

**SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE BOGOTÁ, ZONA NORTE**

RESOLUCIÓN No. 00142

05 MAR 2020

"POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP. 275 DE 2018.

**LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE BOGOTÁ, ZONA NORTE**

En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por los Artículos 59 de la Ley 1579 de 2012, 34 al 40 de la ley 1437 de 2011, 22 del Decreto 2723 de 2014, Inst. Administrativa 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

ANTECEDENTES

Mediante escrito radicado bajo No. 50N2018ER09413 de 18/05/2018, el señor CARLOS ARMANDO PRIETO FRANCO, solicitó a esta Oficina lo siguiente:

"Realizar la investigación interna correspondiente en la cual se registra la Escritura Pública número 2589 de fecha 23 de junio de 2016 de la Notaria Primera de Bogotá, la cual según el protocolo de la misma Notaria no corresponde al concepto aludido en la anotación No. 007 del certificado de tradición con Matricula Inmobiliaria 50N-20348568, la cual padece de falsedad ideológica y material conforme a la expedición de la copia que allega. Solicita en que se oficie a la Notaria Primera del Circulo de Bogotá con el objeto de evidenciar esa irregularidad, la cual de persistir involucra dar fe pública de un documento que es contrario a la realidad, dado que es el titular del derecho real de dominio junto con su señora esposa MARIA RUTH SANDOVAL y a la fecha el inmueble no ha sido objeto de venta bajo ninguna circunstancia.

De igual manera tomar las medidas preventivas y correctivas a que haya lugar para evitar seguir siendo perjudicados con hechos delictivos de ese alcance y connotación".

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá, Zona Norte.
Calle 74 No. 13 – 40 – PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. - Colombia
E-mail: ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co**



Certificado N° GP 174-1



Para apoyar su petición también aportó fotocopia de la denuncia penal formulada ante la Fiscalía General de la Nación – Oficina de Asignaciones de fecha 16 de mayo de 2018 con radicación 015293.

En consecuencia a lo anterior, esta oficina procedió a verificar el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20348568; observando que efectivamente en la anotación No. 7 con turno de radicación 2018-4202 del 25/01/2018, se encuentra registrada la Escritura Pública No. 2589 del 23 de junio de 2016 otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Bogotá con el acto de compraventa de MARIA RUTH SANDOVAL PEÑA y CARLOS ARMANDO PRIETO FRANCO como vendedores, a favor LUIS ALFONSO GOMEZ MARTIN como comprador.

Posteriormente, con turno de radicación 2018-9312 de fecha 12/02/2018, en la anotación No. 8, se encuentra registrada la Escritura Pública No. 179 del 05 de febrero de 2018 otorgada en la Notaría 60 del Círculo de Bogotá con el acto de compraventa de LUIS ALFONSO GOMEZ MARTIN como vendedor, a favor LUIS ALBERTO FARIAS como comprador.

LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Las inconsistencias informadas por el señor CARLOS ARMANDO PRIETO FRANCO dieron lugar a la apertura de una actuación administrativa para el Expediente 275 de 2018 y mediante Auto No. 00019 de fecha 01 de abril de 2019 se inició actuación administrativa con el fin de establecer la real situación jurídica del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20348568.

Este acto administrativo fue comunicado a los señores MARIA RUTH SANDOVAL PEÑA y CARLOS ARMANDO PRIETO FRANCO, mediante oficio 50N2019EE8472 de fecha 03 de Abril de 2019; al señor LUIS ALFONSO GOMEZ MARTIN, mediante oficio 50N2019EE8473 de fecha 03 de Abril de 2019; al señor LUIS ALBERTO FARIAS, mediante oficio 50N2019EE8474 de fecha 03 de Abril de 2019; a la a la Fiscalía General de la Nación – Oficina de Asignaciones de la Dirección de Fiscalías de Bogotá, mediante oficio 50N2019EE8475 de fecha 03 de Abril de 2019.

También se realizó la publicación del Auto 000019 del 01 de abril de 2018 en la página web de esta Superintendencia el día 09 de abril de 2019 y la publicación en Diario La República en su edición de fecha 14 de junio de 2019.

