



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

RESOLUCIÓN No. **00109**

01 ABR 2019

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA” EXP. 203 DE 2016.

**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, 42 y 43 de la Ley 1437 de 2011, 22 del Decreto 2723 de 2014 e Instrucción Administrativa 11 de 2015 de la SNR y,

CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

Que mediante oficio No.187 de 23 de mayo de 2016 emitido dentro del proceso 110016000024201300200 y 110016000050201310289, radicado en esta oficina mediante el número de consecutivo 50N2016ER09215 del 01-06-2016, la Fiscalía 238 Seccional de la Unidad contra los Delitos de Orden Económico y Social, Derechos de Autor y Otros de la Fiscalía General de la Nación, solicitó a esta Oficina "... iniciar la correspondiente actuación administrativa en orden a determinar si el funcionario calificador incurrió en alguna omisión propia de sus funciones que hubiese permitido la inscripción de ese documento falso materialmente y adicionalmente teniendo en cuenta que la anotación aludida es producto de un título inexistente se le dé aplicación a la instrucción No.11 del 2015 emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro, con el fin de que se proceda además al restablecimiento del derecho de la legítima propietaria del inmueble..."



Certificado N° SC 7006-1

Certificado N° GP 174-1

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 -PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. - Colombia

ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

Handwritten signature

PÁG. 2 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP. 203 DE 2016.

Lo anterior manifestando que con base en la denuncia presentada por la señora ESTEFANIA SANDOVAL DE LEMUS se "evidencia la falsedad material en la escritura número 192 de fecha 27/04/2009 de la Notaría Primera de Málaga" ya que la que reposa en el protocolo notarial según el oficio y copia que adjunta, es una escritura de compraventa sobre un inmueble distinto y quienes comparecen no son las mismas personas.

LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Con auto No. 000002 de 16 de enero de 2018 se inició actuación administrativa con el fin de establecer la real situación jurídica del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20350565.

Este acto administrativo fue comunicado personalmente a la señora ESTEFANIA SANDOVAL DE LEMUS el día 24 de abril de 2018 como consta en la diligencia de comunicación personal, fue comunicado a la FISCALÍA 238 SECCIONAL DE LA UNIDAD CONTRA LOS DELITOS DE ORDEN ECONÓMICO Y SOCIAL, DERECHOS DE AUTOR Y OTROS DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN mediante oficio con número de consecutivo 50N2018EE09244 del 2 de marzo de 2018, a la NOTARIA PRIMERA DE MALAGA mediante oficio con número de consecutivo 50N2018EE09248 del 2 de marzo de 2018.

Con relación a los señores ESTEFANIA SANDOVAL DE LEMUS, HERLANDY MARGARITA PIÑEROS ROCHA, JORGE ENRIQUE ARISMENDY GIL, LUIS ORLANDO LEON, AURA CRISTINA ESTUPIÑAN CARVAJAL, GLORIA DEL CARMEN ARISMENDY GIL la Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídico Registral emitió constancia de fecha 2 de marzo de 2018 que por falta de direcciones y números telefónicos no fue posible realizar la comunicación a las citadas personas.

Adicionalmente fue publicado en la página web de esta Superintendencia el día 14 de marzo de 2018 y en el Diario Oficial en la edición No.50.783 del día 20 de noviembre de 2018.



Certificado N° GP 174-1

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 -PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. - Colombia

ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

INTERVENCION DE TERCEROS

En curso la actuación administrativa, si hubo intervenciones de la partes ya que la señora ESTEFANIA SANDOVAL mediante escrito con número de consecutivo 50N2018ER00392 del 16 de enero de 2018 le informó a la Oficina de Registro su dirección, teléfono y correo electrónico para efectos de cualquier notificación o información referente al expediente 203 de 2016.

PRUEBAS

Conforman el acervo probatorio los siguientes documentos:

