

RESOLUCIÓN 075 DEL 2017

Por medio de la cual se decide una actuación administrativa

(Expediente 200-AA-2017-005)

EL REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las que le confiere el artículo 34 y siguientes de la ley 1437 de 2011, ley 1579 de 2012 e instrucción administrativa No 11 del 30 de julio de 2015

CONSIDERANDO QUE:

Mediante solicitud radicada el 12 de enero de 2017 con numero interno 103, el doctor ABELARDO RIVERA CELIS obrando en nombre y representación del señor FERNANDO ANDRES POLANIA CABRERA identificado con la cedula de ciudadanía No 7.719.181 de Neiva, manifiesta que se registró la escritura No 0623 del 7/11/2012 otorgada en la Notaria Séptima de Ibagué, mediante la cual su poderdante supuestamente vende a título de compraventa a LUIS EDUARDO VILLAMIL ACEVEDO el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 200-164799, cuyo acto nunca ha realizado puesto que no ha perdido el derecho de dominio y posesión que ha ejercido desde su adquisición

Que igualmente aparece registrada como consta en la anotación No 4 de dicho folio, la escritura No 2625 del 26/9/2013 de la Notaria Quinta de Neiva, de compraventa que hace LUIS EDUARDO VILLAMIL ACEVEDO a ANIBAL ANTONIO QUIROGA LOZANO y JAIME RUEDA GODOY, la cual contiene claramente un objeto ilícito conforme a las circunstancias que origina el negocio jurídico

Que al tener conocimiento de la falsedad del documento al que se refiere la escritura No 0623 del 07/11/2012 de la Notaria 7 de Ibagué, acudió a esta notaria y estableció que el instrumento público corresponde por su numeración y fecha al matrimonio civil celebrado entre los señores Alberto Valero Vargas y Nigi Lorena Beltrán el día 19 de mayo de 2012

Que en vista de lo anterior, procedió inmediatamente a instaurar el día 17 de febrero de 2014 la correspondiente denuncia penal por falsedad de documento público. La cual, correspondió inicialmente a la Fiscalía 10 Seccional de Neiva y luego reasignada a la Fiscalía 16 Seccional de Neiva, quien solicitó ante el Juzgado Tercero Penal Municipal con Funciones de control de Garantías, la medida de suspensión del poder dispositivo sobre el inmueble que se decretó mediante oficio No 3113 del 4/8/2014 inscrito como consta en la anotación No 5 del folio

Mediante auto de fecha 16/12/2017 se inició la correspondiente actuación administrativa con el fin de establecer la verdadera situación jurídica del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 200-164799 con respecto a la inscripción de la escritura No 0623 del 7/11/2012 otorgada en la Notaria Séptima de Ibagué, de compraventa que hizo FERNANDO ANDRES POLANIA CABRERA a LUIS EDUARDO VILLAMIL ACEVEDO, y de la escritura No 2625 del 26/9/2013 de la Notaria 5 de Neiva, de compraventa que hizo LUIS EDUARDO VILLAMIL ACEVEDO a ANIBAL ANTONIO QUIROGA LOZANO y JAIME RUEDA GODOY registradas en las anotaciones No 3 y 4 del

Que el contenido del citado auto se notificó en forma personal al doctor ABELARDO RIVERA CELIS obrando como apoderado de FERNANDO ANDRES POLANIA CABRERA según poder adjunto, y por aviso a los señores LUIS EDUARDO VILLAMIL ACEVEDO, ANIBAL ANTONIO QUIROGA LOZANO y ARTURO RUEDA RODRIGUEZ hijo heredero determinado del señor JAIME RUEDA GODOY (Q. E.P.D) según registro de defunción, en la forma como se establece en el **inciso 2º del artículo 69 del C.C.A y C.A** para tal efecto, se publicó el día 04 de abril de 2017 en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro, y partir de esta fecha se fijó en la cartelera oficial de esta oficina por un término de cinco (5) años, quedando surtida en relación a estos últimos la diligencia de notificación

Además, se dispuso de la citación de todas aquellas personas que se crean con derecho a intervenir, sin que hasta el momento nadie se hiciera parte en la presente actuación

PRUEBAS DEL INTERESADO:

Se aportan como tales las siguientes:

1. Copia de la denuncia penal escrita formulada por el señor FERNANDO ANDRES POLANIA CABRERA correspondiendo a la Fiscalía Seccional 16 de Neiva, por falsedad ideológica en documento público y fraude procesal, según radicado 41-001-60-00584-2014-0092 contra LUIS EDUARDO VILLAMIL ACEVEDO, JAIME RUEDA GODOY y ANIBAL ANTONIO QUIROGA LOZANO
2. Copia de la constancia de la Fiscalía 16 Seccional de Neiva, de fecha 04/01/2014 sobre la existencia de la indagación preliminar de suspensión del registro fraudulento
3. Copia del oficio No 3113 del 04/08/2014 por medio del cual se decreta el suspensión del poder dispositivo sobre el inmueble
4. Copia del Certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria No 200-164799
5. Copia de la escritura No 3032 del 28/12/2004 de la Notaria 5 de Neiva, de compraventa que hace Desarrollos Urbanísticos Rodríguez Duque Ltda a Fernando Andrés Polania Cabrera
6. Copia de la escritura falsa No 623 del 7/11/2012 de la Notaria 7 de Ibagué, de la supuesta venta de Fernando Andrés Polania Cabrera a Luis Eduardo Villamil Acevedo
7. Copia de la escritura verdadera No 0623 del 19/05/2012 de la Notaria 7 de Ibagué, que corresponde al matrimonio civil de Alberto Valero Vargas y Niji Lorena Beltrán Vanegas
8. Copia de la certificación del Notaria 7 del Círculo de Ibagué

PRUEBAS DEL DESPACHO

Se tendrán como tales en esta actuación administrativa las siguientes:

1. Folio de la matrícula inmobiliaria No 200-164799
2. Documentos que reposan en carpeta No 200-164799

3. Certificación de fecha 09/07/2015 de la Notaria 7 del Circulo de Ibagué

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO DEL REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

Que verificada la tradición publicitada en el folio de matrícula No 200-164799 que corresponde al predio ubicado en la calle 6 No 29-41 Lote 8 Manzana E de la urbanización La Gaitana III de Neiva, se puede establecer que efectivamente se encuentra registrada la escritura No 0623 del 7/11/2012 de la Notaria 7 de Ibagué, de compraventa que hace POLANIA CABRERA FERNANDO ANDRES a VILLAMIL ACEVEDO LUIS EDUARDO, inscrita en la anotación No 3 del folio

También, se encuentra registrada la escritura No 2625 del 26/9/2013 de la Notaria 5 de Neiva, de compraventa que hace VILLAMIL ACEVEDO LUIS EDUARDO a QUIROGA LOZANO ANIBAL ANTONIO y RUEDA GODOY JAIME, inscrita en la anotación No 4 del folio

Que teniendo en cuenta, la certificación expedida por la Notaria Séptima del Círculo de Ibagué, doctora TERESA PAVA SANTOS, de fecha 22/05/2017 en donde hace constar que revisada cuidadosamente los libros índices, radicator y protocolo que se llevan en esa notaría, se evidenció que la escritura No 623 del 19 de mayo de 2012 corresponde a un Matrimonio Civil que celebraron NIGI LORENA BELTRAN VANEGAS y ALBERTO VALERO VARGAS

Que además se establece, que la escritura No 0623 no es del 07 de noviembre de 2012, ni corresponde a la venta que hace POLANIA CABRERA FERNANDO ANDRES a VILLAMIL ACEVEDO LUIS EDUARDO