Adicionalmente, se examinaron las pruebas allegadas para determinar la situación jurídica de los folios objeto de estudio, por lo que la Oficina procede a resolver el

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá, Zona Norte.
Calle 74 No. 13 – 40 – PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. - Colombia
E-mail:
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co



fu

mismo, teniendo en cuenta, la intervención de terceros, las pruebas y las consideraciones que se harán a continuación:

INTERVENCION DE TERCEROS

Durante el curso de la actuación administrativa, no se presentó intervención de terceros.

PRUEBAS

Conforman el acervo probatorio los siguientes documentos:

1. Escrito radicado 50N2018ER09413 de 18/05/2018 suscrito por el señor: CARLOS ARMANDO PRIETO FRANCO, donde solicita a la oficina realizar investigación correspondiente por el registro de la escritura pública No. 2589 de fecha 23/06/2016 de la Notaria Primera de Bogotá; en la cual anexa copia de la denuncia penal 015293 del 16/05/2018.
2. Oficio con número de radicación 50N2018EE21538 de fecha 07 de junio de 2018, dirigido al CARLOS ARMANDO PRIETO FRANCO, indicándole que su solicitud había sido enviada a la sección de Abogados Especializados de esta oficina.
3. Oficio con número de radicación 50N2018IE00211 de fecha 08 de junio de 2018, suscrito por la Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídica Registral de esta oficina y dirigido a la sección de Abogados Especializados de esta oficina.
4. Copia del auto No. 00019 del 01/04/2019, por medio del cual se inicia actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20348568.
5. Oficios de comunicación del auto de inicio realizada a MARIA RUTH SANDOVAL PEÑA y CARLOS ARMANDO PRIETO FRANCO, mediante oficio 50N2019EE8472 de fecha 03 de Abril de 2019; al señor LUIS ALFONSO GOMEZ MARTIN, mediante oficio 50N2019EE8473 de fecha 03 de Abril de 2019; al señor LUIS ALBERTO FARIAS, mediante oficio 50N2019EE8474 de fecha 03 de Abril de 2019; a la a la Fiscalía General de la Nación – Oficina de Asignaciones de la Dirección de Fiscalías de Bogotá, mediante oficio 50N2019EE8475 de fecha 03 de Abril de 2019.
6. Escrito con numero de radicación 50N2019ER02845 de fecha 21/02/2019, presentado por el señor CARLOS ARMANDO PRIETO FRANCO.

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá, Zona Norte.
Calle 74 No. 13 – 40 – PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. - Colombia
E-mail:
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co



Certificado N.º 138-174-1



7. Copia de los oficios 50N2019EE10275 y 50N2019EE10276 ambos de fecha 10 de abril de 2019; dirigidos a la Notaria Primera y Sesenta de Bogotá, solicitando pruebas.
8. Copia del oficio 50N2019EE10311 de fecha 29 de abril de 2019; dirigido a la Notaria Primera de Bogotá, solicitando pruebas.
9. Publicación del Auto No. 00019 del 01/04/2019 en la página web de esta Superintendencia del 09 de abril de 2019.
10. Copia del memorial suscrito por el señor CARLOS ARMANDO PRIETO FRANCO, aportando la publicación del Auto No. 00019 del 01/04/2019 en el Diario la Republica en su edición de fecha 14 de junio de 2019.
11. Copia de las radicaciones 50N2019ER08297 de fecha 14/05/2019 de la Notaria Primera de Bogotá y 50N2019ER06890 de fecha 25/04/2019 de la Notaria Sesenta de Bogotá; donde se allegan las pruebas solicitadas.
12. Copia del oficio No. 20195980017761 de fecha 10/05/2019 de la fiscalía 134 Delegado – Unidad de Delitos Contra la Fe Pública, Orden Económico Ordinario, con numero de radicación 50N2019ER09060 del 17/05/2019.
13. Impresión simple del folio 50N-20348568.

