MINJUSTICIA

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

00000060

TODOS POR UN NUEVO PAÍS PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

RESOLUCIÓN No. ***del*** 19 FEB 2018

Por la cual se establece la real situación jurídica del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40130463,
Exp. A.A. 356 de 2016

EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ - ZONA SUR

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

CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

Se encuentra constituido por la inscripción del documento Escritura No. 1823, presuntamente otorgada el 16 de diciembre de 2013 en la Notaria Primera del círculo de Facatativá Cundinamarca, mediante por la que al parecer MAYORLY LEON GUTIERREZ, trasfieren a título de Compraventa el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40130463, a favor de GABRIEL MORA VELANDIA, publicitada en la anotación No. 5 del 14 de Septiembre de 2016 bajo el turno de documento No. 2016-63833, lo que permitió que posteriormente se registrara en la anotación No. 6 del 16 de Noviembre de 2016 bajo el turno de documento No. 2016-79858, la Escritura No. 1922 del 8 de Noviembre de 2016 otorgada en la Notaria Tercera del circulo de Bogotá D.C., por la cual GABRIEL MORA VELANDIA, trasfirió la propiedad a título de Compraventa a JOSE DE JESUS MEDINA DIAZ.

Mediante derecho de petición[1] radicado el 13 de diciembre de 2016 bajo el consecutivo de correspondencia 50S2016ER29927, la señora MAYORLY LEON GUTIERREZ, identificada con la cedula de ciudadanía No. 52.845.234 de Bogotá, quien afirma ser la propietaria del inmueble ubicado en la Carrera 99 D Bis No. 38C – 16 Sur de esta ciudad, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40130463, en el cual figuran dos ventas de las cuales ella nunca ha sido partícipe y afirma que "se han falsificado documentos, firmas y demás".

Por lo anterior, solicita "la validación del folio 50S-40130463, ya que se han solicitado las copias de las escrituras 1823 de fecha 16 de diciembre de 2013 de la Notaria Primera de Facatativá y la escritura número 1922 del 08 de noviembre de 2016 Notaria 3 de Bogotá y no son auténticas, de las cuales anexo copias".

[1] Obrante a folio 2 de la carpeta del expediente.

Posteriormente, mediante escrito radicado el 22 de diciembre de 2016, la señora MAYORLY LEON GUTIERREZ, allega copia de la denuncia penal instaurada por falsedad en documento público entre otros delitos (folio 32 a 34).

Con fundamento en lo anterior, mediante auto del 30 de Diciembre de 2016[2], se inició la correspondiente actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40130463, ordenándose comunicar de la misma a MAYORLY LEON GUTIERREZ, GABRIEL MORA VELANDIA, JOSE DE JESUS MEDINA DIAZ y demás personas indeterminadas por publicación del auto de apertura en el diario oficial, de conformidad con lo previsto en el artículo 37 de la ley 1437 de 2011.

También se ordenó, oficiar a la Notaria Primera del círculo de Facatativá Cundinamarca, con el fin de certificar si el Documento radicado bajo el turno No. 2016-63833, correspondiente a la presunta Escritura No. 1823 del 16-12-2013, fue o no otorgado o autorizado en ese Despacho.

Comunicación que se surtió en forma personal[3] a JOSE DE JESUS MEDINA DIAZ, por oficio 50S2017EE01353[4] del 17 de enero de 2017, se le comunicó a MAYORLY LEON GUTIERREZ; los oficios 50S2017EE01354[5] del 17 de enero de 2017 y 50S2017EE29998[6] del 19 de Septiembre de 2017, por los cuales se le comunica a GABRIEL MORA VELANDIA, de la actuación administrativa emprendida, fueron devueltos por la empresa de correo certificado 4/72.

Mediante oficio 50S2017EE01355[7] del 17 de Enero de 2017, se solicitó a la Notaria Primera del círculo de Facatativá Cundinamarca, que verificara en el protocolo la existencia de la escritura pública No. 1823 del 2013, sus partes y actos.