1. Escrito radicado mediante el número de consecutivo 50N2016ER09215 del 01-06-2016 suscrito por la FISCALÍA 238 SECCIONAL DE LA UNIDAD CONTRA LOS DELITOS DE ORDEN ECONÓMICO Y SOCIAL, DERECHOS DE AUTOR Y OTROS DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN y fotocopia de la Escritura Pública No.192 del 25-03-2009 de la Notaría de Málaga (Santander).
2. Constancia de fecha 2 de marzo de 2018 emitida por la Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídico Registral.
3. Copia del oficio con número de consecutivo 50N2018EE09244 del 2 de marzo de 2018 suscrito por la Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídico Registral y dirigido a la FISCALÍA 238 SECCIONAL DE LA UNIDAD CONTRA LOS DELITOS DE ORDEN ECONÓMICO Y SOCIAL, DERECHOS DE AUTOR Y OTROS DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN
4. Copia del oficio con número de consecutivo 50N2018EE09248 del 2 de marzo de 2018 suscrito por la Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídico Registral y dirigido a la NOTARIA PRIMERA DE MALAGA.
5. Copia de la solicitud de fecha 13 de marzo de 2018 que realiza la Oficina de Registro al área de comunicaciones y publicaciones de la Superintendencia de Notariado y Registro con el fin que se realice la respectiva publicación del Auto No.000002 del 16 de enero de 2018.



Certificado N° GP 174-1

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

fn

PÁG. 4 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP. 203 DE 2016.

6. Constancia de Publicación del Auto No.000002 de 2018 en la Página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro de fecha 15 de marzo de 2018
7. Copia del oficio con número de consecutivo 50N2018EE10839 del 14 de marzo de 2018 dirigido a la Notaría Primera de Málaga y suscrito por la Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídico Registral.
8. Copia del escrito con número de radicado 50N2018ER05514 del 26 de marzo de 2018 suscrito por el Notario Primero de Málaga y dirigido a la Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídico Registral.
9. Copia de la escritura No.192 25-03-2009 que reposa en el protocolo de la Notaría Primera de Málaga.
10. Copia de la diligencia de comunicación personal de fecha 24 de abril de 2018 realizada a la señora ESTEFANIA SANDOVAL DE LEMUS.
11. Impresión simple del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20350565.
12. Publicación en la edición No.50783 del 20 de Noviembre de 2018 del Diario Oficial.
13. Copia del escrito con número de consecutivo 50N2018ER00392 del 16-01-2018 suscrito por la señora ESTEFANIA SANDOVAL.
14. Copia de la escritura pública No.192 del 27 de abril de 2009 de la Notaría de Málaga, Santander, escritura que reposa en los archivos de la Oficina de Registro.

ANÁLISIS DEL CASO

Como quiera que de las pruebas que obran en el expediente se desprende que la escritura pública 192 de 27 de abril de 2009 de la Notaría Primera de Málaga Santander inscrita en anotación No. 4 del folio 50N-20350565, 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.



Certificado N° SC 7000-1

Certificado N° GP 174-1

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

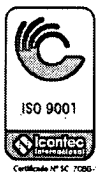
(...)

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 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



Certificado N° SC 7006-1

Certificado N° GP 174-1

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

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.- AMBITO DE APLICACIÓN

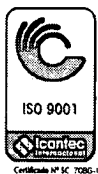
Lo consignado en la presente instrucción solo procederá cuando en un folio de matrícula inmobiliaria se encuentre un acto de inscripción o anotación que publicite un documento, escritura pública, orden judicial o administrativa que no fue autorizado o emitido por la autoridad correspondiente.

(...)

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." (Subraya fuera del texto)



Certificado N° SC 7086-1

Certificado N° GP 174-1

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

PÁG. 7 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP. 203 DE 2016.

Revisados los documentos que obran en la base de datos IRIS DOCUMENTAL bajo turno 2013-19442, se encontró la **escritura pública No. 192 de 27 de abril de 2009 de la Notaría Primera de Málaga Santander** mediante la cual la señora Estefanía Sandoval de Lemus dice vender a la señora Herlandy Margarita Piñeros Rocha el predio de su propiedad identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20350565, quien posteriormente vende el citado bien inmueble a los señores Jorge Enrique Arismendi Gil, Luis Orlando León, Aura Cristina Estupiñan Carvajal, Gloria del Carmen Arismendi Gil a través de la Escritura Pública No.761 del 9 de abril de 2013, turno de radicación 2013-26320.