ANÁLISIS DEL CASO

Como quiera que de las pruebas que obran en el expediente se desprende que la escritura pública No. 2589 de fecha 23 de Junio de 2016 de la Notaría Primera del Circulo de Bogotá, inscrita en anotación No. 7 del folio 50N-20348568, NO fue otorgada en la Notaría que dice provenir, esta Oficina para tomar decisión de fondo deberá tener en cuenta el procedimiento especial señalado en la Instrucción Administrativa No. 11 del 30 de julio de 2015 de la SNR y las siguientes consideraciones.

"ASUNTO: CORRECCIÓN DE UN ACTO DE INSCRIPCIÓN POR INEXISTENCIA DE INSTRUMENTO PÚBLICO, ORDEN JUDICIAL O ACTO ADMINISTRATIVO.

(...)

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 esas oficinas, sin que dichos documentos hayan sido emitidos por la autoridad

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá, Zona Norte.
Calle 74 No. 13 – 40 – PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. - Colombia
E-mail:
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co



[Handwritten mark]

05 MAR 2020

RESOLUCIÓN No. 00142

Pág. 5 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP. 275 DE 2018.

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.

Esta situación puede llevar a inferir que las inscripciones están soportadas en un documento que no adquiere la calidad de instrumento público por carecer de la autorización del notario o no ser emitido por el funcionario competente y en consecuencia, el aparente instrumento público u orden judicial o administrativa, es inexistente, es decir, que adolece de la capacidad para producir efectos jurídicos, ni ser soporte del acto administrativo de inscripción o anotación en el registro de la propiedad inmueble.

Así las cosas, es evidente que esta situación genera inseguridad jurídica en el registro público de la propiedad, por consiguiente se hace necesario subsanarla o corregirla, que si bien es cierto no se origina por inconsistencias o falencias en el proceso de registro en cabeza de las oficinas de registro de instrumentos públicos, sino que obedece a conductas o acciones reprochables por parte de terceros, que van en contravía del principio registral de legalidad' que sirve de base al sistema de registro de la propiedad inmueble, así como del principio de confianza legítima y que en últimas atentan contra la guarda de la fe pública.

Con el fin de evitar que se publiciten inscripciones sustentadas en un aparente instrumento público, orden judicial o administrativa inexistente, que no permiten que la matrícula refleje la real situación jurídica del inmueble, los Registradores de Instrumentos Públicos del país implementarán y desarrollarán el siguiente procedimiento:

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Lo consignado en la presente instrucción solo procederá cuando en un folio de matrícula inmobiliaria se encuentre un acto de inscripción o anotación que publicite un documento, escritura pública, orden judicial o administrativa que no fue autorizado o emitido por la autoridad correspondiente.

(...)

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá, Zona Norte.
Calle 74 No. 13 – 40 – PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. - Colombia
E-mail:
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co



Certificado N° 02-174-0

✍

En el evento que la autoridad o creador del supuesto instrumento público o de la orden judicial o administrativa certifique que NO expidió o autorizó 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.

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." (Negrillas y Subraya fuera del texto)

Ahora, una vez realizado el estudio del expediente 275 de 2018 y del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20348568, se observa que conforme a lo indicado en la Instrucción Administrativa 11, los pasos enunciados anteriormente se han surtido a cabalidad, teniendo en cuenta que mediante oficio con número de radicación 50N2019ER08297 del 14 de mayo de 2019, se recibe por parte de la Doctora BLANCA SILVIA SEGURA RUBIO en calidad de Asistente Notario Primero del Circulo de Bogotá, copia auténtica y certificación de la Escritura Pública No. 2589 de fecha 30 de Junio de 2016 de la Notaría Primera del Circulo de Bogotá y no 23 de junio de 2016, la cual reposa en su protocolo y la misma corresponde a los actos de COMPRAVENTA, PATRIMONIO DE FAMILIA E HIPOTECA cuyos comparecientes son: Fiduciaria Bogotá S.A como vocera del patrimonio denominado AZAHAR Conjunto Residencial – Fiduciaria Bogotá S.A Nit. 830.055.897-7, Joyce Elena Avendaño Trigos y Frankly Arce Sanabria, sobre el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-179803 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha; por lo que se establece con certeza que la anotación No. 7 del folio a estudio (50N-20348568) corresponde a un título espurio o fraudulento.

