

SNR2018EE042318

**Consulta 2803 de 2018 ante la Oficina Asesora Jurídica
De la Superintendencia de Notariado y Registro**

Para: Señor

Construcciones.macias.vergara@hotmail.com
Carrera 69 B No. 27 A – 51 Torre 5 Apto. 101.
Bogotá D.C.

Asunto: Nota Devolutiva
Radicado número **SNR2018ER050606**
CR-005 Inscripciones

En atención a su escrito radicado con el número de la referencia por medio del cual elevó a consulta a efecto de que se le informe cual es el procedimiento a seguir para poder registrar una sentencia proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, que declaró simulados unos contratos de compraventa.

HECHOS NARADOS POR EL INTERESADO

“PRIMERO: El día 25 de febrero de 2014, se radico con número 2014-166-6-1174 en la oficina de instrumentos públicos de la Mesa Cundinamarca la Sentencia Proferida por el Tribunal del Distrito Judicial de Bogotá, Sala Civil, Sala Civil de Descongestión con el fin de restituir el inmueble a su propietario original y que esta sentencia quedara debidamente registrada y ejecutada en el Certificado de Libertad de los predios con matrículas inmobiliarias 166-16966; 166-18167; 166-18168; y 166-18169.

*SEGUNDO: El día 6 de marzo de 2014 recibimos de la Oficina de Instrumentos públicos de la Mesa Cundinamarca, **nota devolutiva** que se inadmite y por lo tanto se devuelve sin registrar el presente documento por las siguientes razones de hecho y de derecho: “EL DOCUMENTO SOMETIDO A PROCESO DE REGISTRO CONTIENE UN ACTO CUYA NATURALEZA JURIDICA NO ES SUCEPTIBLE DE INSCRIPCION (ART. 4 LEY 1579 DE 2012) POR CUANTO LA PARTE RESOLUTORIA DE LA PRESENTE PROVIDENCIA JUDICIAL, NO SE EVIDENCIA DISPOSICION U ORDEN DEL H. TRIBUNAL – HACIA ESTA OFICINA DE REGISTRO, EN LO REFERENTE A LA CANCELACION DE LA INSCRIPCION Y REGISTRO DE LAS ESCRITURAS 13.572/1985 DE LA NOTARIA 5 DE BOGOTA REGISTRADA EL 14/01/1986 Y 2491/1994 DE LA NOTARIA 22 DE BOGOTA REGISTRADA EL 22/07/1994.*

DE IGUAL FORMA QUE LA CITADA ESCRITURA 2491/1994 DE LA NOTARIA 22 DE BOGOTA FUE RESCILIADA MEDIANTE LA ESCRITURA 2451/2006 DE LA NOTARIA 22 DE BOGOTA REGISTRADA EL 05/12/2006.

SNR2018EE042318

TERCERO: Presentamos el día 30 de abril de 2014 Derecho de Petición al Registrador de Instrumentos Públicos de la Mesa Cundinamarca, el cual fue negado por que no es procedente el día 16 de mayo de 2014.

CUARTO: Solicitamos aclaración al Juzgado 41 Civil del Circuito de Bogotá a través de Acción de Tutela de fecha 21 de julio de 2014, la cual fue negada pues este despacho no tiene competencia para aclarar o corregir la Sentencia emitida por el Superior.

QUINTO: Presentamos acción de tutela accionados Juzgado 41 y Oficina de Instrumentos Públicos de la Mesa Cundinamarca.

PRETENCIONES

Teniendo en cuenta los anteriores hechos, y agradeciendo su colaboración solicito de su Despacho se nos ORIENTE JURÍDICAMENTE los pasos a seguir ya que ha sido imposible OBTENER EL REGISTRO DE INSCRIPCIÓN de la sentencia Numero SN del 23-06-2011 de TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ D.C. SALA CIVIL DE DESCONGESTION DE BOGOTÁ D.C. y aplicar la sentencia proferida por dicho tribunal donde RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR la sentencia objeto de alzada, por las razones expuestas.
En consecuencia,

SEGUNDO: Declarar no probadas las excepciones de mérito formuladas por los demandados.

TERCERO: DECLARAR ABSOLUTAMENTE SIMULADOS los contratos de compraventa contenidos en las escrituras públicas 13.572 de fecha tres de diciembre de mil novecientos ochenta y cinco (1985) de la Notaria Quinta del Circulo Notarial de Bogotá, D.C., en virtud de la cual el señor ROBERTO RAMIREZ (Q.E.P.D.) vende a la sociedad "RAMIREZ ROMERO Y CIA. LTDA" los inmuebles ubicados en la CALLE 6ª No. 4-65 del Municipio DEL COLEGIO (CUNDINAMARCA), sobre el cual funciona EL HOTEL INDIA CATALINA, a los cuales le corresponde los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 166-16966, 166-18167, 166-18168; y 166-18169 de la oficina de Instrumentos Públicos de la Mesa (Cundinamarca), y el contenido de la escritura pública No. 2491 de fecha Quince (15) de julio de mil novecientos noventa y cuatro (1994) de la Notaria Veintidós (22) del Circulo Notarial de Bogotá D.C. en virtud de la sociedad "RAMIREZ ROMERO Y CIA LTDA" vende al señor JUAN MENDEZ MOLANO los inmuebles ubicados en la CALLE 6ª No. 4-65 del Municipio DEL COLEGIO (CUNDINAMARCA), sobre el cual funciona el HOTEL INDIA CATALINA, a los cuales corresponde los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 166-16966; 166-18168; y 166-18169 de la oficina de Instrumentos Públicos de la Mesa (Cundinamarca),