Ahora, visto las pruebas aportadas por el peticionario, el certificado allegado por el Notario Primero de Málaga Santander con de fecha 20 de marzo de 2018 radicada en esta oficina mediante el número de consecutivo 50N2018ER05514 del 26-03-2018 y la copia auténtica de la escritura pública anexa, se halló:

1. Que la Notaría expresamente certifica que *"...una vez Revisado el protocolo de la Notaría, se puede constatar que la escritura 192 de 2009, autorizada el 25 de Marzo de 2009, intervinieron en la misma los señores ANGELMIRO CONDE OLEJUA, JOSEFINA FLOREZ TARAZONA y OLIVO LOSANO FLOREZ, el objeto de la misma fue una venta real y efectiva del predio rural LOS NARANJOS ubicado en la vereda Cochaga del Municipio Enciso, Santander con matrícula inmobiliaria 312-0011830 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Málaga, siendo autorizada por la Notaría Titular Doctora MARIA EUGENIA RAMIREZ HURTADO. EN CONSECUENCIA CERTIFICO QUE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 192 DEL 27 DE ABRIL DE 2009, DE LA REFERENCIA, NO SE ENCUENTRA PROTOCOLIZADA EN ESTA NOTARIA."*
2. Que es la misma FISCALÍA 238 SECCIONAL DE LA UNIDAD CONTRA LOS DELITOS DE ORDEN ECONÓMICO Y SOCIAL, DERECHOS DE AUTOR Y OTROS DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN quien pone en conocimiento a esta Oficina de Registro de dicha situación y solicita que se inicie la respectiva actuación administrativa.



Certificado N° SC 7056-1

Certificado N° GP 174-1

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

f

Adicionalmente se encontró con turno 2013-26320 la **escritura pública No. 761 de 9 de abril de 2013 de la Notaría 67 de Bogotá** en cuya virtud la señora Herlandy Margarita Piñeros Rocha transfirió el derecho real de dominio del inmueble identificado con folio 50N-20350565 a los señores Jorge Enrique Arismendi Gil, Luis Orlando León, Aura Cristina Estupiñan Carvajal, Gloria del Carmen Arismendy Gil.

Como se observa, se han cumplido todos los requisitos exigidos para que esta Oficina pase a tomar la decisión correspondiente, esto es:

- a. Dejar sin valor ni efecto registral la anotación No. 4 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20350565 con fundamento en el inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012.
- b. Modificar el código y naturaleza jurídica de la anotación No. 5 de 14-04-2013 del folio 50N-20350565 pasando de 0125 COMPRAVENTA a 0604 COMPRAVENTA DE COSA AJENA y como consecuencia de ello marcar la letra "I" a los señores Jorge Enrique Arismendi Gil, Luis Orlando León, Aura Cristina Estupiñan Carvajal, Gloria del Carmen Arismendy Gil.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: DEJAR SIN VALOR NI EFECTO REGISTRAL la anotación No. 4 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20350565 con fundamento en el inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012. Efectúese la salvedad de ley.

ARTÍCULO SEGUNDO: MODIFICAR el código y naturaleza jurídica de la anotación No. 5 de 14-04-2013 del folio 50N-20350565 pasando de 0125 COMPRAVENTA a 0604 COMPRAVENTA DE COSA AJENA agregando en el comentario por inexistencia del título antecedente y como consecuencia de ello marcar la letra "I" a los señores Jorge Enrique Arismendi Gil, Luis Orlando León, Aura Cristina Estupiñan Carvajal, Gloria



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

fr

PÁG. 9 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP. 203 DE 2016.

del Carmen Arismendy Gil de conformidad con la parte considerativa de este proveído. Efectúese la salvedad de ley.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR personalmente la presente resolución a:

1. ESTEFANIA SANDOVAL DE LEMUS
2. HERLANDY MARGARITA PIÑEROS ROCHA
3. JORGE ENRIQUE ARISMENDY GIL
4. LUIS ORLANDO LEON
5. AURA CRISTINA ESTUPIÑAN CARVAJAL
6. GLORIA DEL CARMEN ARISMENDY GIL

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 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).

ARTÍCULO CUARTO: COMUNICAR el contenido de este acto administrativo y remitir copia del mismo a las siguientes entidades:

1. FISCALÍA 238 SECCIONAL DE LA UNIDAD CONTRA LOS DELITOS DE ORDEN ECONÓMICO Y SOCIAL, DERECHOS DE AUTOR Y OTROS DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN.
2. NOTARIA PRIMERA DE MALAGA SANTANDER.

ARTÍCULO 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



Certificado N° SC 7086-1

Certificado N° GP 174-1

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

PÁG. 10 - "POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP. 203 DE 2016.

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).

ARTÍCULO SEXTO: El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en de Bogotá, a 01 ABR 2019


AURA ROCÍO ESPINOSA SANABRIA
Registradora Principal
Registral


AMALIA TIRADO VARGAS
Coordinadora Grupo Gestión Jurídica

PROYECTÓ: PAMB, Profesional Especializada
Fecha: 27-02-2019



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