Adicionalmente a ello, es claro precisar que sobre el folio de matrícula inmobiliaria **50N-20348568** se encuentra registrado un acto posterior a la Escritura Pública No. 2589 de fecha 23 de Junio de 2016 de la Notaría Primera del Circulo de Bogotá, así: mediante turno 2018-9312 del 13/02/2018 (anotación 8) la escritura pública No. 179 del 05/02/2018 de la Notaría 60 del Circulo de Bogotá; con el acto de COMPRAVENTA donde el señor LUIS ALFONSO GOMEZ MARTIN transfirió el derecho real de dominio del inmueble al señor LUIS ALBERTO FARIAS.

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá, Zona Norte.
Calle 74 No. 13 – 40 – PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. - Colombia
E-mail:
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co



[Handwritten signature]

Finalmente y en consecuencia a que se le dio estricto cumplimiento a los requisitos exigidos en la Circular arriba citada, esta Oficina procederá tomar la decisión correspondiente, de la siguiente manera:

- a. Dejar sin valor ni efecto registral la anotación No. 7 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20348568 con fundamento en el inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012.
- b. Adecuar en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20348568 en su anotación No. 8 la especificación del acto jurídico, insertando en el campo del comentario las palabras "Falsa Tradición" transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, Artículo 8º Parágrafo 3º, ordinal 6º de la ley 1579 de 2012, y en consecuencia suprimir la "X" de propietario del campo de personas de las mismas anotaciones.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

PRIMERO: Dejar sin valor ni efecto registral la anotación No. 7 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20348568 con fundamento en el inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012. Efectúense las salvedades de ley.

SEGUNDO: Adecuar en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20348568 en su anotación No. 8 la especificación del acto jurídico, insertando en el campo del comentario las palabras "Falsa Tradición" transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, Artículo 8º Parágrafo 3º, ordinal 6º de la ley 1579 de 2012, y en consecuencia suprimir la "X" de propietario del campo de personas de las mismas anotaciones de conformidad con la parte motiva de esta providencia. Efectúense las salvedades de ley.

TERCERO: Notificar el contenido de esta Resolución a señores:

1. MARIA RUTH SANDOVAL PEÑA y CARLOS ARMANDO PRIETO FRANCO.
2. LUIS ALFONSO GOMEZ MARTIN.
3. LUIS ALBERTO FARIAS.

De no ser posible la notificación personal, esta se surtirá por aviso, en la forma prevista en los artículos 67 y 69 de la ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo de Contencioso Administrativo,) y como quiera que la decisión aquí adoptada puede afectar en forma directa e inmediata a terceros indeterminados

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá, Zona Norte.
Calle 74 No. 13 – 40 – PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. - Colombia
E-mail:
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co



AV

que no han intervenido en esta actuación, y a determinados de quienes se desconozca su domicilio, la parte resolutive de este acto deberá publicarse en la página electrónica de la entidad y en el Diario Oficial. (Artículo 73 ibídem).

CUARTO: Comunicar el contenido de este acto administrativo a la Fiscalía General de la Nación – Oficina de Asignaciones de la Dirección de Fiscalías de Bogotá dentro de la denuncia penal con radicación No. 015293 de fecha 16/05/2018; a la Notaria Primera y Notaria Sesenta del círculo de Bogotá. Compulsar copia y oficiar.

QUINTO: Contra el presente proveído procede el Recurso de Reposición ante la Registradora de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona norte, y/o el de Apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, que deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los **10 días** siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. (Art. 76 Ibídem).

SEXTO: Esta resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Bogotá, a 05 MAR 2020


AURA ROCÍO ESPINOSA SANABRIA
Registradora Principal


AMALIA TIRADO VARGAS
Coordinadora Grupo Gestión Jurídica Registral


Proyectó: YMN Abogado Especializado.

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá, Zona Norte.
Calle 74 No. 13 – 40 – PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. - Colombia
E-mail:
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co



Certificado N.º 99-1741