

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SANTA MARTA
RESOLUCIÓN No. 083 2021**

**octubre 6 de
EXP. 080-AA-2018-36
SIR RADICACION 2018-080-3-833**

"Por la cual se decide una Actuación Administrativa del folio de matrícula inmobiliaria 080-80461 de conformidad con la Instrucción Administrativa N° 11 del 30 de julio de 2015.

EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DEL CIRCULO DE SANTA MARTA

En ejercicio de sus atribuciones legales y en especial de la conferida por la Ley 1579 de 1 de Octubre 2012, Ley 1437 de 2011, Decreto 2723 de 29 diciembre de 2014, I.A. 11 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro,

CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES

HECHOS

Que mediante petición de radicado 0802021ER001881 de fecha 26/10/2018, signado por **ALBA LUCIA MUÑOZ de LARA**, manifestó:

"... comedidamente solicito se bloquee el Folio de Matrícula Inmobiliaria 080-80461, lo anterior teniendo en cuenta que los delincuentes utilizaron ante su institución, una escritura falsa, hecho este que de suyo no fue percatado por su institución, toda vez que dicho instrumento apócrifo, aparece registrado con la anotación 7 del folio de matrícula inmobiliaria 08080461 correspondiente a la escritura 0713 de fecha 16/09/2016 expedida aparentemente en la Notaría Cuarta de Santa Marta, donde aparece (una compraventa falsa) de la suscrita a favor de ANA FELIPA PEREZ BRAVO, Cabe señalar que la verdadera escritura pública 0713 es de fecha 2 de junio de 2016 de la Notaría Cuarta, se evidencia personas diferentes, pues como vendedor figura Julio César Cendales Paredes a favor de Eurípides Duarte Latorre vinculando al folio de matrícula inmobiliaria 080-49613"

Conforme a lo anterior y en virtud del artículo 59 de nuevo Estatuto de Registro, ley 1579 de 2012, establece que en su inciso tercero que "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." este

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

Av El Libertador No.29-67
PBX 57 + (5) 4210617
Santa Marta - Colombia

Email: Ofiregissantamarta@supernotariado.gov.co

Código:
GDE – GD – FR – 08 V.03
28-01-2019



Despacho, Dispuso: **PRIMERO:** Iniciar Actuación Administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del de matrícula inmobiliaria No. 080-80461 Conforme a los hechos planteados en la parte motiva de este proveído. **SEGUNDO:** Se citaron y notificaron a los señores ALBA LUCIA MUÑOZ de LARA, ANA FELIPA PEREZ BRAVO, WENDY YARITZA ALVAREZ HERNANDEZ y AMILCAR ENRIQUE ARMENTA RONDON, según lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. **TERCERO:** Se ordenó el bloqueo preventivo del folio de matrícula inmobiliaria 080-80461 Pruebas.

- Los documentos que reposen en el archivo de la Oficina de Registro.
- Las demás que se consideren necesarias, pertinentes, idóneas, eficaces y conducentes, que le permitan esclarecer los hechos enunciados anteriormente dentro del trámite de la actuación adelantada. **SEXTO:** Se ofició a la notaria Cuarta de Santa Marta.

II. INTERVENCION DE TERCEROS

No hubo intervención de terceros en la presente Actuación Administrativa.

III. PRUEBAS

1. Impresión simple del Certificado de Libertad y Tradición del folio de matrícula inmobiliaria 080-80461.
2. Escritura Pública 713 de fecha 2 de junio de 2016 de la Notaría Cuarta de Santa martes, radicada en esta entidad e inscrita en la anotación 7 del folio de matrícula inmobiliaria 080-80461, que reposa en los archivos de la entidad.
3. Certificación y remisión de la Escritura 713 de fecha 17 de diciembre de 2018 y la escritura pública 941 de fecha 15 de junio de 2018 por la Notaria Cuarta de Santa Marta

IV. CONSIDERACIONES

FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN

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

En virtud de la corrección de los actos de inscripción por inexistencia de instrumentos públicos, orden judicial o acto administrativo, es importante precisar lo siguiente:

Código:
GDE – GD – FR – 08 V.03
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

Av El Libertador No.29-67
PBX 57 + (5) 4210617
Santa Marta - Colombia
Email: Ofiregissantamarta@supernotariado.gov.co



Art. 4° literal A de la Ley 1579 de 2012. Actos, títulos y documentos sujetos al registro.

