Bogotá.

La instrucción administrativa 011 de 2015 SNR indica que, para estos casos específicos, se debe aplicar la teoría de la inexistencia del documento. Si la escritura pública 3313 del 26 de octubre de 2016, con el que se hizo la anotación referida y radicada con el turno 2016-100990, no fue otorgada en la Notaría 64 del círculo de Bogotá y así lo certifica el despacho notarial, aquel documento no existe y no puede producir efecto legal alguno.

Las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que se ha producido la supuesta falsedad son materia de investigación y decisión de la autoridad judicial competente. Sin embargo, la ley faculta al Registrador de instrumentos públicos a hacer las adecuaciones a que haya lugar en los folios de matrícula inmobiliaria involucrados.

La anotación 36 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157 debe quedar sin valor ni efecto registral: por un lado, porque así lo ordena la instrucción administrativa comentada; por otro, porque el artículo 60 de la ley 1579 de 2012 indica que el error en el registro no legitima derechos y para su cancelación no será necesario la autorización de terceros que se puedan ver afectados.



RESOLUCION No 000003
Actuación Administrativa 032 DE 2017

15 ENE 2019

Página 32 de 34

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157

Como consecuencia de la decisión que se toma, y para establecer la real situación jurídica del folio en mención, la anotación 35 debe quedar activa y se debe desasociar la cancelación hecha con la anotación 36.

En mérito de lo expuesto, éste Despacho

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Dejar sin valor y efectos registrales las anotaciones 24, 28, 29, 30, 32, 34 y 36 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157 por las consideraciones hechas en la parte motiva de esta providencia (Instrucción Administrativa 011 de 2015 SNR y Art. 60 ley 1579 de 2012). Suprimir la "X" que identifica a propietario en las anotaciones referidas y hacer salvedades de ley.

ARTÍCULO SEGUNDO: Desasociar las anotaciones 22, 23, 26, 27, 31, 33 y 35 de la anotaciones 24, 28, 29, 30, 32, 34 y 36, respectivamente y, en consecuencia, dejar activas y vigentes las anotaciones 22, 23, 26, 27, 31, 33 y 35 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157 por las consideraciones hechas en la parte motiva de esta providencia (Artículo 49 ley 1579 de 2012). Hacer salvedades de ley.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar la presente resolución a:

- a) Marco Aurelio Montenegro Cortes (marcoaureliomontenegro@gmail.com y/o a la carrera 81 D 22 71 de la ciudad de Bogotá)
- b) María Belén Bermúdez Gómez (carrera 69 65 59 y/o calle 135 17 04 y/o carrera 73 B 64 F 92 de la ciudad de Bogotá; además, en la secretaría del área de actuaciones administrativas y con la publicación en la página web www.supernotariado.gov.co)
- c) Valderrama Franco Hermanos S.A.S., a través de su representante legal Narciso Orjuela Valderrama, o de su apoderada Esperanza Rivera Londoño (carrera 10 16 39, oficina 14-04 de la ciudad de Bogotá)
- d) Gladys Suárez Maldonado (al desconocer posible dirección de notificaciones se ordena que la misma se haga en la secretaría de esta Oficina y con la publicación en la página web www.supernotariado.gov.co).
- e) Pablo Emilio Rodríguez Peña (al desconocer posible dirección de notificaciones se ordena que la misma se haga en la secretaría de esta Oficina y con la publicación en la página web www.supernotariado.gov.co).



RESOLUCION No 000003
Actuación Administrativa 032 DE 2017

15 ENE 2019

Página 33 de 34

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157

- l) Rosaura Rodríguez de Molina (calle 126 57 80, apartamento 501 B, de la ciudad de Bogotá)
- g) José Antonio Bohórquez Fonseca, directamente o a través de su apoderado Juan Carlos Cárdenas Rodríguez (carrera 69 65 12 de la ciudad de Bogotá y/o jcrasesoriajuridica@gmail.com)
- h) Yoni Mora Molina (al desconocer posible dirección de notificaciones se ordena que la misma se haga en la secretaría de esta Oficina y con la publicación en la página web www.supernotariado.gov.co).
- i) William Francisco Duarte Rojas (carrera 15 72 62, oficina 207, de la ciudad de Bogotá)
- j) María Gladys Vanegas de Montenegro (madysvagal@gmail.com)
- k) Luis Alejandro Cortes (al desconocer posible dirección de notificaciones se ordena que la misma se haga en la secretaría de esta Oficina y con la publicación en la página web www.supernotariado.gov.co).
- l) Laura Paola Abril Pardo (al desconocer posible dirección de notificaciones se ordena que la misma se haga en la secretaría de esta Oficina y con la publicación en la página web www.supernotariado.gov.co).

ARTÍCULO CUARTO: Comunicar la presente resolución a:

- a) Fiscalía 111 Seccional de Bogotá (carrera 33 18 33 de la ciudad de Bogotá) con destino al expediente 110016099069201701919.
- b) Fernando Pico Chacón (carrera 8 16 51, oficina 303, de la ciudad de Bogotá)
- c) Juzgado 7 civil del circuito de Bogotá (carrera 9 11 45, torre central, piso 5, de la ciudad de Bogotá) con destino al proceso ejecutivo 2017-00536 de William Francisco Duarte Rojas contra Gladys Suárez Maldonado.
- d) Juzgado 57 penal municipal con función de control de garantías (carrera 28 A 18 A 67, piso 5, bloque E, de la ciudad de Bogotá) con destino al expediente 11001600005020171132000 NI297518.
- e) Juzgado 38 penal municipal de garantías (carrera 28 A 17 A 67, piso 1, bloque E, de la ciudad de Bogotá) con destino al expediente 11001600005020171132000 NI297518.



RESOLUCION No 000003 15 ENE 2019
Actuación Administrativa 032 DE 2017

Página 34 de 34

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-647157

ARTÍCULO QUINTO: Publicar la presente resolución de conformidad con el artículo 73 de la Ley 1437 de 2011 en la página web www.supernotariado.gov.co.

ARTÍCULO SEXTO: Contra la presente resolución proceden los recursos de reposición ante esta oficina y el de apelación ante la subdirección de apoyo jurídico registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SÉPTIMO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición y surte efectos una vez se encuentre ejecutoriada.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.
Dada en Bogotá D. C., a los 15 ENE 2019

Janeth Cecilia Díaz Cervantes
JANETH CECILIA DÍAZ CERVANTES
Registradora Principal
Registral

Ramón Rodolfo Palomino
RAMÓN RODOLFO PALOMINO
Coordinador Grupo Gestión Jurídica

Proyección: Diego Pinzón Figueroa
Profesional Especializado

