

17 NOV 2017

AUTO DEL

Por el cual se da inicio a una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1184020

Página 1 de 8

Expediente A.A. 097/17**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 12 de junio de 2017 (50C2017ER08798)¹ el apoderado Ariel Armel Pérez Sánchez (CC79468265 y TP 265426 CSJ), actuando en representación de Luisa Aurora Rojas Jara y de sus menores hijos Adrián Camilo Rodríguez Rojas y Zharik Alejandra Rodríguez Rojas, y de Yamile Rodríguez Rojas, informa y solicita:

“(...)

CUARTO: En la anotación No. 14, del 3 de octubre de 2016, aparece registrada una supuesta compra venta del lote identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1184020, de los señores VÍCTOR JULIO RODRÍGUEZ RIAÑO (Q.E.P.D.) y JORGE HELI RODRIGUEZ RIAÑO, al señor FERNANDO CORTES AYA (...) según esta anotación, fue protocolizada por escritura pública No. 1359 del 12 de julio de 2016, de la notaría Primera de Facatativá, pero al hacer la indagación ante la notaría primera de Facatativá, se encuentra que la escritura pública No. 1359, hace referencia a un negocio totalmente distinto, como se puede observar en copia auténtica que se anexa (...)

“(...)

PETICIONES

“(...)

¹ Folios 1 a 6

AUTO DEL

Por el cual se da inicio a una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1184020

Página 2 de 8

PRIMERA: Excluir registralmente, dejando sin ningún valor ni efecto, las anotaciones Nos. 14, 15, 16 y 17 del folio de matrícula inmobiliaria No 50C-1184020, por cuanto la anotación 14 se ha realizado con base en la escritura pública No. 1359 del 12 de julio de 2016, de la Notaría primera de Facatativá, escritura pública que no corresponde al negocio que allí se registra (...)

(...)

El usuario aporta poderes² en debida forma, razón por la cual será reconocida personería a su favor. Aporta, igualmente, registro civil de defunción de Víctor Julio Rodríguez Riaño (CC3061716) en el que informa que falleció el 14/02/2010 (serial 5365100)³.

También anexa copia auténtica de la EP 1359 del 15/09/2016 otorgada en la Notaría primera del círculo de Facatativá⁴ en donde se observa que se trata de un acto de compraventa sobre el bien identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1532513.

Por último, aporta copia de la denuncia penal radicada el 28/03/2017 ante la Fiscalía General de la Nación en Facatativá, rad 252696099075201700321⁵

2. El 13 de junio de 2017 (50C2017EE10885) se envía comunicación al peticionario en donde se informa remisión al área de actuaciones administrativas para decidir de fondo sus pretensiones.

B. FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50C-1184020

1. Tiene como fecha de apertura el 22 de septiembre de 1988 y su estado actual es activo.
2. Dirección: calle 11 17 C 07/09/11 del municipio de Funza (Cundinamarca).
3. Anotación 11. Escritura pública 0933 del 27 de mayo de 1994 otorgada en la Notaría única de Funza. Venta de Dioselina García Díaz en favor de Jorge Heli Rodríguez Riaño y Víctor Julio Rodríguez Riaño.

² Folios 8 y 10

³ Folio 23

⁴ Folios 32 a 37

⁵ Folios 38 a 40





AUTO DEL 17 NOV 2017

Por el cual se da inicio a una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1184020

Página 3 de 8

4. Anotación 14. Escritura pública 1359 del 12 de julio de 2016 otorgada en la Notaría primera de Facatativá. Venta de Jorge Heli Rodríguez Riaño y Víctor Julio Rodríguez Riaño en favor de Fernando Cortes Aya.

5. Anotación 15. Escritura pública 2345 del 19 de octubre de 2016 otorgada en la Notaría 33 del círculo de Bogotá. Venta de Fernando Cortes Aya en favor de Raquel González Lancheros.

6. Anotación 16. Escritura pública 1695 del 17 de noviembre de 2016 otorgada en la Notaría única de Funza. Actualización de nomenclatura.

7. Anotación 17. Escritura pública 1695 del 17 de noviembre de 2016 otorgada en la Notaría única de Funza. Venta de Raquel González Lancheros en favor de María Beatriz Ortiz Páez.