“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.”

Además la Ley 1564 de 2012. Art. 243. Inc. 2°. Expresa lo siguiente: "Los documentos son públicos o privados. Documento público es el otorgado por el funcionario público en ejercicio de sus funciones o con su intervención. Así mismo, es público el documento otorgado por un particular en ejercicio de funciones públicas o con su intervención. Cuando consiste en un escrito autorizado o suscrito por el respectivo funcionario, es instrumento público; cuando es autorizado por un notario o quien haga sus veces y ha sido incorporado en el respectivo protocolo, se denomina escritura pública."

El artículo 59 de nuevo Estatuto de Registro, ley 1579 de 2012, establece que en su inciso tercero que "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".

La Superintendencia de Notariado y Registro en virtud de los hechos que presentados en el país donde infortunadamente, se presentan situaciones en las cuales se puedan someter a registros documentos los cuales no han sido proferidos por las autoridades correspondientes, ha emitido instrucción administrativa No. 11 de 2015 que reza lo siguiente:

"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.

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

Código:
GDE – GD – FR – 08 V.03
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

Av El Libertador No.29-67
PBX 57 + (5) 4210617
Santa Marta - Colombia

Email: Ofiregissantamarta@supernotariado.gov.co



Certificado N° GP 174-1

jurídicos, ni ser soporte del acto administrativo de inscripción o anotación en el registro de la propiedad inmueble. Administrativa competente.

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.”

En la misma Instrucción administrativa la Superintendencia expresa el ámbito de aplicación y el procedimiento que se debe seguir en estos casos:

“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.

2.- PROCEDIMIENTO

El titular de un derecho real inscrito en el registro, el notario, autoridad judicial o administrativa competente o quien se considere afectado con la inscripción deberá presentar solicitud escrita ante el registrador de instrumentos públicos, en la que afirme no haber participado en la enajenación, constitución de gravamen o limitación de dominio, autorización de la escritura pública, o expedición de la orden judicial o administrativa publicitada en la matrícula inmobiliaria. En el escrito el interesado manifestará los fundamentos de hecho y de derecho que sustentan su petición, indicará su nombre completo, dirección física de correspondencia, dirección de correo electrónico o cualquier otra información que permita al Registrador la notificación o comunicación de cualquier decisión y deberá acompañar copia de la respectiva denuncia ante la Fiscalía General de la Nación.

Una vez que se acredite el cumplimiento de los anteriores requisitos, el Registrador de Instrumentos Públicos procederá inmediatamente a bloquear los folios de matrícula involucrados o afectados con el documento inexistente.

Código:
GDE – GD – FR – 08 V.03
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

Av El Libertador No.29-67
PBX 57 + (5) 4210617
Santa Marta - Colombia
Email: Ofiregissantamarta@supernotariado.gov.co



Certificado N° SC 7068-1



Certificado N° GP 174-1

Acto seguido, el Registrador proferirá auto de inicio de actuación administrativa, con la finalidad de establecer la real situación jurídica de la matrícula o las matrículas inmobiliarias en las que se haya inscrito el documento inexistente y deberá decretar como prueba, entre otras, oficiar a la autoridad que aparentemente autorizó o expidió el documento (notario, juez, funcionario administrativo, etc.) con el fin de que certifique si dicho documento fue expedido o autorizado por esta. Igualmente, el Auto de inicio ordenará las citaciones, notificaciones y publicaciones, a efecto de garantizar el debido proceso de las personas que puedan resultar afectadas con la decisión. La actuación administrativa que se adelante debe regirse en lo pertinente de acuerdo con lo establecido por la Ley 1437 de 2011.

En el caso que el presente procedimiento trate de una escritura pública, el notario emitirá la certificación a la mayor brevedad posible dirigida al Registrador, acompañándola con copia autentica de la que figura en el protocolo notarial, si es el caso.

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 (I) de dominio incompleto. Así mismo dejara las salvedades correspondientes en la matricula o matrículas afectadas."

