

AUTO DEL 09 FEB 2018

Por el cual se da inicio a una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1696779

Página 1 de 10

Expediente A.A. 008/2018**LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE
INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ- ZONA CENTRO**

En uso de sus facultades legales y en especial por las conferidas por el artículo 22 del Decreto 2723 de 2014, la Ley 1579 de 2012 y la Ley 1437 de 2011

CONSIDERANDO QUE:**A. SOLICITUD**1. El 11 de octubre de 2017 (50C2017ER23109)¹ la señora Diana Astrid Albarracín Padilla (CC52118385) informa:

“PRIMERO: Soy dueña del predio (...) Con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-01696779 (...).

(...)

TERCERO: En meses atrás me dirigí a la portería del Conjunto (...) con el ánimo de retirar el recibo del predial y para mi sorpresa tal documento venía diligenciado con el nombre de otra persona.

CUARTO: (...) me dirigí a (...) Registro (...) y para mi sorpresa me fue comunicado que el folio (...) 50C-01696779, se encontraba bloqueado debido a una venta que se había efectuado por dos personas que no eran las propietarias del mismo.

QUINTO: (...) me dirigí a la fiscalía a interponer el denuncia el cual está cursando por falsedad en documento privado mediante radicado No. 110016000050201722641 NI 1390 contra la señora Karen Mayerly Coronado Rueda.

¹ Folio 2

AUTO DEL 09 FEB 2018

Por el cual se da inicio a una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1696779

Página 2 de 10

PRETENSIONES

PRIMERA: Solicito al señor Registrador de la Zona Centro, me sea informado porque se encuentra bloqueado el folio (...) 50C-01696779, cuando la suscrita en calidad de propietaria no ha ejercido tal acto, al ser la directa interesada requiero conocer los motivos y sujetos que se encuentran inmiscuidos en el trámite, como también que se abstenga de seguir realizando actos de venta de mi apartamento”.

2. Aporta la usuaria radicado del 06 de junio de 2017 ante la Fiscalía General de la Nación. Cono la Fiscalía 277 seccional de Bogotá (carrera 33 18 33 piso 3) con el consecutivo 110016000050201722641². Dentro de los hechos, la usuaria indica:

“13. El funcionario de la oficina de registro indico que se debía solicitar copia de escritura 5215 del 09/12/2015 de la Notaría 56 del Círculo de Bogotá D.C., sin embargo a ir a la notaria nos indicaron que esa escritura no figuraba o no existía en la notaría. Para lo cual reafirma y presume que este documento es falso. Y su radicación ante registro es un acto ilícito”.

3. El 18/10/2017 se envía respuesta a la usuaria a su dirección de notificaciones (calle 37 B Sur 68 I 53 de la ciudad de Bogotá) en la que se informa que el caso amerita el inicio de una actuación administrativa³.

4. El 01/02/2018 el Juzgado 7 civil municipal de oralidad de Bogotá (carrera 10 14 33 piso 6), dentro del proceso ejecutivo hipotecario 2017-0568 de Jairo Alberto Téllez Agudelo contra Martha Inés Rueda Romero, solicita⁴:

“Comunico que por auto de fecha 15 de enero de 2018, se dispuso REQUERIR a esa entidad para que en el término e cinco (5) días contados a partir del recibo de esta comunicación de respuesta a lo solicitado mediante oficio No. 4326 del 28 de noviembre de 2017”.

² Folio 4

³ Folio 8

⁴ Folio 9

AUTO DEL 09 FEB 2018

Por el cual se da inicio a una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1696779

Página 3 de 10

Acompaña el Juzgado copia del oficio 4326 del 28/11/2017⁵, radicado el 04/12/2017 (50C2017ER27825), en el que se ordena:

“Comunico que por auto de fecha 9 de noviembre de 2017, se dispuso oficialarle a efectos de que certifique si el folio de matrícula No. 50C-01696779 se encuentra bloqueado y los motivos que conllevó a ello”.

5. El 01/02/2018⁶ se envía respuesta al Juzgado 7 civil municipal de oralidad de Bogotá (50C2018EE01812):

“(…) me permito informarle que el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1696779 citado en su oficio de marras, está bloqueado con el radicado No. 50C2017ER23109 y se encuentra en estudio jurídico”.

B. FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50C-1696779

1. Tiene como fecha de apertura el 16 de octubre de 2007 y su estado actual es activo.
2. Dirección: carrera 96 F 23 A 60 Interior 3 Apartamento 602 (dirección catastral).
3. Anotación 3. Escritura pública 7943 del 19 de mayo de 2008 otorgada en la Notaría 29 del círculo de Bogotá. Venta de Constructora Bolívar S.A. en favor de Diana Astrid Albarracín Padilla.
4. Anotación 4. Escritura pública 7943 del 19 de mayo de 2008 otorgada en la Notaría 29 del círculo de Bogotá. Hipoteca a favor de BBVA Colombia.
5. Anotación 5. Escritura pública 7943 del 19 de mayo de 2008 otorgada en la Notaría 29 del círculo de Bogotá. Constitución de patrimonio de familia.