Por oficio 50S2017EE01356[8] del 17 de Enero de 2017, se solicitó al grupo de Divulgación y Publicaciones de la SNR, la publicación en el diario oficial del auto de apertura de la presente actuación administrativa, publicación que se realizó el 5 de Febrero de 2017 en la Edición No. 50.138 del Diario Oficial[9].

INTERVENCIÓN DE LAS PARTES

El Notario Primero del círculo de Facatativá Cundinamarca, por oficio NPF 45-2017[10] del 6 de febrero de 2017, radicado el 8 de febrero bajo el consecutivo de correspondencia

[2] Obrante a folio 35 y 36 de la carpeta del expediente.
[3] Obrante a folio 36 de la carpeta del expediente.
[4] Obrante a folio 37 y 38 de carpeta del expediente.
[5] Obrante a folio 39 y s.s. de la carpeta del expediente.
[6] Obrante a folio 70 y s.s. de la carpeta del expediente.
[7] Obrante a folio 44 y 45 de la carpeta del expediente.
[8] Obrante a folio 46 de la carpeta del expediente.
[9] Obrante e folio 47 y 48 de la carpeta del expediente.
[10] Obrante a folio 50 y 51 de la carpete del expedienta.

50S2017ER03014, manifiesta que una vez revisado el protocolo correspondiente al año 2013 "se encontró la Escritura pública No. 1.823 otorgada en este despacho de fecha 23 de agosto de 2013, que contiene UNA COMPRAVENTA e HIPOTECA y CONSTITUCION DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE de la sociedad LA ARBOLEDA CONSTRUCCIONES S.A. a los señores CARLOS SIERRA PEDRAZA y LIDA MABEL DIAZ RODRIGUEZ...(), e Hipoteca a favor del Banco DAVIVIENDA S.A., sobre el predio Apto. 301 Bloque 7 Sector E Mz. 8 Urbanización "EL MIRADOR DE LA ARBOLEDA" del municipio de Facatativá (Cund.)...()".

"Por lo anterior, le manifiesto que la escritura pública de la cual usted anexa copia, no corresponde a la que fue autorizada en este despacho y que se encuentra en el protocolo".

"De acuerdo a lo solicitado le envió la cuarta (4ª) copia de la escritura pública No. 1.823 del 23 de Agosto de 2013[11], dando así cumplimiento a la instrucción administrativa No. 11 del 30 de Julio de 2015 de la S.N.R.".

Por lo anterior, mediante oficio 50S2017EE12588[12] del 24 de abril de 2017, se solicitó a la Notaria Primera de Facatativá, que allegara copia de la correspondiente denuncia penal.

El Notario Primero del circulo de Facatativá, mediante oficio NPF 182 45 – 2017 del 25 de mayo de 2017, radicado el 31 de mayo bajo el consecutivo de correspondencia 50S2017ER13160, en respuesta al oficio 50S2017EE12588, manifiesta que "este despacho no tiene copia de la denuncia solicitada, por cuanto no es el competente para presentarla; toda vez, que no fue este despacho quien solicito a esa oficina la corrección del Acto de Inscripción por inexistencia del Instrumento Público".

Mediante escrito radicado el 15 de agosto de 2017 bajo el consecutivo de correspondencia 50S2017ER20295, el Abogado LUIS JOSE ROMERO USTARIZ, solicita se le expida un certificado de tradición y libertad del folio de matrícula 50S-40130463.

ACERVO PROBATORIO

Conforman el acervo probatorio el folio y los documentos que reposan en el archivo de esta oficina, para la matrícula inmobiliaria 50S-40130463 y la documentación que reposa en la carpeta del expediente.

