

RESOLUCION No **000012**

22 ENE 2019

Actuación Administrativa 076 DE 2017

000012

Página 1 de 20

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1565881

**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-1565881

1. Tiene como fecha de apertura el 21 de febrero de 2003 y su estado actual es activo.
2. Lote sin dirección.
3. Anotación 6. Escritura pública 1284 del 05 de octubre de 2012 otorgada en la Notaría única de Madrid. Venta de Octavio Reinel Gelpud botina en favor de Blanca Liliana Malua Gelpud.
4. Anotación 7. Escritura pública 1284 del 05 de octubre de 2012 otorgada en la Notaría única de Madrid. Hipoteca a favor de empleados de Jardines de los Andes.
5. Anotación 8, que cancela la 7. Escritura pública 0125 del 20 de enero de 2015 otorgada en la Notaría 7 del círculo de Bogotá. Cancelación de hipoteca a favor de empleados de Jardines de los Andes.
6. Anotación 9. Escritura pública 0563 del 07 de mayo de 2015 otorgada en la Notaría 1 del círculo de San Gil. Venta de Blanca Liliana Malua Gelpud en favor de Julie Andrea Rico Chamorro.
7. Anotación 10. Escritura pública 1211 del 21 de octubre de 2015 otorgada en la Notaría 55 del círculo de Bogotá. Venta de Julie Andrea Rico Chamorro en favor de Humberto Torres Correa y Ana Lucía Cabezas Sarta.

B. SOLICITUD

RESOLUCION No

000012

22 ENE 2019

Actuación Administrativa 076 DE 2017

Página 2 de 20

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1565881

1. El 20 de junio de 2017 (50C2017ER13210)¹ la señora Blanca Liliana Malua Gelpud, informa y solicita:

“(…) me dirijo a Ustedes para solicitar se disponga la eliminación de las anotaciones números 8, 9 y 10 del folio de matrícula No. 50C-1565881, del bien de mi propiedad ubicado en el municipio de Madrid (Cund.), y respecto del cual jamás ha celebrado los actos jurídicos que en dichas anotaciones se registraron, (…)

(…)

TERCERO: (…) al solicitar el certificado de tradición y libertad del inmueble en cuestión, me llevo la sorpresa de que a partir de la anotación número 8 en adelante, se registraron una serie de actos jurídicos y de escrituras públicas que jamás celebré y suscribí.

CUARTO: Aparece en la anotación número 8 que mediante escritura pública No. 125 del 20 de enero de 2015 suscrita ante la Notaría Séptima de Bogotá cancelé la hipoteca que se había constituido mediante la escritura pública No. 1284 del 05 de octubre de 2012 (…)

(…)

Esta escritura trata de la compraventa de un derecho de cuota equivalente al 50% sobre un apartamento en la ciudad de Bogotá de una señora HILDA MARINA ARIAS DE GÓMEZ a favor de un señor JORGE ELIÉCER GÓMEZ ARIAS, acto jurídico que nada tiene que ver con la suscrita, con el inmueble de mi propiedad y con lo registrado en el folio de matrícula inmobiliaria (…).

QUINTO: (…) En la anotación No. 9 se registró una compraventa que la suscrita supuestamente hizo mediante escritura pública No. 563 del 07 de mayo de 2015 en la Notaría Primera del Círculo de San Gil (Sant.) en favor de una señora de nombre JULIE ANDREA RICO CHAMORRO, acto que tampoco celebré, además que nunca he ido a dicho municipio y no tengo ni idea quien será la mencionada.

Al solicitar copia auténtica de dicha escritura pública No. 563 de la Notaría Primera de San Gil, me llevo la sorpresa de que esta escritura ni siquiera hace referencia al acto que se indica en esa anotación No. 9, que no es de fecha 07 de mayo de 2015 como lo dice el Registro, sino del 27 de febrero y que en realidad trata es de una resciliación a través de la

¹ Folios 2 a 4

RESOLUCION No 0000121

Actuación Administrativa 076 DE 2017

22 ENE 2019

Página 3 de 20

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1565881 cual los señores MARDOQUEO MANCILLA CHÁVEZ y RAFAEL SAAVEDRA HERNÁNDEZ (personas que desconozco por completo), dejaron sin efecto las escrituras públicas números 2.556 del 8 de noviembre de 2013 y la número 2.290 del 04 de septiembre de 2014 otorgadas ambas en la Notaría Primera del Círculo de San Gil.

(...)