CUARTA: OFICIESE el señor registrador de Instrumentos Públicos de LA MESA (Cundinamarca), así como también a los señores Notarios Quinto (5to.) y Veintidós (22) del Circulo Notarial de Bogotá, D.C. y comunicándoles el contenido de esta sentencia. **(Textual entre comillas).**

69

SNR2018EE042318

Marco Jurídico

- Ley 1755 de 2015
- Código Civil
- Código General del Proceso
- Ley 1579 de 2012

CONSIDERACIONES DE LA OFICINA ASESORA JURÍDICA:

Sobre el particular, me permito manifestar que en ejercicio del derecho de petición en la modalidad de consulta, la Superintendencia de Notariado y Registro emite un concepto u opinión general sobre las materias a su cargo en los términos descritos en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015 que sustituyó en lo pertinente el C.P.A.C.A., razón por la cual, las respuestas dadas en esta instancia no son de carácter vinculantes ni comprometen la responsabilidad de la Entidad, lo cual indica que no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país.

Teniendo claro el alcance del presente concepto, procederá esta Oficina Asesora Jurídica hacer una breve explicación acerca de:

- Registro de propiedad inmobiliaria
- Competencias asignadas a la Superintendencia de Notariado y Registro
- Función de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos
- Acción de Simulación
- Efectos de la Acción de Simulación
- Acto Administrativo denominado Nota Devolutiva
- Recursos contra las Notas Devolutivas
- los trámites administrativos agotados por el peticionario en aras de obtener la inscripción de la sentencia de simulación.
- Posición de la Oficina Asesora Jurídica de la SNR.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

El registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público que consiste en anotar, en un folio de matrícula inmobiliaria, los datos más importantes de los actos, contratos o providencias sujetos a registro y de los que dispongan su cancelación, con el fin de que cualquier persona interesada conozca en todo momento el estado jurídico de los bienes inmuebles matriculados.

Como objetivos básicos del registro de la propiedad inmobiliaria están, el servir de **medio de tradición** del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; **dar publicidad** a los actos y contratos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o le imponen gravámenes o limitaciones, poniendo al alcance de todos el estado jurídico de la propiedad inmueble, única manera de que surtan efectos respecto de terceros; y **revestir de mérito probatorio** a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

SNR2018EE042318

COMPETENCIAS ASIGNADAS A LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

El Decreto 2723 de 2014 establece que a la Superintendencia de Notariado y Registro, le compete la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos, la organización, administración, sostenimiento, vigilancia y control de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, con el fin de garantizar la guarda de la fe pública, la seguridad jurídica y la administración del servicio público registral inmobiliario, para que estos servicios se desarrollen conforme a la ley y bajo los principios de eficiencia, eficacia y efectividad. (Artículo 4°).

FUNCION DE LAS OFICINAS DE REGISTRO

La función que ejercen las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos es servir de medio de tradición y dar publicidad a los actos, función que se encuentra debidamente regulada por la Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, disposición que establece autonomía en el ejercicio de sus funciones a los Registradores, y se ejerce sobre el círculo registral asignado por la ley.

Mediante Ley 1579 de 2012 se derogo el Decreto Ley 1250 de 1970, disposición que establecía:

“ARTICULO 67. Todos los derechos de registro y anotación pertenecen al Tesoro Público, y serán administrados por la Superintendencia de Notariado y Registro, en fondo especial.

En cada Oficina de Registro y en las Delegaciones Seccionales, la Contraloría General de la República tendrá auditoría, con empleados, en número y categoría correspondientes a las necesidades del servicio y al lugar.

(...)

ARTICULO 95. El impuesto sobre registro y anotación y la sobretasa de catastro establecidos en leyes especiales, se causarán por el registro o inscripción de los actos y contratos gravados con ellos. Su liquidación y recaudo en cuanto se refiere a las escrituras públicas se hará directamente por las oficinas que actualmente los realizan sobre las copias de las escrituras que contengan los actos y contratos gravados o sobre las copias o actuaciones judiciales, administrativas o arbitrales, y los comprobantes de pago se presentarán ante las Oficinas de Registro respectivas o las correspondientes Cámaras de Comercio, requisito sin el cual no podrán recibir trámite para su registro o inscripción.”.