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 parágrafo del artículo 32 de la Ley 387 de 1997 y del Código Penal o a las leyes que las 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”



Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 45 A Sur 52 C 71 – TEL 711-16-81
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co

AUTO DEL

Por el cual se da inicio a una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1184020

Página 4 de 8

"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"

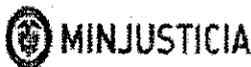
El documento así expedido y acogido por la teoría de la inexistencia, sin que medie un debate probatorio y decisión judicial en firme en tal sentido, se toma como un "error en el registro" subsanable por vía de actuación administrativa; no obstante, la misma Instrucción Administrativa, reconoce que la inscripción



Certificado N° 20 1026-1

Certificado N° QP 177-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 45 A Sur 52 C 71 - TEL 711-16-81
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supemotariado.gov.co>
Email: ofregistbogotasur@supemotariado.gov.co



17 NOV 2017

AUTO DEL

Por el cual se da inicio a una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1184020

Página 5 de 8

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:

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.



AUTO DEL

Por el cual se da inicio a una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1184020

Página 6 de 8

Con estas consideraciones se aborda el caso concreto a continuación.

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 de venta que constan en las anotaciones 14,15, 16 y 17 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1184020, 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 torna 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-1184020 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:

a) Ariel Armel Pérez Sánchez, quien actúa como apoderado y se le reconoce personería (calle 131 55 25 Torre 1, apartamento 502, Conjunto Residencial Altamira de Iberia de la ciudad de Bogotá)





AUTO DEL

Por el cual se da inicio a una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1184020

Página 7 de 8

- b) Jorge Heli Rodríguez Riaño (como se desconoce otra posible dirección de notificaciones, se debe intentar la comunicación en la dirección del inmueble a pesar de que se trate de un lote en la calle 11 17 C 07/09/11 del municipio de Funza; en todo caso, se surtirá la misma con la publicación del auto de apertura en la página web www.supernotariado.gov.co),
- c) Fernando Cortes Aya (como se desconoce otra posible dirección de notificaciones, se surtirá la misma con la publicación del auto de apertura en la página web www.supernotariado.gov.co),
- d) Raquel González Lancheros (carrera 55 A 33 11 de la ciudad de Bogotá),
- e) María Beatriz Ortiz Páez (carrera 6 23 35 del municipio de Funza),
- f) Fiscalía 3 Seccional de Facatativá (calle 13 8 20 piso 2 del municipio de Facatativá) con destino al radicado 252696099075201700321 del 28/03/2017.

ARTÍCULO CUARTO: Oficiar:

- a) la Notaría 1 del círculo de Facatativá (carrera 2 8 57 del municipio de Facatativá) para que certifique en protocolo la existencia de la escritura pública 1359 del 12 de julio de 2016, sus partes y sus actos; envíese copia de la escritura presentada para registro con el turno 2016-82536 para que se certifique su autenticidad.
- b) la Notaría 33 del círculo de Bogotá (carrera 7 55 C 20 de la ciudad de Bogotá) para que certifique en protocolo la existencia de la escritura pública 2345 del 19 de octubre de 2016, sus partes y sus actos; envíese copia de la escritura presentada para registro con el turno 2016-88034 para que se certifique su autenticidad.
- c) la Notaría única de Funza (avenida 15 14 05 del municipio de Funza) para que certifique en protocolo la existencia de la escritura pública 1695 del 17 de noviembre de 2016, sus partes y sus actos; envíese copia de la escritura presentada para registro con el turno 2017-1765 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.



Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 45 A Sur 52 C 71 - TEL 711-16-81
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: ofiregibogotasur@supernotariado.gov.co

AUTO DEL

Por el cual se da inicio a una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1184020

Página 8 de 8

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


JANETH CECILIA DÍAZ CERVANTES
Registradora Principal


JACQUELINE LARA CÁRDENAS
Coordinadora Grupo de Gestión Jurídica Registral

Proyecto: Diego Pinzón Figueroa
Profesional Especializado



Certificado N° SC 70961

Certificado N° GP 1741