SEXTO: En la anotación No. 10 aparece una compraventa realizada mediante escritura pública No. 1211 del 21 de octubre de 2011 otorgada en la Notaría 55 de Bogotá a través de la cual JULIE ANDREA RICO CHAMORRO le vende a ANA LUCÍA CABEZAS SARTA y HUMBERTO TORRES CORREA. Al solicitar copia de esta última escritura pública se tiene que si bien coinciden los datos con los de mi predio, también lo es que no puede tener validez ni surtir efecto jurídico alguno (...)."

La usuaria aporta copia auténtica de la EP 1284 del 05-10-2012 otorgada en la Notaría única de Madrid², copia auténtica de la EP 0125 del 24-01-2015 otorgada en la Notaría 7 de Bogotá³, copia auténtica de la EP 0563 del 27-02-2015 otorgada en la Notaría 1 de San Gil⁴, copia de la EP 1211 del 21-10-2015 otorgada en la Notaría 55 de Bogotá⁵ y certificación del Fondo de Empleados de Jardines de los Andes donde afirma que NO han expedido paz y salvo por la obligación contraída por Blanca Liliana Malua Gelpud⁶.

2. El 22 de agosto de 2017 (50C2017ER18733)⁷ la señora Blanca Liliana Malua Gelpud aporta poder a favor de Marcela Patricia Ramírez Hernández.

3. El 22 de agosto de 2017 (50C2017ER18734)⁸ la señora Blanca Liliana Malua Gelpud aporta copia de la denuncia penal del 18-05-2017 con número de radicado 252866000376201700871.

C. ACTUACIÓN PROCESAL

1. Por auto del 15 de septiembre de 2017⁹, esta Oficina inició actuación administrativa de la referencia con la finalidad de establecer la real situación jurídica del folio 50C-1565881.

² Folios 5 a 12

³ Folios 15 a 23

⁴ Folios 26 a 28

⁵ Folios 31 a 41

⁶ Folio 45

⁷ Folio 48

⁸ Folios 50 a 52

⁹ Folios 53 a 57

RESOLUCION No ~~0000-1-2~~¹

Actuación Administrativa 076 DE 2017 22 ENE 2019

Página 4 de 20

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1565881

2. En el mencionado auto se ordena:

“SEGUNDO: Comuníquese el presente auto a los señores Blanca Liliana Malua Gelpud, Fondo de Empleados de Jardines de los Andes, Julie Andrea Rico Chamorro, Humberto Torres Correa y Ana Lucía Cabezas Sarta, a la Unidad Seccional de Fiscalía de Funza – Cundinamarca, (...) De no ser posible esta comunicación y para comunicar a terceros indeterminados, se divulgará con la publicación en el Diario Oficial y en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro www.supernotariado.gov.co, advirtiéndoles que contra el presente acto administrativo no procede ningún recurso en la vía gubernativa (Artículo 75 Ley 1437 de 2011).

TERCERO: Publíquese el presente acto en un diario de amplia circulación, a costa de los interesados, o en el Diario Oficial a costa de esta oficina.

CUARTO: Practicar la siguiente prueba:

1. Solicitar a la Notaría Séptima de Bogotá, para que certifique si la Escritura No 125 del 20-01-2015, de ese despacho notarial, contiene el acto de cancelación de hipoteca contenida en la Escritura No 1284 del 05-10-2012, de la Notaría Única de Madrid, Cundinamarca, inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-1565881, anexando copia del instrumento mencionado junto con sus anexos.
 2. Solicitar a la Notaría Primera de San Gil, Santander, que certifique si la Escritura No 563 del 07-05-2015, de ese despacho notarial, contiene el acto de compraventa del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-1565881, de la señora Blanca Liliana Malua Gelpud a Julie Andrea Rico Chamorro, anexando copia del instrumento mencionado junto con sus anexos.
 3. Solicitar a la Notaría Cincuenta y Cinco (55), certifique si la Escritura No 1211 del 21-10-2015, de ese despacho notarial, contiene el acto de compraventa del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-1565881, de Julie Andrea Rico Chamorro a Humberto Torres Correa y Ana Lucía Cabezas Sarta, anexando copia del instrumento mencionado junto con sus anexos”.
3. El 16 de septiembre de 2017 (50C2017EE18565)¹⁰ se envía comunicación a Blanca Liliana Malua Gelpud a la calle 6 22 31 del municipio de Madrid (Cundinamarca). El 02 de noviembre de 2017¹¹ la apoderada Marcela Patricia Ramírez Hernández se presenta en esta Oficina y se le hace entrega del auto de apertura; recibida la comunicación no se hace aporte o solicitud de material probatorio en sentido alguno.