Mediante el artículo 8° del Decreto 2156 de 1970 se aclaró el artículo 67 del Decreto Ley 1250 de 1970, en el cual se dispuso:

“Artículo. 8.- Adarase el artículo 67 del Decreto 1250 de 1970 en el sentido de que los derechos de que allí se trata son los que corresponden a las oficinas de registro por la inscripción de los documentos sujetos a tal formalidad, y no a los relativos al impuesto de registro y anotación.”.

SNR2018EE042318

Con fundamento en lo antes expuesto, se hace necesario precisar que para efectos de realizar la inscripción de un documento sujeto a registro, se deben realizar dos pagos, el primero corresponde al "Impuesto de Registro" que se causa por el hecho del registro o inscripción del acto; el otro pago denominado "Derechos de Registro" se causa por la prestación del servicio registral.

ACCIÓN DE SIMULACIÓN

Es un mecanismo jurídico que da la posibilidad para que una persona que se considere afectada por un acto, negocio jurídico u contrato, solicite al juez la declaratoria de la simulación¹ y por consiguiente la cancelación o anulación de los actos que nacen a la vida jurídica con ocasión de la simulación.²

Por lo general la simulación consiste en un obrar oculto con la intención de no revelar la realidad del negocio jurídico que celebran los intervinientes, de lo cual se puede llegar a desprender una maniobra fraudulenta.³

EFFECTOS DE LA ACCIÓN DE SIMULACIÓN

¹ (cas. civ. sentencia de 30 de julio de 2008. [SC-077-2008], exp. 41001-3103-004-1998-00363-01).

(...) **la simulación absoluta**, per se, de suyo y ante sí, envuelve la inexistencia del negocio jurídico aparente. Per differentiam, la simulación relativa, presupone la ineludible existencia de un acto dispositivo diferente al aparente, ya en cuanto hace al tipo negocial, bien en lo atañedor a su contenido, ora en lo concerniente a las partes.

Del mismo modo, en la simulación absoluta, las partes están definitivamente atadas por la ausencia del negocio inmerso en la apariencia de la realidad; en cambio, la simulación relativa, impone la celebración de un negocio distinto, verbi gratia, donación en vez de compraventa, y por lo mismo, las partes adquieren los derechos y obligaciones inherentes al tipo negocial resultante de la realidad, empero en ciertas hipótesis y bajo determinadas exigencias, el ordenamiento jurídico impone la tutela de los derechos e intereses de terceros de buena fe frente a las situaciones y relaciones contrahechas al margen del negocio inexistente (simulación absoluta) o diverso del pactado (simulación relativa). En idéntico sentido, por elementales reglas de experiencia, el juicio axiológico sobre la validez o invalidez de los actos dispositivos se emite respecto de los negocios existentes, excluyéndose en los inexistentes, aunque en un plano estrictamente teórico el negocio simulado en forma absoluta podrá estipularse por un incapaz absoluto, en circunstancias de dolo, error espontáneo o violencia o recaer sobre causa u objeto ilícito, hipótesis todas en las cuales la inexistencia excluye la invalidez pro que esta supone y parte de aquella, no pudiéndose predicar de un mismo acto dispositivo que es simultáneamente inexistente e inválido.

² Código de Procedimiento Administrativo "ARTÍCULO 267. CONTRAESCRITURAS. <Artículo derogado por el literal c) del artículo 626 de la Ley 1564 de 2012. Rige a partir del 1o. de enero de 2014, en forma gradual, en los términos del numeral 6) del artículo 627> Las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efecto contra terceros.

Tampoco lo producirán las contraescrituras públicas, cuando no se haya tomado razón de su contenido al margen de la escritura matriz cuyas disposiciones se alteran en la contraescritura, y en la copia en cuya virtud ha obrado el tercero."

³ MANUAL DE OBLIGACIONES/TEORÍA DEL ACTO JURÍDICO Y OTRAS FUENTES " CARIOTA FERRARA, expreso que ha simulación en el negocio jurídico cuando las partes – actuando de común acuerdo- hacen deliberadamente declaraciones distintas del querer interno, con el fin de engañar a terceros"



SNR2018EE042318

Una vez el juez prueba la intención oculta con la cual se intenta disfrazar el negocio jurídico u objeto del contrato simulado, este declara la simulación y como consecuencia esto los negocios o actos jurídicos pierden su valor y efectos jurídicos y las cosas vuelven al estado en que se encontraban anteriormente, es decir, al verdadero dueño. ⁴

NOTA DEVOLUTIVA: Es un acto administrativo por en el cual se expresan las causales de no inscripción de los documentos sometidos a registro.

