

Resolución No. 33 - - 19 FEB 2018

"Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 350-50107 y 350-21836"

EXPEDIENTE 2017-350-AA-025**LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE IBAGUÉ**

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confieren los artículos 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012, 22 del Decreto 2723 del 29/12/2014 y Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, teniendo en cuenta los siguientes:

I. HECHOS Y ANTECEDENTES:

Con Auto No. 42 de fecha 26 de diciembre de 2017, ésta Oficina de Registro inició actuación administrativa de corrección a los folios 350-50107 y 350-21836, el cual fue bloqueado con el turno de corrección 2017-350-3-1634.

En el auto de apertura se dispuso que:

"CONSIDERANDO

Que los señores GLORIA AMPARO GARCIA SALAS Y ALBERTO ARANGO CHIQUITO, identificados con las cédulas de ciudadanía Nos. 38.236.851 y 7.502.250 respectivamente, quienes manifiestan ser el propietarios de un derecho de cuota sobre los bienes identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 350-50107 y 350-21836, solicitan a esta Oficina de Registro mediante derecho de petición con radicado No. 3502017ER06930 lo siguiente:

"1. En la anotación 16 de la matrícula inmobiliaria No. 350-50107 el día 07-10-2016, se inscribió una **COMPRAVENTA DE DERECHOS DE CUOTA**, a la firma S.A.S, INVERSIONES R&B, a través de la escritura 1223 corrida en la notaría segunda de Ibagué, la cual **NUNCA HE FIRMADO** y menos aún, **NUNCA HE RECIBIDO UN PESO POR LA SUPUESTA VENTA DE ESOS DERECHOS DE CUOTA**.

Considero que ello ha sido motivo de una alteración de mi firma y además se ha consignado una **FALSEDAD** en dicho documento, motivo por el cual estoy poniendo en conocimiento de la Fiscalía General de la Nación, dicha anomalía.

Pero fuera de lo anterior, Señoras de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, acudimos a la Notaría Segunda de Ibagué a averiguar por esa escritura 1223 de julio de 2016 y encontramos que en el protocolo de esa notaría aparece la venta del apartamento 404 de la torre 5 del **CONJUNTO RESIDENCIAL LA ARBOLEDA DEL CAMPESTRE**, lo que demuestra aún más que **ALBERTO ARANGO CHIQUITO no ha firmado esa referida escritura 1223 de 2016 donde vendo DERECHOS DE CUOTA**.

2. En el folio de matrícula inmobiliaria No. 350-21836, en la anotación 14, aparece inscrita una **COMPRAVENTA** de GARCIA SALAS GLADYS AMPARO a favor de S.A.S. INVERSIONES R&B, lo cual no es cierto, puesto que NUNCA he recibido suma de dinero alguno por esa transacción y además aparece un poder, que NUNCA he otorgado y menos aún la firma que yo haya autenticado ese documento, pues la firma que acostumbro colocar en los documentos públicos y privados es otra.

19 FEB 2018

"Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 350-50107 y 350-21836"

Por tal razón, también pido que se haga las averiguaciones del caso y se ordene lo pertinente."

Al derecho de petición con radicado No.3502017ER06930, se anexó copia del denuncia realizado por los peticionarios el día 17 de septiembre de 2017 ante la Fiscalía General de la Nación Unidad de Gestión de alertas y clasificación temprana de denuncias, con lo que se cumple con los requisitos establecidos en la Instrucción Administrativa No. 11 del 30/07/2015.

Que de conformidad con la solicitud y dando aplicación a la Instrucción Administrativa No. 11 del 30 de julio de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro, ésta oficina de Registro determinó dar inicio a una Actuación Administrativa, con el fin de establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 350-50107 y 350-21836.

Por lo tanto y en aras de establecer las no conformidades de los precitados folios de matrícula, se asignó el turno de corrección 2017-350-3-1634, con el que se procederá a verificar y confrontar la información contenida en el Sistema de Información Registral - SIR con el archivo de antecedentes registrales - expedientes en la que se encuentran digitalizados los instrumentos públicos soporte de las anotaciones del folio objeto de estudio."

II. INTERVENCIÓN DE LOS INTERESADOS

En el Auto de Apertura se ordenó comunicar a los interesados el inicio de la Actuación Administrativa, en la que como partes pueden ejercer sus derechos, aportando y solicitando las pruebas que consideren apropiadas para su desarrollo, con la garantía de ser tenidos en cuenta y evaluados. Frente a ello los interesados guardaron silencio, sin que se hubieran aportado nuevas pruebas o elementos de juicio, dentro del término pertinente.