FUNDAMENTOS NORMATIVOS

Artículos 34 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011, artículos 3, 4, 8, 13, 16, 20, 22, 45, 49, 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012 estatuto de registro de instrumentos públicos, artículos 89, 90 y 100

[11] Obrante a folio 52 al 66 de la carpeta del expediente.
[12] Obrante a folio 49 de la carpeta del expediente.

del decreto ley 960 de 1970 estatuto de notariado, instrucción administrativa No. 11 del 30 de julio de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro y demás normas concordantes.

LA DECISIÓN

Llegada la oportunidad para decidir luego de agotado el trámite de instancia y cumplida las comunicaciones y publicaciones dispuestas por la ley y con base en las pruebas e informes disponibles, se procede por parte de este Despacho a emitir el pronunciamiento de fondo adscrito a su competencia respecto del mérito de la Actuación Administrativa emprendida, de conformidad con lo previsto en la instrucción administrativa No. 11 del 30 de Julio de 2015 proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

En vista de que el documento[13] radicado el 14 de Septiembre de 2016 bajo el turno de documento 2016-63833, inscrito en la anotación No. 5 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40130463, no fue otorgado ni autorizado en la Notaria Primera del circulo de Facatativá – Cund., según lo manifestado por el Notario en el Oficio NPF 45-2017 del 6 de Febrero de 2017, que reposa en la carpeta del expediente a folio 50; al tenor de lo establecido en el artículo 100 del decreto ley 960 de 1970, dicho documento no adquiere la calidad de escritura pública y es inexistente como tal, por ende, su inscripción errada inducida por el documento, no crea derecho.

En consecuencia de lo anterior, la escritura de compraventa No. 1922 del 8 de Noviembre de 2016 otorgada en la Notaria 3ª del circulo de Bogotá D.C., registrada en la anotación No. 6 de fecha 16 de Noviembre de 2016, bajo el turno de documento No. 2016-79858, versó sobre cosa ajena de que trata el artículo 1871 del código civil, que a la letra señala: "La venta de cosa ajena vale, sin perjuicios de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el lapso de tiempo" en consonancia con el articulo 752 ibídem, que establece, "Si el tradente no es el verdadero dueño de la cosa que se entrega por él o a su nombre, no se adquiere por medio de la tradición otros derechos que los trasmisibles del mismo tradente sobre la cosa entregada...()".

Al respecto la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, ha dicho:

"Para que el modo de adquirir por tradición el dominio de la cosa produzca el efecto de transferir la propiedad, es necesario que ocurran ciertas condiciones subjetivas, que miradas en la persona del tradente, consistan en ser dueño de la cosa, en tener la facultad da enajanarla y en abrigar la intención de hacer la transferencia. No es tradente la persona que dice enajenar o quiere enajenar, sino aquel que por la tradición es capaz de transferir y transfiere el dominio de la cosa entregada, es decir, el sujeto provisto de dominio, facultad e intención (...). Lo cual significa que

[13] Denominado como Escritura No. 1823 del 16 de Diciembre de 2013, Notaria 1ª de Facatativá, Compraventa de MAYORLY LEON GUTIERREZ e favor de GABRIEL MORA VELANDIA.

la tradición no puede ser hecha válidamente sino por el dueño de la cosa, hábil para disponer de ella y dispuesto a enajenarla...". (Casación, mayo 20 de 1936; auto, diciembre 18 de 1950).

Aunado a ello, la instrucción administrativa No. 11 del 30 de julio de 2015 proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro, denominada "CORRECCION DE UN ACTO DE INSCRIPCION POR INEXISTENCIA DE INSTRUMENTO PUBLICO, ORDEN JUDICIAL O ACTO ADMINISTRATIVO", que no se origina por inconsistencias o falencias en el proceso de registro[14], sino que obedecen a conductas o acciones reprochables por parte de terceros, que van en contravía del principio registral de legalidad[15], así como del principio de confianza legítima y que en ultimas atenta contra la guarda de la fe pública, al respecto impartió la siguiente instrucción: "en el evento que la autoridad o creador del supuesto instrumento público, certifique que NO expidió o autorizo el documento, el registrador en el momento de decidir la actuación administrativa corregirá la inscripción dejándola sin valor ni efecto registral, con fundamento en el inciso segundo del artículo 60 de la ley 1579 de 2012".