Una vez se subsanan dichas causales el documento debe ser radicado nuevamente para que agote su trámite correspondiente, en caso de que estas no sean subsanables o se desista del trámite, el interesado podrá solicitar la devolución de los dineros que se haya pagado por concepto de derechos de registro, dentro de los cuatro (4) meses calendario, contados a partir de la fecha de la ejecutoria del acto administrativo de la devolución de conformidad con lo dispuesto por el Decreto 2280 de 2008; si el acto es subsanable y se presenta nuevamente para el registro el documento, el interesado deberá asumir las sanciones moratorias establecidas por concepto de impuesto de registro, previstas en la Ley 223 de 1995 y el Artículo 14 del Decreto Reglamentario 695 de 1996 esto por un lado.

Por otro lado, la devolución de los dineros pagados por concepto de impuesto de registro se deben solicitar a la Gobernación de Departamento correspondiente en los términos establecidos en el artículo 15 del Decreto 650, esto a groso modo en cuanto a la nota de devolutiva, teniendo en cuenta que dicho acto administrativo es susceptible de recursos.

RECURSOS CONTRA LAS NOTAS DEVOLUTIVAS

Con los actos administrativos denominados (notas devolutivas) proceden los recursos de reposición y apelación; el de reposición se interpone ante el Registrador de Instrumentos Públicos, en la Oficina de Registro correspondiente y el de apelación se interpone ante el Director de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación conforme a lo establecido en el numeral dos (2) del Artículo 24 del Decreto 2163 del 17 de junio de 2011, previo al cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011, (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

TRÁMITES ADMINISTRATIVOS Y JUDICIALES AGOTADOS POR EL PETICIONARIO EN ARAS DE OBTENER LA INSCRIPCIÓN DE LA SENTENCIA DE SIMULACIÓN.

Ahora bien, para el caso objeto de estudio, como lo es la inadmisión del registro de la sentencia proferida el veintitrés (23) de junio de dos mil once (2011) por el Tribunal Superior del Distrito

⁴ **ARTICULO 1766 C.C.** "<SIMULACION>. Las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efecto contra terceros.

Tampoco lo producirán las contraescrituras públicas, cuando no se ha tomado razón de su contenido al margen de la escritura matriz, cuyas disposiciones se alteran en la contraescritura, y del traslado en cuya virtud ha obrado el tercero."

SNR2018EE042318

Judicial de Bogotá D.C. Sala Civil de Descongestión, a través de **Nota Devolutiva** de fecha 6 de marzo de 2014, notificada el 19 de marzo del mismo año, al señor ROBERTO ALEXANDER RAMIREZ DIAZ identificado con cédula de ciudadanía 79.856.606 de Bogotá, quien interpuso un **Derecho de petición** ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Mesa – Cundinamarca, el 30 de abril de 2014, en el que solicitó al Registrador la cancelación de las anotaciones que contienen las inscripciones de las escrituras públicas 13.527 del tres (3) de diciembre de 1985, otorgada por la notaría Quinta de Bogotá y 2.491 del 15 de julio de 1994, otorgada por la notaría veintidós (22) de Bogotá, las cuales fueron inscritas en los folios de matrículas inmobiliarias **166-0018167, 166-0016966, 166-0018168 y 166-0018169**.

A través del oficio 1662014E0539 del 19 de mayo de 2014, fue contestado por el Registrador, reiterando el contenido de las causales invocadas en la Nota Devolutiva del 6 de marzo de 2014 y siendo aún un poco más explícito en cuanto a que en ninguna parte de la sentencia se ordenó al Registrador de instrumentos públicos la cancelación de los asientos registrales que contienen las inscripciones de las escrituras públicas números 13.527 del tres de diciembre de mil novecientos ochenta y cinco (1985) de la Notaría Quinta (5) de Bogotá y 2491 de fecha quince (15) de julio de mil novecientos noventa y cuatro (1994) de la Notaría Veintidós de Círculo notarial de Bogotá, que recaen sobre los folios de matrículas inmobiliarias **166-0018167, 166-0016966, 166-0018168 y 166-018169**, expresando que si bien es cierto en el numeral cuatro de la providencia ordenó oficiar al registrador y a los notarios el contenido de la sentencia, no es una orden expresa para realizar la cancelación de los asientos registrales.

En vista de que de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Mesa – Cundinamarca, no accedió al registro de la sentencia atendiendo el derecho de petición, los interesados por intermedio de la doctora **MARÍA TERESA ZAMBRANO RODRIGUEZ** identificada con cédula de ciudadanía No. 41.601.715 de Bogotá y T.P. No. 18.318 del C.S.J., presentaron un escrito al Juzgado Cuarenta y Uno (41) Civil del Circuito, en el cual se solicitó lo siguiente:

(...) "se sirva ordenar que se libre oficio con destino al Registrador de Instrumentos Públicos de la Mesa (Cund.), aclarando que, como consecuencia de la simulación absoluta de los actos jurídicos contenidos en las escrituras públicas Nos 13.527 del tres de diciembre de mil novecientos ochenta y cinco (1985), otorgada en la Notaría Quinta (5ª) del Círculo de Bogotá, en virtud de la cual el señor ROBERTO RAMIREZ (Q.E.P.D.), vende a la sociedad REMIREZ ROMERO Y CIA. LTDA. Los inmuebles ubicados en la calle 6ª No. 4-65 del Municipio de El Colegio (Cundinamarca), sobre el cual funciona el HOTEL INDIA CATALINA, a los cuales les corresponde los folios de matrícula inmobiliaria números **166-0018167, 166-0016966, 166-0018168 y 166-018169** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Mesa (Cund.), y el contenido en la Escritura Pública número 2491 de fecha quince (15) de julio de mil novecientos noventa y cuatro (1994) de la Notaría Veintidós (22) del Círculo notarial de Bogotá D.C., en virtud de la cual la sociedad RAMIREZ ROMERO CIA LTDA, vende al señor JUAN MIGUEL MÉNDEZ MOLANO los inmuebles ubicados en la calle 6ª No. 4-65 del Municipio EL COLEGIO (Cund.), sobre el cual funciona el HOTEL INDIA CATALINA, a los cuales les corresponde los folios de matrículas **166-0018167, 166-0016966, 166-0018168 y 166-018169** de la oficina de Instrumentos públicos de la Mesa (Cundinamarca), deben cancelarse las anotaciones que obran en todos y cada uno de los citados certificados, en lo referente a dichas ventas, tal como fue ordenado en el numeral segundo de la parte resolutive de la citada sentencia. (...)

SNR2018EE042318

Dicha Solicitud fue negada mediante acta de fecha 29 de agosto de dos mil catorce (2014), por falta de competencia para aclarar, corregir o adicionar algo a la Sentencia emitida por el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá D.C. la Sala Civil de Descongestión, considerando que dicha autoridad judicial fue la que dicto la providencia, de igual forma recalco que ese despacho ya había dado cumplimiento a lo ordenado en el numeral cuatro de la parte resolutive de la providencia.

Siendo así, el señor ROBERTO RAMIREZ DIAZ interpuso **Acción de Tutela** ante el Tribunal de Distrito Judicial de Bogotá D.C., en contra del Juzgado Cuarenta y Uno (41) Civil del Circuito de Bogotá y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Mesa – Cundinamarca solicitando lo siguiente:

- "1) Ampara el derecho fundamental al debido proceso del suscrito accionante, contenido en el art. 29 de la Constitución Nacional.*
- 2) Como consecuencia de ello, se sirvan ordenar al Juzgado Cuarenta y uno (41) Civil del Circuito de Bogotá D.C., a través de su secretaria, para que, de cumplimiento, en forma clara, concreta y expedita, los numerales TERCERO Y CUARTO de la sentencia de segunda instancia proferida por la SALA CIVIL DE DESCONGESTION DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA D.C. comunicando - no simplemente adjuntando el fallo, la orden impartida en el numeral cuarto del mismo del mismo*
- 3) Se sirva ordenar al señor Registrador de Instrumentos públicos de la Mesa (Cundinamarca) que, inscriba la citada sentencia en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. **166-0018167, 166-0016966, 166-0018168 y 166-018169**, inscritos en dicha oficina.*
- 4) Se sirva ordenar al mismo funcionario que, como consecuencia de la inscripción de la sentencia, por medio de la cual fueron declarados absolutamente simulados los actos jurídicos contenidos en las escrituras públicas Nos. 13.572 del tres (3) de diciembre de 1985, otorgada en la notaria Quinta del Circulo Notarial de Bogotá D.C., mediante la cual mi padre ROBERTO RAMIREZ (Q.E.P.D), aparece vendiendo a la sociedad RAMIREZ ROMERO Y CIA LTDA, el predio ubicado en el municipio de El Colegio, Departamento de Cundinamarca distinguido con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. **166-0018167, 166-0016966, 166-0018168 y 166-018169**, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Mesa (Cund.), y , escritura Publica No. 2.491 del quince (15) de julio de mil novecientos noventa y cuatro (1994), otorgada en la notaria veintidós (22) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., e inscrita en los citados folios de matrícula inmobiliaria, en la que aparece la sociedad RAMIREZ ROMERO Y CIA LTDA., vendiendo el mismo inmueble al señor JUAN MIGUEL MÉNDEZ MOLANO, sean canceladas las correspondientes anotaciones en los folios de matrícula así: (...).*

En fin, lo que quiso decir el accionante es que en los siguientes folios de matrículas inmobiliarias, se dejen sin valor y efectos jurídicos las siguientes anotaciones:

SNR2018EE042318

- a) Matrícula 166-16966 las anotaciones 6, 7 y 12.
- b) Matrícula 166-18167 las anotaciones 12, 13 y 14.
- c) Matrícula 166-18168 las anotaciones 9, 10 y 13
- d) Matrícula 166-18169 las anotaciones 7, 8, 9.