⁵ Folio 10

⁶ Folio 11

AUTO DEL 09 FEB 2018

Por el cual se da inicio a una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1696779

Página 4 de 10

6. Anotación 7, que cancela la 5. Escritura pública 3549 del 17 de noviembre de 2014 otorgada en la Notaría 56 del círculo de Bogotá. Cancelación de patrimonio de familia.

7. Anotación 8. Escritura pública 5215 del 09 de diciembre de 2015 otorgada en la Notaría 56 del círculo de Bogotá. Venta de Diana Astrid Albarracín Padilla en favor de Karen Mayerly Coronado Rueda.

8. Anotación 9. Escritura pública 6811 del 03 de noviembre de 2016 otorgada en la Notaría 68 del círculo de Bogotá. Venta de Karen Mayerly Coronado Rueda en favor de Marta Inés Rueda Romero.

9. Anotación 10. Escritura pública 6811 del 03 de noviembre de 2016 otorgada en la Notaría 68 del círculo de Bogotá. Hipoteca a favor de Jairo Alberto Téllez Agudelo.

10. Anotación 11, que cancela la 4. Escritura pública 4273 del 09 de marzo de 2016 otorgada en la Notaría 55 del círculo de Bogotá. Cancelación de hipoteca a favor de BBVA Colombia.

11. Anotación 12. Oficio 1623 del 10 de mayo de 2017 expedido por el Juzgado 7 civil municipal de oralidad de Bogotá dentro del proceso ejecutivo hipotecario 2017-0568 de Jairo Alberto Téllez Agudelo contra Marta Inés Rueda Romero. Embargo.

C. INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DEL 30 DE JULIO DE 2015 (SNR)

De conformidad con el artículo 45 de la Ley 1579 de 2012:

“La adulteración de cualquier información referente al título de dominio presentado por parte del interesado, o la realización de actos fraudulentos orientados a la obtención de registros sobre propiedad, estarán sujetos a las previsiones contempladas en el párrafo del artículo 32 de la Ley 387 de 1997 y del Código Penal o a las leyes que las



Certificado N° SC 7085-1

Certificado N° Q7 174-1

AUTO DEL 09 FEB 2018

Por el cual se da inicio a una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1696779

Página 5 de 10

modifiquen, adicionen o reformen, trámite que se llevará a cabo ante la jurisdicción ordinaria.

Por otro lado, el Superintendente de Notariado y Registro, con ocasión de la consulta de algunos usuarios, incorpora la teoría de la inexistencia de documentos para el trato de las falsedades, e indica el procedimiento a seguir para dejar las anotaciones sin validez, a través de 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. (...)"

AUTO DEL 09 FEB 2018

Por el cual se da inicio a una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1696779

Página 6 de 10

"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"

El documento así expedido y acogido por la teoría de la inexistencia, sin que medie un debate probatorio y decisión judicial en firme en tal sentido, se toma como un "error en el registro" subsanable por vía de actuación administrativa; no obstante, la misma Instrucción Administrativa, reconoce que la inscripción hecha con base en tales documentos no constituyen los mencionados errores y acepta el papel de víctima de la Oficina de Registro respectiva.

Pese a los reparos de este Despacho a lo dispuesto en la Instrucción administrativa 11 de 2015 de la SNR, y al hecho evidente de que la inscripción hecha en el registro inmobiliario, con base en un documento presuntamente falso no es un error de registro; no es menos cierto que la Ley 734 de 2002 prescribe responsabilidad disciplinaria, a título de falta grave/leve, dependiendo de las circunstancias del caso (arts., 23, 42, 43 y 50), a los funcionarios públicos por el incumplimiento de deberes, entre los cuales se cuentan:

AUTO DEL 09 FEB 2018

Por el cual se da inicio a una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1696779

Página 7 de 10

Cumplir y hacer que se cumplan los deberes contenidos en la Constitución, los tratados de Derecho Internacional Humanitario, los demás ratificados por el Congreso, las leyes, los decretos, las ordenanzas, los acuerdos distritales y municipales, los estatutos de la entidad, los reglamentos y los manuales de funciones, las decisiones judiciales y disciplinarias, las convenciones colectivas, los contratos de trabajo y las órdenes superiores emitidas por funcionario competente (numeral 1º, art. 34); y,

Cumplir las disposiciones que sus superiores jerárquicos adopten en ejercicio de sus atribuciones, siempre que no sean contrarias a la Constitución Nacional y a las leyes vigentes, y atender los requerimientos y citaciones de las autoridades competentes (numeral 7º, art. 34)

Para terminar este aparte, la obligación de darle cumplimiento a estos deberes se ve reforzada con las prohibiciones correspondientes a los servidores públicos en el mismo cuerpo normativo:

Artículo 35. Prohibiciones. A todo servidor público le está prohibido:

1. Incumplir los deberes o abusar de los derechos o extralimitar las funciones contenidas en la Constitución, los tratados internacionales ratificados por el Congreso, las leyes, los decretos, las ordenanzas, los acuerdos distritales y municipales, los estatutos de la entidad,

los reglamentos y los manuales de funciones, las decisiones judiciales y disciplinarias, las convenciones colectivas y los contratos de trabajo.