¹⁰ Folio 58

¹¹ Folio 81

RESOLUCION No 0000 1 2'

Actuación Administrativa 076 DE 2017

Página 5 de 20

22 ENE 2019

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1565881

4. El 16 de noviembre de 2017 (50C2017EE24384)¹² se envía comunicación a Ana Lucía Cabezas Sarta a la calle 6 79 F 13 de la ciudad de Bogotá. La compañía 4/72 hace devolución d la guía RN861069508CO¹³ el 22-11-2017 con la causal “NO EXISTE”. Al desconocer otra posible dirección de notificaciones, se le hace oponible la publicación del auto de apertura en la página web www.supernotariado.gov.co.

5. El 15 de noviembre de 2017 (50C2017EE24389)¹⁴ se envía comunicación a la Notaría 55 de Bogotá. El 23 de noviembre de 2017 (50C2017ER26859)¹⁵ la Notaría certifica: “Que en el Protocolo de esta notaría se encuentra la Escritura Pública MIL DOSCIENTOS ONCE (1211) del VINTIUN (21) octubre de DOS MIL QUINCE (2015), la que contiene: Acto: COMPRAVENTA, Personas que intervienen, Vendedor: JULIE ANDREA RICO CHAMORRO (...), Compradores: HUMBERTO TORRES CORREA (...) ANA LUCÍA CABEZAS SARTA (...)”.

6. El 20 de noviembre de 2017 (50C2017EE24555)¹⁶ se envía comunicación a la Notaría 7 de Bogotá. El 11 de diciembre de 2017 (50C2017ER28228)¹⁷ la Notaría certifica: Que revisado el protocolo y archivo de este Despacho Notarial, aparece la Escritura Pública Número CIENTO VEINTICINCO (125) de fecha 24 de ENERO del año 2015, que refiere a una compraventa de derechos de cuota equivalente al 50% de la señora HILDA MARINA ARIAS DE GÓMEZ (...) a favor del señor JORGE ELIECER GÓMEZ ARIAS (...) del bien inmueble Apartamento número TRESCIENTOS DOS (302) Que hace parte del Edificio Quinta Ramos – Propiedad horizontal (...) registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40082553 (...). Que de conformidad con la fotocopia de Registro, supuestamente del certificado No. 0137-2015 de una cancelación de Hipoteca con la Escritura Pública No. 125 de fecha 20 de enero del año 2015, sobre el bien inmueble con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1565881, No corresponde a la Notaría 7 de Bogotá (...) los sellos, firmas de la Notaria titular Doctora LIGIA JOSEFINA ERASO CABRERA, no corresponden a la Notaría”.

7. El 25 de enero de 2018¹⁸ la señora Blanca Liliana Malua Gelpud se presenta en esta Oficina y se le hace entrega del auto de apertura; recibida la comunicación no se hace aporte o solicitud de material probatorio en sentido alguno.

¹² Folio 84

¹³ Folios 126 y 127

¹⁴ Folio 87

¹⁵ Folio 98

¹⁶ Folio 87

¹⁷ Folios 108 a 122

¹⁸ Folio 99

RESOLUCION No **000012**

Actuación Administrativa 076 DE 2017

22 ENE 2019

Página 6 de 20

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1565881

8. El 21 de diciembre de 2017 (50C2017ER29204)¹⁹ el señor Humberto Torres Correa indica que se hace parte dentro de la actuación administrativa; no se hace aporte o solicitud de material probatorio en sentido alguno.
9. El 16 de marzo de 2018 (50C2018EE05498)²⁰ se envía a publicar auto de apertura en página web de la entidad. El grupo de divulgación de la Superintendencia de Notariado y Registro certifica el 03/08/2018²¹ que el 03/08/2018 se publicó en la página web www.supernotariado.gov.co el auto de apertura de la actuación administrativa.
10. El 16 de marzo de 2018 (50C2018EE05495)²² se envía comunicación a la Fiscalía 102 seccional de Bogotá a la carrera 33 18 33, correspondencia, de la ciudad de Bogotá. La compañía 4/72 certifica entrega efectiva de la guía RN927579336CO²³ el 05 de abril de 2018; recibida la comunicación no se hace aporte o solicitud de material probatorio en sentido alguno.
11. El 16 de marzo de 2018 (50C2018EE05496)²⁴ se envía comunicación al Fondo de Empleados Jardines de los Andes al Kilómetro 25 Carrera Occidente vía Faca en el municipio de Madrid, Cundinamarca. El 05 de junio de 2018²⁵ el autorizado del Fondo de Empleados se presenta en esta Oficina y recibe copia del auto de apertura; recibida la comunicación no se hace aporte o solicitud de material probatorio en sentido alguno.
12. El 05 de abril de 2018 (50C2018ER06929)²⁶ la señora Blanca Liliana Malua Gelpud revoca poder de Marcela Patricia Ramírez Hernández.
13. El 27 de julio de 2018 (50C2018EE15549)²⁷ se envía comunicación a la Notaría 1 de San Gil. El 17 de agosto de 2018 (50C2018ER18790)²⁸ la Notaría certifica: “Que la escritura No. 563 de fecha 07-05-2015 solicitada por el Doctor RAMÓN RODOLFO PALOMINO Coordinador Grupo de Gestión Jurídico Registral – ORIP Bogotá Zona Centro, no coincide en el acto jurídico, ni a la fecha, ni en el otorgamiento, ni la autorización con la escritura otorgada en este Despacho, toda vez que la Escritura No. 563 es de fecha Febrero 27 de 2015 y corresponde a una RESCILIACIÓN