Y que "cuando en la matricula figuren anotaciones posteriores a la que se corrige, se cambiara 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" y se dejaran los correspondientes salvedades en las matriculas afectadas...()".

Por lo anterior, este despacho procederá a corregir o subsanar el error evidenciado, en las anotaciones No. 5 y 6 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40130463, según lo preceptuado en el artículo 59 y en el párrafo segundo del artículo 60 de la ley 1579 de 2012, para que el folio de matrícula inmobiliaria citado, exhiba el real estado jurídico del respectivo bien raíz (Art. 49 ley 1579 de 2012).

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

***ARTÍCULO PRIMERO**: Déjese sin valor ni efecto registral la anotación No. 5 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40130463, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia, dejando constancia en el mismo sobre tal circunstancia y efectúense las salvedades de ley (Art. 59 y 60 ley 1579 de 2012).*

---

[14] **ARTÍCULO 13 LEY 1579 DE 2012. PROCESO DE REGISTRO.** El proceso de registro de un título o documento se compone de la radicación, la calificación, la inscripción y la constancia de haberse ejecutado esta.

[15] **ARTÍCULO 3° LEY 1579 DE 2012. PRINCIPIOS.** Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

(...)

d) **Legalidad.** Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción;

MINJUSTICIA

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

00000060

TODOS POR UN NUEVO PAÍS PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

ARTÍCULO SEGUNDO: *En consecuencia de lo ordenado en el artículo anterior, corríjase la especificación del acto inscrito en la anotación No. 6 de la citada matricula inmobiliaria, como Compraventa de Cosa Ajena (Cod. 0604) y sustitúyase en personas que intervienen an el acto la X de titular de derecho real de dominio por la (i) de dominio incompleto y efectúense las salvedades de ley (Art. 59 ley 1579 de 2012).*

ARTÍCULO TERCERO: *Notifíquese personalmente de esta providencia a MAYORLY LEON GUTIERREZ, GABRIEL MORA VELANDIA, JOSE DE JESUS MEDINA DIAZ; si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso y a terceros que no intervinieron en la actuación, de quienes se desconozca su domicilio, con publicación de la presente providencia por una sola vez en la página web de la entidad (Art.67, 69 y 73 ley 1437 de 2011).*

ARTÍCULO CUARTO: *Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición ante el Registrador Principal de esta oficina y el de apelación para ante el subdirector de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, los cuales deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso, ante el registrador principal de esta oficina (Art. 74, 76 ley 1437/2011.).*

ARTÍCULO QUINTO: *Una vez en firme la presente providencia, envíese copia a la Notaria Primera del circulo de Facatativá Cund., para su conocimiento y fines pertinentes.*

ARTÍCULO SEXTO: *Esta Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.*

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los 19 FEB 2018

EDGAR JOSÉ NAMÉN AYUB
Registrador Principal

Proyectó: John Jairo Pachón M.
Profesional Universitario
Revisó: Lorena del Pilar Naira Cabrara
Coordinadora del grupo de Gestión Jurídico Registral

[1] **ARTÍCULO 3° de la ley 1579 de 2012. PRINCIPIOS.** Las reglas fundamentales que sirven da base al sistema registral son los principios da:

MINJUSTICIA

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

00000060

TODOS POR UN NUEVO PAÍS PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

a) **Rogación.** Los asientos en el registro se practican a solicitud de parte interesada, del Notario, por orden de autoridad judicial o administrativa.