Aterrizando al caso concreto y revisado el expediente 080-AA-2018-36, se denota que se han surtido los pasos señalados en esta Resolución, en razón a lo anterior y conforme a lo expuesto, queda claro que se cumplen los presupuestos Jurídicos y Facticos exigidos por la Superintendencia de Notario y Registro, para culminar con la Actuación Administrativa conforme a lo dispuesto en la Instrucción Administrativa.

Debido a que la Anotación No. 7 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 080-80461 se realizó con base en la radicación 2017-080-6-5636 de fecha 9 de junio de 2017, mediante el cual se radicó para registro la escritura pública N° 713 del 16 de septiembre de 2016 de la Notaría Cuarta de Santa Marta, que contenía el acto de venta que realizara, ALBA LUCIA MUÑOZ de LARA a favor de ANA

Código:
GDE – GD – FR – 08 V.03
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Av El Libertador No.29-67
PBX 57 + (5) 4210617
Santa Marta - Colombia
Email: Ofiregissantamarta@supernotariado.gov.co



FELIPA PEREZ BRAVO, y mediante Certificación y expedición de copias de la escritura pública 713 de fecha 2 de junio de 2016, que involucra la matrícula inmobiliaria 080-49613 mediante la cual se realiza la venta de JULIO CESAR CENDALES PAREDES a favor EURIPIDES DUARTE LATORRE y donde se evidencia que el documento inscrito no fue otorgado el Notaría Cuarta de Santa Marta, por tanto es documento inexistente.

DECISION

Siendo evidente la inexistencia del documento inscrito y cumplido los requisitos y preceptos establecidos en la Instrucción Administrativa 11 del 30 de julio de 2015, la Oficina de Registro de Santa Marta, procederá a invalidar la anotación N° 7 del folio de matrícula inmobiliaria 080-80461 donde se encuentra inscrita la Escritura pública N° 713 del 16 de septiembre 2016 de la Cuarta de Santa Marta, que contenía el acto de venta que realizara, ALBA LUCIA MUÑOZ de LARA a favor de ANA FELIPA PEREZ BRAVO.

Teniendo en cuenta lo anterior, éste despacho,

RESUELVE

PRIMERO: ORDENESE Invalidar y dejar sin efectos jurídicos la anotación 7 del folio de matrícula inmobiliaria 080-80461, de acuerdo con la parte motiva de esta Resolución.

SEGUNDO: Ordénese corregir, y cambiar la codificación de los actos inscritos en las anotaciones 8, 9 10 y 11 del folio de matrícula inmobiliaria 080-80461, ajustándolos a los códigos establecidos para la falsa tradición o dominio incompleto y sustituyendo la (X) de dominio pleno por (I).

TERCERO: NOTIFICAR, personalmente del contenido de esta Resolución a ALBA LUCIA MUÑOZ de LARA, ANA FELIPA PEREZ BRAVO, WENDY YARITZA ALVAREZ HERNANDEZ y AMILCAR ENRIQUE ARMENTA RONDON, Si no fuere posible la notificación personal sùrtase ella mediante Aviso, según lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CUARTO: Desbloquear el Folio de Matrícula Inmobiliaria 080-80461.

Código:
GDE – GD – FR – 08 V.03
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Av El Libertador No.29-67
PBX 57 + (5) 4210617
Santa Marta - Colombia
Email: Ofiregissantamarta@supernotariado.gov.co



Certificado N° SC 7000-1

Certificado N° GP 174-1

QUINTO: Esta Resolución rige a partir de la fecha de su expedición y contra ella proceden los recursos de Reposición ante este Despacho y de Apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

SEXTO Déjese copia de la presente Resolución en el consecutivo.

SÉPTIMO: Una vez ejecutoriada la presente Resolución, archívese el expediente.

COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE , PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

Dado en Santa Marta, a los días 6 días del mes de octubre de 2021.


MAURICIO ALVAREZ GOMEZ
Registrador Principal I.P. Santa Marta

Proyecto y elaboró:
Yolanda Mejía Díaz
Coord. Jurídica

Código:
GDE – GD – FR – 08 V.03
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Av El Libertador No.29-67
PBX 57 + (5) 4210617
Santa Marta - Colombia
Email: Ofiregissantamarta@supernotariado.gov.co