[...]

24. Incumplir cualquier decisión judicial, fiscal, administrativa, o disciplinaria en razón o con ocasión del cargo o funciones, u obstaculizar su ejecución.

Con estas consideraciones se aborda el caso concreto a continuación.

AUTO DEL 09 FEB 2018

Por el cual se da inicio a una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1696779

Página 8 de 10

D. CONSIDERACIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO

Esta Oficina encuentra mérito suficiente para adelantar y decidir el asunto de la referencia mediante una actuación administrativa. Se ha cumplido con los requisitos exigidos por la instrucción administrativa 11 de 2015 (SNR).

Será necesario que se ordene la certificación de los documentos con los que se registraron los actos que constan en las anotaciones 7, 8, 9, 10 y 11 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1696779, de eso depende que la decisión de fondo que se tome sea de corrección o de aplicación de la teoría de la inexistencia adoptada por la Superintendencia de Notariado y Registro.

A las notarías que se deba oficiar, se les debe prevenir para que, si es del caso, interpongan las denuncias penales respectivas y las envíen a esta Oficina para que haga parte del acervo probatorio del expediente.

Como a los actos que se pudieran modificar, aclarar o cancelar se les ha dado publicidad, se toma imperativo el inicio de actuación administrativa que pudiere resultar en la aplicación de los artículos 55, 59 y 60 de la ley 1579 de 2012.

En mérito de lo expuesto este Despacho.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Iniciar actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1696779 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 SEGUNDO: Durante la actuación administrativa, y hasta antes de proferir decisión de fondo, se ordena allegar, aportar, pedir y practicar, de oficio o a petición del interesado, sin requisitos especiales, las pruebas necesarias para el esclarecimiento de los hechos.

ARTÍCULO TERCERO: Comunicar el contenido de la presente providencia, conforme lo indica el artículo 37 de la ley 1437 de 2011, a:



Certificado N° M-79851

Certificado N° DP-1741

AUTO DEL 09 FEB 2018

Por el cual se da inicio a una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1696779

Página 9 de 10

- a) Diana Astrid Albarracín Padilla (calle 37 B Sur 68 I 53 de la ciudad de Bogotá).
- b) Karen Mayerly Coronado Rueda (carrera 1 12 A 34 de la ciudad de Bogotá).
- c) Marta Inés Rueda Romero (carrera 96 F 23 A 60 Interior 3 apartamento 602 de la ciudad de Bogotá).
- d) Jairo Alberto Téllez Agudelo (transversal 35 A 30 81 sur de la ciudad de Bogotá).
- e) BBVA Colombia (carrera 9 72 21 piso 11 de la ciudad de Bogotá).
- f) Juzgado 7 civil municipal de oralidad (carrera 10 14 33 piso 6) para que haga parte del proceso ejecutivo hipotecario 2017-0568 de Jairo Alberto Téllez Agudelo contra Martha Inés Rueda Romero.
- g) Fiscalía 277 Seccional de Bogotá (carrera 13 18 33 piso 3 de la ciudad de Bogotá) con destino al radicado 110016000050201722641.

ARTÍCULO CUARTO: Oficiar a:

- a) la Notaría 56 del círculo de Bogotá (carrera 73 59 12 sur Local 221-222 Centro Comercial Metrosur de la ciudad de Bogotá) para que certifique en protocolo la existencia de la escritura pública 3549 del 11 de noviembre de 2014, sus partes y sus actos; envíese copia de la escritura presentada para registro con el turno 2016-86969 para que se certifique su autenticidad.
- b) la Notaría 56 del círculo de Bogotá (carrera 73 59 12 sur Local 221-222 Centro Comercial Metrosur de la ciudad de Bogotá) para que certifique en protocolo la existencia de la escritura pública 5215 del 09 de diciembre de 2015, sus partes y sus actos; envíese copia de la escritura presentada para registro con el turno 2016-87051 para que se certifique su autenticidad.
- c) 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 6811 del 03 de noviembre de 2016, sus partes y sus actos; envíese copia de la escritura presentada para registro con el turno 2016-93358 para que se certifique su autenticidad.

AUTO DEL 09 FEB 2018

Por el cual se da inicio a una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1696779

Página 10 de 10

d) la Notaría 55 del círculo de Bogotá (carrera 99 20 C 09 de la ciudad de Bogotá) para que certifique en protocolo la existencia de la escritura pública 4273 del 09 de marzo de 2016, sus partes y sus actos; envíese copia de la escritura presentada para registro con el turno 2016-93949 para que se certifique su autenticidad.

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.

ARTÍCULO SEXTO: Contra el presente Auto no procede recurso alguno en sede gubernativa.

ARTÍCULO SÉPTIMO: El presente Auto rige a partir de la fecha de su expedición.

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D.C., a los **09 FEB 2018**


JANETH CECILIA DÍAZ CERVANTES
Registradora Principal


RAMÓN RODOLFO PALOMINO
Coordinador Grupo de Gestión Jurídica Registral

Proyecto: Diego Pinzón Figueroa 
Profesional Especializado