El Registrador de Instrumentos Públicos sólo podrá hacer inscripciones de oficio cuando la ley lo autorice...()

d) **Legalidad.** Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción;

e) **Legitimación.** Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario...()

ARTÍCULO 4o. ACTOS, TÍTULOS Y DOCUMENTOS SUJETOS AL REGISTRO. Están sujetos a registro:

a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;

b) Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;

c) Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley.

Artículo 8°. *Matrícula Inmobiliaria.* Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4°, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando...()

ARTÍCULO 13. PROCESO DE REGISTRO. El proceso de registro de un título o documento se compone de la radicación, la calificación, la inscripción y la constancia de haberse ejecutado esta.

ARTÍCULO 16. CALIFICACIÓN. Efectuado el reparto de los documentos se procederá a su análisis jurídico, examen y comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro.

ARTÍCULO 20. INSCRIPCIÓN. Hecho el estudio sobre la pertinencia de la calificación del documento o título para su inscripción, se procederá a la anotación siguiendo con todo rigor el orden de radicación, con indicación de la naturaleza jurídica del acto a inscribir, distinguida con el número que al título le haya correspondido en el orden del Radicador y la indicación del año con sus dos cifras terminales. Posteriormente se anotará la fecha de la inscripción, la naturaleza del título, escritura, sentencia, oficio, resolución, entre otros, su número distintivo, si lo tuviere, su fecha, oficina de origen, y partes interesadas, todo en forma breve y clara, y en caracteres de fácil lectura y perdurables.

El funcionario calificador señalará las inscripciones a que dé lugar. Si el título fuere complejo o contuviere varios actos, contratos o modalidades que deban ser registradas, se ordenarán las distintas inscripciones en el lugar correspondiente.

ARTÍCULO 22. INADMISIBILIDAD DEL REGISTRO. Si en la calificación del título o documento no se dan los presupuestos legales para ordenar su inscripción, se procederá a inadmitirlo, elaborando una nota devolutiva que señalará claramente los hechos y fundamentos de derecho que dieron origen a la devolución, informando los recursos que proceden conforme al Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique. Se dejará copia del título devuelto junto con copia de la nota devolutiva con la constancia de notificación, con destino al archivo de la Oficina de Registro.

ARTÍCULO 45. 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.

Artículo 49. *Finalidad del folio de matrícula.* El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien.

Artículo 59. *Procedimiento para corregir errores.* Los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, se corregirán de la siguiente manera:(...)

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.

Artículo 60 Recursos. (...)

Cuando una inscripción se efectúe con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error cometido en el registro no crea derecho, para proceder a su corrección previa actuación administrativa, no es necesario solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro.

ARTICULO 89 del decreto ley 960 de 1970. <EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIONES>. Los Notarios están facultados para expedir certificaciones sobre aspectos especiales y concretos que consten en el protocolo, con fuerza probatoria de instrumentos públicos, solo en los casos autorizados por la Ley.

Pertenecen a esta categoría los extractos de las escrituras de constitución, reforma, disolución o liquidación de sociedades, conforme a las normas pertinentes de los Códigos Civil y de Comercio.

MINJUSTICIA

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

TODOS POR UN NUEVO PAÍS PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

ARTICULO 90. <OTRAS CERTIFICACIONES>. Los Notarios podrán certifica también sobre aspectos concretos de un determinado instrumento o de un documento protocolizado, tales como el hecho de haberse formalizado una compraventa con indicación del precio pactado o de haberse constituido un gravamen. Dichas certificaciones tendrán el mérito señaledo en la Ley.
ARTICULO 100. INEXISTENCIA>. El instrumento que no haya sido autorizado por el Notario no adquiere la calidad de escritura pública y es inexistente como tal. Empero, si faltare solamente la firma del Notario, y la omisión se debiere a causas diferentes de las que justifican la negativa de la autorización, podrá la Superintendencia de Notariado y Registro, con conocimiento de causa, disponer que el instrumento se suscribe por quien se halle ejerciendo al cargo.