¹⁹ Folio 123

²⁰ Folio 130

²¹ Folio 155

²² Folio 134

²³ Folio 152

²⁴ Folio 135

²⁵ Folio 138

²⁶ Folio 146

²⁷ Folio 154

²⁸ Folio 156

RESOLUCION No **000012****22 ENE 2019****Actuación Administrativa 076 DE 2017****Página 7 de 20**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1565881 CONTRACUTAL siendo los comparecientes MARDOQUEO MANCILLA CHAVES (...) y RAFAEL SAAVEDRA HERNÁNDEZ (...).

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

15. 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-1565881.

16. No hubo necesidad de decretar pruebas, mediante 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-1565881 y la documentación que reposa en el expediente, especialmente la certificación expedida por la notaría 55 de Bogotá el 23 de noviembre de 2017²⁹, notaría 7 de Bogotá el 11 de diciembre de 2017³⁰ y notaría 1 de San Gil el 17 de agosto de 2018³¹.

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.

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.

²⁹ Folio 106

³⁰ Folio 110

³¹ Folio 159

RESOLUCION No 000012

Actuación Administrativa 076 DE 2017 22 ENE 2019
Página 8 de 20

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1565881

1. 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 proferido por la jurisdicción respectiva (ordinaria, de lo contencioso administrativo o las entidades administrativas con funciones jurisdiccionales).

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.

RESOLUCION No

000012

Actuación Administrativa 076 DE 2017 22 ENE 2019

Página 9 de 20

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1565881

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.

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.

RESOLUCION No 000012Actuación Administrativa 076 DE 2017 22 ENE 2019
Página 10 de 20

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1565881

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 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.

RESOLUCION No **000012**

Actuación Administrativa 076 DE 2017

22 ENE 2019**Página 11 de 20**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1565881

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 fija 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.

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 1° 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.

RESOLUCION No 000012 22 ENE 2019

Actuación Administrativa 076 DE 2017

Página 12 de 20

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1565881

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 2° 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.

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.

RESOLUCION No 000012**Actuación Administrativa 076 DE 2017****22 ENE 2019****Página 13 de 20**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1565881

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 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

RESOLUCION No

000012

Actuación Administrativa 076 DE 2017

22 ENE 2019

Página 14 de 20

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1565881

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.

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

RESOLUCION N°

000012

22 ENE 2019

Actuación Administrativa 076 DE 2017

Página 15 de 20

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1565881

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".

"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



RESOLUCION No

000012

Actuación Administrativa 076 DE 2017

22 ENE 2019

Página 16 de 20

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1565881 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 riñen 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 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

RESOLUCION No **000012**

Actuación Administrativa 076 DE 2017

22 ENE 2019

Página 17 de 20

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1565881 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 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

Como se deben hacer consideraciones diferentes para cada notación a intervenir, será necesario motivar cada decisión por separado.

a) Anotación 8 del folio 50C-1565881

La anotación 8 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1565881 se realizó con una escritura pública que NO corresponde con el protocolo de la Notaría 7 del círculo de Bogotá.

RESOLUCION No 000012

Actuación Administrativa 076 DE 2017

22 ENE 2019

Página 18 de 20

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1565881

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 0125 del 20 de enero de 2015, con el que se hizo la anotación referida y radicada con el turno 2015-28078, 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 8 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1565881 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.