Por otro lado, en acta emanada del TRIBUNAL DE DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA D.C. de Radicado 11001-31-03-041-2002-00955-02, se observa que fue negada la solicitud hecha por la apoderada de la parte demandante bajo el siguiente argumento:

*“Se NIEGA la solicitud de **aclaración** invocada por la apoderada judicial de la parte demandante (folio 993), respecto de la providencia proferida en esta Sede el 31 de agosto de 2012 (folios 149 a 152 C. 9), como quiera que sin mayores consideraciones se advierte que la misma es improcedente por extemporánea en virtud del inciso 3 del artículo 311 del C. de P.C.)*
“

Ahora bien, teniendo en cuenta los hechos narrados por el peticionario y los documentos aportados para el respectivo análisis y el sentido del fallo de segunda instancia proferido por el Tribunal Superior de Distrito Judicial Bogotá D.C., el cual declaró simulados los negocios jurídicos celebrados entre el señor ROBERTO RAMIREZ y la sociedad RAMIREZ MOLANO CIA LTDA., al igual que el de la sociedad RAMIREZ MOLANO CIA LTDA con el señor JUAN MIGUEL MÉNDEZ, contenidos en la escrituras Públicas arriba citadas e inscritas en los folios de matrículas inmobiliarias mencionados anteriormente, todo lo antes expuesto, en criterio de esta Oficina Asesora Jurídica considera procedente el registro de la sentencia de simulación.

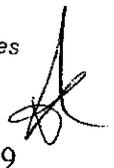
POSICION DE LA OFICINA ASESORA JURÍDICA

Frente a la causal invocada en Nota Devolutiva (artículo 4⁵ de la ley 1579 de 2012), no es del todo cierto ya que este artículo dispuso que dentro de los actos, títulos y documentos sujetos a registro están las decisiones contenidas en escritura o providencia judicial que impliquen declaración o modificación, u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles, entre otros, esto teniendo en cuenta que la sentencia proferida por el Tribunal de Distrito Judicial de Bogotá D.C. Sala Civil de Descongestión, contiene una declaración de tipo judicial, tendiente a modificar la validez y el efecto jurídico de unos negocios jurídicos que involucran bienes inmuebles.

⁵ LEY 1579 DE 2012 "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**; (negrillas fuera de texto)

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; (...)."



SNR2018EE042318

Ahora bien, el ordinal tercero de la parte resolutive de la providencia que declaro Simulados, los contratos contenidos en las escrituras públicas 13572 de fecha tres (3) de diciembre de mil novecientos de (1985) de la Notaria Quinta de Bogotá y 2491 de fecha quince (15) de julio de mil novecientos noventa y cuatro (1994) de la Notaria Veintidós (22) de Bogotá, contentivas de los actos de compraventa celebrados ente el señor ROBERTO RAMIREZ y la sociedad RAMIREZ MOLANO CIA LTDA; Y la sociedad RAMIREZ MOLANO CIA LTDA y el señor JUAN MIGUEL M166-0018167, 166-0016966, 166-0018168 y 166-018169ÉNDEZ; los cuales involucran a los inmuebles identificados con números de matrículas inmobiliarias 166-0018167, 166-0016966, 166-0018168 y 166-018169, ubicados en la calle 6ª No. 4-65 del Municipio del Colegio (Cundinamarca).

Por otra parte, el ordinal 4º dispone que se oficie tanto al Registrador de Instrumentos Públicos de la Mesa – Cundinamarca, como a los Notarios Quinto (5) y Veintidós (22) del Circulo Notarial de Bogotá.

Ahora bien, la aludida providencia no se pronuncia respecto de los efectos que genera de la declaratoria de simulación en el Registro de Instrumentos Públicos, se debe entender que dicha declaración tiene efectos sobre las inmuebles que fueron vendidos con ocasión de los actos simulados e inscritos en los folios de matrículas inmobiliarias 166-0018167, 166-0016966, 166-0018168 y 166-018169.

Ahora, en cuanto a la escritura 2451 otorgada por la Notaria 22 de Bogotá, por la cual se rescilió el contrato de compraventa contenido en la escritura 2154 de 1994, siendo un acto derivado del negocio jurídico declarado simulado, este corre la misma suerte del principal, considerando que en la misma providencia emanada del Tribunal Superior de Distrito Judicial de D.C., se hace alusión en cuanto a que dicha situación no fue tenida en cuenta dado que la parte demandante no tuvo la oportunidad de pronunciarse y dicho acto se conoció estando el proceso en la fase de alegaros de conclusión, lo cual concuerda con el principio de derecho civil, en cuanto que lo accesorio sigue a lo principal.