La comunicación fue efectuada a los señores ALBERTO ARANGO CHIQUITO Y GLORIA AMPARO GARCIA SALAS, al representante legal de R&B S.A.S mediante oficios con radicado 3502017EE05717 del 29 de Noviembre de 2017 y comunicación por aviso fijado el 29/12/2017 en la cartelera de esta Oficina de Registro, quienes a la fecha en que se resuelve esta actuación, guardaron silencio, junto con la Fiscalía General de la Nación entidad a la cual le fue comunicado el auto de apertura mediante oficio 3502017EE5708 del 29/12/2017.

III. PRUEBAS

Se tienen como pruebas las que se relacionan a continuación:

- Oficio con radicado No. 3502017ER06930 del 28/08/2017.
- Copia simple folios de matrícula No. 35050107 y 350-21836.
- Copia Escritura Pública 1223 del 23/07/2016 de la Notaría Segunda de Ibagué.
- Copia denuncia del 07/09/2017 ante la fiscalía general de la nación.
- Certificaciones de autenticidad Notaría Primera y Segunda de Ibagué.

Resolución No. 33 - - -

"Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 350-50107 y 350-21836"

IV. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Los señores GLORIA AMPARO GARCIA SALAS y ALBERTO ARANGO CHIQUITO identificados con cédula de ciudadanía Nos. 38.236.51 y 7.502.250 respectivamente, como interesados en calidad de titulares del derecho real de dominio de los predios identificados con matrícula inmobiliaria 350-50107 y 350-21836, presentaron mediante turno de corrección 2017-350-3-1634, solicitud para revocar el registro de las Escrituras Públicas Nos. 1223 del 8 de junio de 2016 de la Notaría Segunda de Ibagué y 1222 del 8 de junio de 2016 de la Notaría Primera de Ibagué, contentiva de los actos de compraventa de derechos de cuota y compraventa, inscritas en las anotaciones Nos. 16 y 15 en los folios de matrícula 350-50107 y 350-21836, con turnos de radicación Nos. 2016-350-6-19271 y 2016-350-6-12211, por presunta falsedad en la expedición de los documentos públicos.

Para revisar las posibles inconsistencia jurídicas en los folios de matrícula inmobiliaria citados, esta Oficina de Registro de Ibagué ordenó el inicio de actuación administrativa mediante Auto No. 42 de fecha 26 de diciembre de 2017.

Una vez verificadas las formalidades de los requisitos establecidos en la Ley 1437 de 2011 y en la Instrucción Administrativa No. 11 de 2015, emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro, se observa que los interesados en calidad de propietarios, presentaron solicitud para establecer la real situación jurídica de las Escrituras Públicas inscritas en las anotaciones 16 y 15 de los folios de matrícula inmobiliaria 350-50107 y 350-21836 atendiendo con los requerimientos establecidos en la Instrucción Administrativa citada, como son la solicitud escrita ante el Registrador de Instrumentos Públicos, en la que afirma no haber participado en la aceptación de los actos jurídicos incluidos dentro de las Escrituras Públicas precitadas, ni en la autorización para que se ejecuten los mismos.

La Instrucción Administrativa No. 11 de fecha 30 de julio 2015, establece el procedimiento de corrección de un acto por inexistencia de instrumento público, orden judicial o acto administrativo, siendo el caso que nos ocupa y la cual expresa:

"La Superintendencia de Notariado y Registro, en el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control sobre las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, ha tenido conocimiento de documentos que se presentan para su inscripción en las oficinas, sin que dichos documentos hayan sido emitidos por la autoridad correspondiente, es decir, por el notario, autoridad judicial o administrativa competente.

Así mismo, se ha podido evidenciar que los ciudadanos o usuarios del servicio público registral acuden ante el Registrador de Instrumentos Públicos y mediante peticiones o quejas informan que no han dispuesto de sus bienes, pero que en el certificado de tradición figura inscrito un acto de transferencia, limitación o gravamen sobre el inmueble de su propiedad en el que ellos no han intervenido y en consecuencia le solicitan al registrador la revocatoria de ese registro o inscripción".