Aunado a la denuncia penal formulada por el señor FERNANDO ANDRES POLANIA CABRERA por falsedad ideológica en documento público que correspondió a la Fiscalía Seccional 16 de Neiva, relacionada con la supuesta venta del inmueble que se hace a través de la escritura No 0623 del 07/11/2012 de la Notaria 7 de Ibagué, en donde el señor POLANIA CABRERA manifiesta nunca haberla realizado, y la inscripción del oficio No 313 del 4/8/2014 del Juzgado 3 Penal Municipal con Función de control de garantías de Neiva, por medio del cual se ordenó la suspensión del poder dispositivo sobre el inmueble, inscrito en la anotación No 5 del folio de matrícula No 164799, para esta oficina es lo suficiente claro que la precitada escritura No 0623 del 07/11/2012 de la Notaria 7 de Ibagué, es un documento falso que no tiene la calidad de instrumento público y que al ser inexistente adolece de la capacidad para producir efectos jurídicos, ni tampoco puede ser soporte del acto administrativo de inscripción de la anotación No 3 del folio de matrícula No 200-164799 por lo tanto, ante tal situación se hace necesario dejarla sin valor ni efecto registral de conformidad con el inciso segundo del artículo 60 de la ley 1579 de 2012 y en el ámbito de aplicación según lo dispuesto en la instrucción administrativa No 11 del 30 de julio de 2015 emanada de Superintendencia de Notariado y Registro, a fin de hacer prevalecer los principios rectores registrales de legalidad y de confianza legítima por publicitarse en la citada matrícula inmobiliaria inscripción de una escritura aparente e inexistente que no permite que dicho folio refleje su real situación jurídica como lo prevé los artículos 8 y 49 de la ley 1579 de 2012.

Y como quiera que existe la anotación posterior del registro de la escritura No 2625 del 26/9/2013 de la Notaria 5 de Neiva, de compraventa que hace VILLAMIL ACEVEDO LUIS EDUARDO a

QUIROGA LOZANO ANIBAL ANTONIO y RUEDA GODOY JAIME corresponderá en consecuencia modificar su codificación por compraventa de cosa ajena cogido 604 falsa tradición, sustituyendo la (x) de dominio pleno por la (i) de dominio incompleto, dejándose las salvedades del caso como se indicara en la parte resolutive de esta providencia

En virtud de lo anterior, este despacho:

DISPONE

ARTICULO PRIMERO: Déjese sin valor ni efecto registral la anotación del registro de la escritura No 0623 del 7/11/2012 de la Notaria 7 de Ibagué, de compraventa que hace POLANIA CABRERA FERNANDO ANDRES a VILLAMIL ACEVEDO LUIS EDUARDO, por tratarse de un documento falso e inexistente que no tiene la calidad de instrumento público y por tanto debe removerse del ámbito jurídico registral, todo acorde a la parte motiva de esta providencia (Art. 8 y 49 e inciso segundo Art. 60 ley 1579 de 2012)

ARTICULO SEGUNDO: Modifíquese la codificación de la anotación No 4 del folio de matrícula No 200-164799 que corresponde al registro de la escritura No 2625 del 26/9/2013 de la Notaria 5 de Neiva, de compraventa que hace VILLAMIL ACEVEDO LUIS EDUARDO a QUIROGA LOZANO ANIBAL ANTONIO y RUEDA GODOY JAIME cambiándose su codificación en la columna de la llamada falsa tradición 604 compraventa de cosa ajena, sustituyéndose la (x) de dominio pleno por la (i) de dominio incompleto dejándose las salvedades a que haya lugar (instrucción administrativa No 11 de 2015 SNR)

ARTICULO TERCERO: Notifíquese personalmente el contenido de esta resolución al doctor ABELARDO RIVERA CELIS obrando como apoderado de FERNANDO ANDRES POLANIA CABRERA según poder adjunto, LUIS EDUARDO VILLAMIL ACEVEDO, ANIBAL ANTONIO QUIROGA LOZANO y al señor JAIME ARTURO RUEDA RODRIGUEZ hijo y heredero determinado del señor JAIME RUEDA GODOY (q.e.p.d) o en su defecto por aviso, de conformidad con los artículos 67 y 69 del C.C.A (Ley 1437 de 2011)

ARTICULO CUARTO: Contra esta providencia proceden los recursos de reposición y apelación, de los cuales han de hacerse uso 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 sea el caso. El de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos y el de apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro. (Decreto 2723 del 29-12-2014)

ARTICULO QUINTO: Comuníquese a la Oficina de Catastro para los fines pertinentes.

ARTICULO SEXTO: Esta providencia rige a partir del momento de su expedición.

COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Neiva, a los veintitrés (23) días del mes de mayo del año dos mil diecisiete (2017)


JAIRO CUSTODIO SANCHEZ SOLER

Registrador Principal de Instrumentos Público de Neiva

Neiva 9 junio 2017. En la fe de
un notario de la presente Resolución
y manifiesta que Renuncio al
fe y minio de ETECUTRICO.


T.P. # 247950.57.