Siendo así, a la aludida providencia quizá le falto ser más explícita en cuanto a ordenar la cancelación de las anotaciones de los actos declarados simulados e inscritos folios de matrículas inmobiliarias 166-0018167, 166-0016966, 166-0018168 y 166-018169 en los cuales se pretende la inscripción la sentencia emanada del Tribunal Superior de Distrito Judicial.

No obstante, esta Oficina considera que se debe tener en cuenta la premisa jurídica en virtud de la cual lo sustancial prima sobre lo formal y por ende no en exceso de formalidades, en cuanto a que se cree que la orden de comunicar al Registrador el contenido de la sentencia no tiene otro objeto distinto al de que se inscriba la sentencia que declara la simulación absoluta en los folios de matrículas en donde se encuentran anotados los contratos de compraventa declarados simulados.

Lo anterior anudado al hecho, que las autoridades judiciales se niegan a hacer cualquier tipo de aclaración ya sea porque no cuenta con competencia o porque dicha aclaración fue solicita de manera extemporánea. Siendo así, y partiendo de la base que la declaración de simulación permea otras esferas que están fuera del recinto judicial y que sirven de medio para que refleje la real situación de los folios de matrículas inmobiliarias involucrados en el proceso de



SNR2018EE042318

simulación, acudiendo a la jurisprudencia nos damos cuenta que existen pronunciamientos que señalan que un error formal no vicia⁶ el contenido material o sustancial de una decisión de carácter judicial, administrativa o fiscal.

Por otra parte, mal haría la administración en optar por una posición exegética, ciñéndose literalmente a lo dispuesto en la parte resolutive de la providencia sin tener en cuenta el contenido de la misma, en ese sentido el fallo perdería su esencia y su razón de ser ya que frente a los interesados y a terceros los inmuebles nunca reflejarían su real situación, lo cual va en contra de la seguridad jurídica inmobiliaria.

Así las cosas, la no inscripción de la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos, generaría un completo vacío frente al fallo proferido por el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá D.C., en razón a que el accionante nunca vería completamente materializada la decisión judicial y difícilmente podría disponer de aquello que le corresponde como consecuencia de la declaración de simulación de los contratos contenidos en los referidos documentos e inscritos en los citados folios de matrículas, esto dado a que el accionante ha acudido a los diferentes despachos judiciales, con el fin de que se le aclare modifique u ordene resolver el problema que actualmente le asiste con la sentencia que se pretende registrar o inscribir en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Mesa - Cundinamarca.

Por otro lado, cabe precisar que la parte interesada en que se registre la providencia en cuestión, no acudió a los medios idóneos para atacar el acto administrativo "nota devolutiva" en tiempo y a la fecha dicho acto administrativo se encuentra en firme y por tanto no es susceptible de recurso alguno en vía administrativa de conformidad con el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo en los artículos 76⁷ y 77 (Ley 1437 de 2011).

⁶ *SENTENCIA T 033/02* "(...) es deber de la Administración proceder en el sentido más garantista para el administrado, de tal manera que no se afecte la posición obtenida por éste legítimamente. Esta interpretación está acorde con los principios de imparcialidad y favorabilidad que gobiernan el ejercicio de la función administrativa, según los cuales, "las autoridades deberán actuar teniendo en cuenta que la finalidad de los procedimientos consiste en asegurar y garantizar los derechos de todas las personas sin ningún género de discriminación..."(artículo 3º del C.C.A en armonía con el artículo 209 de la C.P)."

⁷ **LEY 1437 DE 2011 "ARTÍCULO 76. OPORTUNIDAD Y PRESENTACIÓN.** Los recursos de reposición y apelación 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. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez.

Los recursos se presentarán ante el funcionario que dictó la decisión, salvo lo dispuesto para el de queja, y si quien fuere competente no quisiere recibirlos podrán presentarse ante el procurador regional o ante el personero municipal, para que ordene recibirlos y tramitarlos, e imponga las sanciones correspondientes, si a ello hubiere lugar.

El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y cuando proceda será obligatorio para acceder a la jurisdicción.

Los recursos de reposición y de queja no serán obligatorios.

ARTÍCULO 77. REQUISITOS. Por regla general los recursos se interpondrán por escrito que no requiere de presentación personal si quien lo presenta ha sido reconocido en la actuación. Igualmente, podrán presentarse por medios electrónicos.

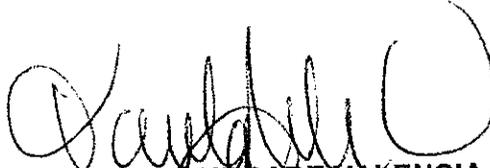
Los recursos deberán reunir, además, los siguientes requisitos:

SNR2018EE042318

Así las cosas, y considerando que el Registrador de Instrumentos Públicos es autónomo en sus decisiones, no queda otra alternativa que se solicite al Registrador la revocatoria directa del acto administrativo que inadmitió el registro de la aludida sentencia, de conformidad con el artículo 96⁸ de la Ley 1437 de 2011.