El titular de un derecho real inscrito en el registro, el notario, autoridad judicial o administrativa competente o 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". (subrayado mío)

Al abordar el estudio de los folios de matrícula inmobiliaria 350-50107 y 350-21836 se observa que según anotaciones 16 y 15 respectivamente, figuran inscritas las siguientes Escrituras Públicas:

Resolución No. 33 - - 19 FEB 2018

"Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 350-50107 y 350-21838"

- **FOLIO 350-50107:** Escritura Pública No. 1223 de fecha 08/06/2016 de la Segunda de Ibagué, que contiene el acto de COMPRAVENTA DE DERECHOS DE CUOTA (anotación 16), DE: ARANGO CHIQUITO ALBERTO cc. 7.502.250, A: INVERSIONES R&B S.A.S. Nit 900956195-5, según radicación de documento 2016-350-6-19271 de fecha 07 de octubre de 2016.

- **FOLIO 350-21836** Escritura Pública No. 1222 de fecha 08/06/2016 de la Notaría Primera de Ibagué, que contiene el acto de COMPRAVENTA, DE: GARCIA SALAS GLORIA AMPARO cc. 38.236.851, A: INVERSIONES R&B S.A.S. Nit 900956195-5, según radicación de documento 2016-350-6-12211 de fecha 29 de septiembre de 2016.

Una vez cumplidos los anteriores requisitos y siguiendo el procedimiento establecido en la misma Instrucción Administrativa No. 11/2015, esta Oficina de Registro profirió auto de apertura de Actuación Administrativa No. 45 de fecha 26 de diciembre de 2017, tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 350-50107 y 350-21836 y donde además se dispuso el bloqueo de la matrícula inmobiliaria, la práctica de pruebas y disponer las comunicaciones respectivas a los señores ALBERTO ARANGO CHIQUITO Y GLORIA AMPARO GARCIA SALAS, al representante legal de R&B S.A.S., a la Notaría Segunda de Ibagué, a la Notaría Primera de Ibagué y a la Fiscalía General de la Nación, tramites surtidos mediante oficios con radicados 350201705717 del 29/12/2017, comunicación por aviso fijada en cartelera el 29/12/2017, 3502017EE005709 del 29/12/2017, 3502017EE005710 DEL 29/12/2017 Y 3502017EE5708 del 29/12/2017.

En respuesta a la petición de certificación de autenticidad de las Escrituras Públicas Nos. 1223 del 8 de junio de 2016 de la Notaría Segunda de Ibagué y 1222 del 8 de junio de 2016 de la Notaría Primera de Ibagué, solicitadas mediante oficios con radicado 3502017EE005709 del 29/12/2017, 3502017EE005710 DEL 29/12/2017, el Dr. CESAR AUGUSTO ALVARADO GAITÁN Notario Segundo de Ibagué y la Doctora DORIS MARIA URREGO Notaria Primera de Ibagué, allegaron las respectivas certificaciones de autenticidad de las cuales se transcribe su texto:

"NOTARIA SEGUNDA

Certificado N° 2018000026

El suscrito notario de conformidad con el artículo 89 del Decreto Ley 960 de 1970

HACE CONSTAR

1. Que la supuesta escritura pública N° 1223 DE 08 DE JUNIO DE 2016 que mencionan para su certificación, no hace parte del protocolo de esta notaría.
2. Bajo N° 1223 del año 2016 fechada el 23 de julio aparece un instrumento que contiene el trámite notarial de **COMPRAVENTA APARTAMENTO, CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA, CANCELACIÓN PARCIAL HIPOTECA** otorgado por **PATRIMONIOS AUTONOMOS FIDUCIARIADAVIVIENDA S.A. NIT. 830053700-6 (VENDEDOR) EDWIN YAIR RODRIGUEZ RUIZ** identificado con la cédula de ciudadanía número 80730565 expedida en SANTA FE DE BOGOTA (COMPRADOR), sobre un APTO 404 INTERIOR 5 QUE HACE PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DEL CAMPESTRE CAMBULO, PROPIEDAD HORIZONTAL URBANIZACION LA HONDA ETAPA 2, UBICADO EN LA CALLE 154 NUMERO 21 SUR-34, identificado con matrícula inmobiliaria N° 350-227229.

Resolución No. 33 - 000

HOJA 5

"Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 350-50107 y 350-21836"

3. Que ni el número, ni la fecha del instrumento referido corresponde a los archivos de esta notaría para el año 2016.

Dada en Ibagué, a los Diecisiete (17) Días del Mes de Enero de dos mil dieciocho (2018)."