Así las cosas, para evitar cruces de información con VUR, la anotación referida quedará sin "X" que identifique a propietario alguno.

b) Anotación 9 del folio 50C-1565881

La anotación 9 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1565881 se realizó con una escritura pública que NO corresponde con el protocolo de la Notaría 1 del círculo de San Gil.

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 0563 del 07 de mayo de 2015, con el que se hizo la anotación referida y radicada con el turno 2015-51511, no fue otorgada en la Notaría 1 del círculo de San Gil 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 9 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1565881 debe quedar sin valor ni efecto registral: por un lado, porque así lo ordena la instrucción administrativa comentada; por otro,

RESOLUCION No 000012

Actuación Administrativa 076 DE 2017
Página 19 de 20

22 ENE 2019

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1565881 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.

Así las cosas, para evitar cruces de información con VUR, la anotación referida quedará sin "X" que identifique a propietario alguno.

c) Anotación 10 del folio 50C-1565881

La anotación 10 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1565881 se realizó con una escritura pública que SÍ corresponde con el protocolo de la Notaría 54 de Bogotá, a la que NO deberían aplicarse los efectos del artículo 1871 del Código Civil (venta de cosa ajena) porque quien comparece lo hace como si tuviera la atribución de disposición propia del derecho dominio y porque cita un título antecedente de dominio que no existe, cosa que desvirtúa los postulados de la citada figura jurídica.

Esto quiere decir que el acto contenido en aquél título no cumple con los requisitos legales para su registro (literal d artículo 3 ley 1579 de 2012), y cuya anotación debería quedar sin valor ni efectos, pero para dar cumplimiento a la Instrucción Administrativa 11 de 2015 se asignará el código de naturaleza jurídica 0604 (COMPRAVENTA DE COSA AJENA) y se ordenará la eliminación de la "X" que identifica a propietario.

En mérito de lo expuesto, éste Despacho

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Dejar sin valor y efectos registrales las anotaciones 8 y 9 del folio de matrícula inmobiliaria **50C-1565881** 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: Asignar a la anotación 10 del folio de matrícula inmobiliaria **50C-1565881** el código de naturaleza jurídica **0604 (COMPRAVENTA DE COSA AJENA)** y eliminar la "X" que identifica a propietario por las consideraciones hechas en la parte motiva de esta providencia (Instrucción Administrativa 011 de 2015 SNR y Art. 60 ley 1579 de 2012). Hacer salvedades de ley.

ARTÍCULO TERCERO: Desasociar la anotación 8 como cancelación de la anotación 7 del folio de matrícula inmobiliaria **50C-1565881**, y dejar la anotación 7 vigente y activa, por las consideraciones hechas en la parte motiva de esta providencia (artículos 49 y 62 ley 1579 de 2012). Hacer salvedades de ley.

ARTÍCULO CUARTO: Notificar la presente resolución a:



RESOLUCION No 000012

22 ENE 2019

Actuación Administrativa 076 DE 2017

Página 20 de 20

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1565881

a) Blanca Liliana Malua Gelpud a la calle 6 22 31 del municipio de Madrid – Cundinamarca.

b) Fondo de Empleados Jardines de los Andes en el Kilómetro 25 Carrera Occidente vía Faca del municipio de Madrid – Cundinamarca.

c) Julie Andrea Rico Chamorro (al desconocer posible dirección de notificaciones, se ordena su notificación en la secretaría del área de actuaciones administrativas y con la publicación de esta resolución en la página web www.supernotariado.gov.co).

d) Humberto Torres Correa a la calle 6 79 F 13 de la ciudad de Bogotá y al desconocer otra posible dirección de notificaciones, se ordena su notificación en la secretaría del área de actuaciones administrativas y con la publicación de esta resolución en la página web www.supernotariado.gov.co.

e) Ana Lucía Cabezas Sarta a la calle 6 79 F 13 de la ciudad de Bogotá y al desconocer otra posible dirección de notificaciones, se ordena su notificación en la secretaría del área de actuaciones administrativas y con la publicación de esta resolución en la página web www.supernotariado.gov.co.

ARTÍCULO QUINTO: Comunicar la presente resolución a la Fiscalía 102 seccional de Bogotá (carrera 33 18 33, piso 1 correspondencia de la ciudad de Bogotá) con destino al expediente 252866000376201700871.

ARTÍCULO SEXTO: 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 SÉPTIMO: 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 OCTAVO: 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

22 ENE 2019


JANETH CECILIA DÍAZ CERVANTES
Registradora Principal


RAMÓN RODOLFO PALOMINO
Coordinador Grupo Gestión Jurídica Registral

Proyección: Diego Pinzón Figueroa
Profesional Especializado