De acuerdo con las normas y procedimientos señalados anteriormente espero que sus interrogantes hayan sido absueltos de la mejor manera y de igual forma seguiremos atentos a cualquier inquietud.

Atentamente,


DANIELA ANDRADE VALENCIA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto: Nhora Elvia Peñuela Canacue/Oficina Asesora Jurídica
Reviso: María Esperanza Venegas Espitia/Coordinadora Grupo Registral, Notarial y de Curadurías
Aprobó: Daniela Andrade Valencia/Jefe Oficina Asesora Jurídica

1. Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado debidamente constituido.
2. Sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad.
3. Solicitar y aportar las pruebas que se pretende hacer valer.
4. Indicar el nombre y la dirección del recurrente, así como la dirección electrónica si desea ser notificado por este medio.

Sólo los abogados en ejercicio podrán ser apoderados. Si el recurrente obra como agente oficioso, deberá acreditar la calidad de abogado en ejercicio, y prestar la caución que se le señale para garantizar que la persona por quien obra ratificará su actuación dentro del término de dos (2) meses.

Si no hay ratificación se hará efectiva la caución y se archivará el expediente.

Para el trámite del recurso el recurrente no está en la obligación de pagar la suma que el acto recurrido le exija. Con todo, podrá pagar lo que reconoce deber.”

⁸ **ARTÍCULO 93. CAUSALES DE REVOCACIÓN.** Los actos administrativos deberán ser revocados por las mismas autoridades que los hayan expedido o por sus inmediatos superiores jerárquicos o funcionales, de oficio o a solicitud de parte, en cualquiera de los siguientes casos:

1. Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la ley.
2. Cuando no estén conformes con el interés público o social, o atenten contra él.
3. Cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona.

OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL CONTRATISTA**OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA – PROFESIONAL ESPECIALIZADO TIPO E-:**

EL CONTRATISTA para la debida ejecución del objeto contractual, cumplirá las siguientes obligaciones:

-Asesorar y apoyar a la Superintendencia Delegada de Tierras y al Despacho del Señor Superintendente en la estructuración y modulación de los servicios que presta la Superintendencia de Notariado y Registro con respecto al cliente externo de la entidad

-Asesorar a la Oficina Asesora Jurídica en los asuntos jurídicos que le sean sometidos a consideración por el Despacho del Superintendente de Notariado y Registro y por las demás dependencias de la Superintendencia de Notariado y Registro, de acuerdo con la designación del Supervisor del Contrato.

-Apoyar a la Oficina Asesora Jurídica y a la Superintendencia Delegada de tierras en la definición de los criterios y directrices jurídicas para unificar la normativa referente al notariado y al registro de instrumentos públicos al interior de la Superintendencia, de acuerdo con la designación del Supervisor del Contrato.

- Apoyar a la Oficina Asesora Jurídica en la elaboración y análisis los proyectos de ley, de decreto, de resolución y de los demás actos administrativos, así como en la elaboración de conceptos acerca de la viabilidad jurídica de los mismos, de acuerdo con la designación del supervisor del contrato.

-Apoyar a la Oficina Asesora Jurídica y al Despacho del Señor Superintendente de Notariado y Registro en la recopilación de la información de las normas constitucionales, legales y reglamentarias y la jurisprudencia relacionada con las competencias, misión institucional, objetivos y funciones de la Superintendencia de Notariado y Registro, de acuerdo con la designación del Supervisor.

-Asesorar y apoyar a la Oficina Asesora Jurídica en la coordinación y elaboración de los informes exigidos por la ley, solicitados por órganos de control y los demás que sean requeridos de acuerdo con la naturaleza de sus funciones, de acuerdo con la designación del supervisor.



Certificado N° SP 13-1

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: correspondencia@supernotariado.gov.co

-Asesorar y apoyar a la Oficina Asesora Jurídica en la coordinación de la elaboración, análisis e implementación de los estudios de carácter jurídico relacionados con los servicios públicos de notariado y de registro, de acuerdo con la designación del supervisor.

-Apoyar a la Oficina Asesora Jurídica en la elaboración de los lineamientos que debe impartir a la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral que ejerza de manera adecuada la función de apoyar jurídicamente a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del País.

-Prestar apoyo jurídico en los trámites para la firma de la Jefe de la Oficina Asesora Jurídica de acuerdo con la designación del supervisor del contrato.

- Emitir conceptos verbales y/o escrito sobre los asuntos sometidos a consideración de la Oficina Asesora Jurídica, relacionada con las funciones de la Superintendencia de Notariado y Registro, las decisiones que debe adoptar el Superintendente o las actividades propias de la Oficina Asesora Jurídica, de conformidad con la designación realizada por el Supervisor.

-Las demás que le sean asignadas por el Supervisor y correspondan a la naturaleza de la Superintendencia de Notariado y Registro.



Certificado N° 1001 - 1

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: correspondencia@supernotariado.gov.co