"NOTARIA PRIMERA DE IBAGUE

Comedidamente me permito **CERTIFICAR LA AUTENTICIDAD** de la escritura pública número 1222 de fecha 08 de junio del 2016, que reposa en el protocolo de este despacho notarial y mediante la cual, se perfeccionó el contrato de compraventa entre la vendedora **GLORIA AMPARO GARCIA SALAS**, identificada con la cédula de ciudadanía número 38.236.851 expedida en Ibagué y la sociedad compradora **INVERSIONES R&B S.A.S.**, identificada con el NIT: 900.956.195-5 sobre el inmueble **CASA LOTE UBICADA EN LA CARRERA 11 B NUMERO 1-169 BARRIO ALASKA DE LA CIUDAD DE IBAGUE DEPARTAMENTO DEL TOLIMA**, identificado con la matrícula inmobiliaria número 350-21836 y la ficha catastral número 01-01-0040-0017-000. El mencionado instrumento público se elaboró en las hojas notariales número Aa033768768/ Aa033768769/ Aa031710312."

Es importante anotar que la Fiscalía General de la Nación hasta el momento de esta decisión no presentó respuesta ante la solicitud de información del estado de la noticia criminal radicada el 07 de septiembre de 2017 ante la Unidad de Gestión de alertas y Clasificación Temprana de Denuncias, solicitado mediante oficio con radicado 3502017EE05708 de fecha 29 de diciembre de 2017.

Ahora bien, si bien es cierto, aunque la Notaria Primera de Ibagué certificó la autenticidad de la Escritura Pública 1222 del 08 de junio de 2016 y a su vez la Notaría Segunda de Ibagué certificó que ni el número, ni la fecha de la escritura 1223 del 08 de junio de 2016 no corresponden a los archivos de esa notaría, tratándose de suplantación, es función que corresponde a la Fiscalía General de la Nación, ente que guardó silencio en la citada actuación, pero no por ello es factible, decidir de fondo sin considerar lo ordenado por el artículo 45 de la Ley 1579 de 2012 referido al mérito probatorio del registro, establece:

"ADULTERACIÓN DE INFORMACIÓN O REALIZACIÓN DE ACTOS FRAUDULENTOS. 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".

En consideración a esta situación de silencio de la autoridad competente para declarar la suplantación o falsedad de los documentos públicos citados, este despacho, decide rechazar la solicitud de los peticionarios sobre las anotaciones 15 y 16 de los folios de matrícula inmobiliaria 350-21836 y 350-50107 respectivamente.

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 - PBX (13328.21 - 21)
Bogotá D.C. - Colombia

<http://www.supremotariado.gov.co>
Email:

Resolución No. 33 - - 13 19 FEB 2018

HOJA 6

"Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 350-50107 y 350-21836"

Contra la presente decisión procede el recurso de Recurso de Reposición ante este despacho y el de apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, conforme la Ley 1437 de 2011 (CPACA).

En mérito de lo expuesto, éste Despacho,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR la solicitud realizada por los señores GLORIA AMPARO GARCIA SALAS y ALBERTO ARANGO CHIQUITO mediante oficio con radicado No. 3502017ER06930 del 28 de agosto de 2017 sobre los folios de matrícula inmobiliaria 350-50107 y 350-21836, de acuerdo a lo expuesto en la parte considerativa de la presente providencia.

SEGUNDO: REMITIR copia de este acto administrativo al Grupo de Gestión Documental para que se digitalice y glose al turno de corrección 2017-350-3-1634 del 12/09/2017.

TERCERO: NOTIFICAR la presente decisión a los señores GLORIA AMPARO GARCIA SALAS y ALBERTO ARANGO CHIQUITO identificados con cédula de ciudadanía Nos. 38.236.51 y 7.502.250 respectivamente, al representante legal de R&B S.A.S., a la Notaría Segunda de Ibagué, a la Notaría Primera de Ibagué y a la Fiscalía General de la Nación, según lo establecido en la Ley 1437 de 2011 (CPACA).

CUARTO: RECURSOS Contra la presente decisión procede el Recurso de Reposición ante este despacho y el de apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, conforme la Ley 1437 de 2011 (CPACA).

QUINTO: EJECUTORIA, en firme la presente providencia, se remitirá copia de la misma al Grupo de Correcciones de la Coordinación Jurídica para que se ejecute lo en ella ordenado conforme lo dispone los artículos 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012.

SEXTO: VIGENCIA. La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

Dada en Ibagué a los 19 FEB 2018

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE y CÚMPLASE


BERTHA FANNY HURTADO ARANGO
Registradora Principal de II.PP.

Elaboró: PaulaB. 13/02/2018.

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 - PBX (1)328-21. 21
Bogotá D.C. - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

Email:

