

AUTO DEL 20 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-1502984

Página 1 de 7

Expediente A.A. 009/2018

**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

El 20 de febrero de 2018 (50C2018ER03294) el Juzgado 8 laboral del circuito de Bogotá, dentro de la acción de tutela 2018-0084, informa a esta oficina que el señor Omar Enrique Sandoval Coronado (CC79592604) ha radicado varios derechos de petición, sin respuesta, en los que informa a esta Oficina que la escritura pública 3254 del 22/08/2012 otorgada en la Notaría 4 del círculo de Medellín, con la que se hizo la anotación 9 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1502984, no corresponde con la que existe en el protocolo de aquel Despacho y solicita la intervención de la oficina de registro de instrumentos públicos

B. FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50C-1502984

1. Tiene como fecha de apertura el 15 de diciembre de 1999 y su estado actual es activo.
2. Dirección: carrera 16 9 E 20 del municipio de Mosquera.
3. Anotación 8. Escritura pública 1505 del 11 de noviembre de 2009 otorgada en la Notaría Única de Mosquera. Venta de Luis José Arias Wilches y María Dennis Conde Gil en favor de Mirella García Bastidas y Omar Raúl Sandoval Coronado.
4. Anotación 9. Escritura pública 3254 del 22 de agosto de 2012 otorgada en la Notaría cuarta del círculo de Medellín. Venta de Mirella García Bastidas y Omar Raúl Sandoval Coronado en favor de José Emid López Suárez.



AUTO DEL 20 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-1502984

Página 2 de 7

5. Anotación 11. Escritura pública 4288 del 11 de diciembre de 2013 otorgada en la Notaría cuarta de Mosquera. Venta de Emid López Suárez en favor de Pedro Belisario Cruz González.

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"

AUTO DEL 20 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-1502984

Página 3 de 7

"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".

24

AUTO DEL 20 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-1502984

Página 4 de 7

"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:

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:



Certificado N° AC 1000

Certificado N° OF 1743

20 FEB 2018

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-1502984

Página 5 de 7

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.

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 9 y 11 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1502984, 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 officiar, 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.

AUTO DEL 20 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-1502984

Página 6 de 7

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-1502984 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) Mirella Bastidas García (carrera 6 9 E 20 del municipio de Mosquera).
- b) Omar Raúl Sandoval Coronado (carrera 6 9 E 20 del municipio de Mosquera y/o libardorico28@hotmail.com).
- c) José Emid López Suárez (carrera 78 56 A 24 de la ciudad de Bogotá).
- d) Pedro Belisario Cruz González (carrera 6 9 E 20 del municipio de Mosquera).

ARTÍCULO CUARTO: Oficiar a:

- a) la Notaría 4 del círculo de Medellín (carrera 45 49 69 piso 1 de la ciudad de Medellín) para que certifique en protocolo la existencia de la escritura pública 3254 del 22 de agosto de 2012, sus partes y sus actos; envíese copia de la escritura presentada para registro con el turno 2013-101450 para que se certifique su autenticidad.
- b) la Notaría única de Mosquera (calle 3 1 64 Este del municipio de Mosquera) para que certifique en protocolo la existencia de la escritura pública 4288 del 11 de diciembre de 2013, sus



27

20 FEB 2018

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-1502984

Página 7 de 7

partes y sus actos; envíese copia de la escritura presentada para registro con el turno 2014-1100 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

20 FEB 2018

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
Registradora Principal

RAMÓN RODOLFO PALOMINO
Coordinador Grupo de Gestión Jurídica Registral

Proyecto: Diego Pinzón Figueroa
Profesional Especializado



Certificado N° SP 1744

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