



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

00000285

RESOLUCION N° DEL 03 JUL 2020

Por la cual se decide Actuación Administrativa tendiente a establecer la verdadera y real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40302651 Expediente No. A.A. 203 de 2015.

EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ - ZONA SUR

En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por el Decreto 2723 de 2014, la Ley 1437 de 2011 y la Ley 1579 de 2012

CONSIDERANDO

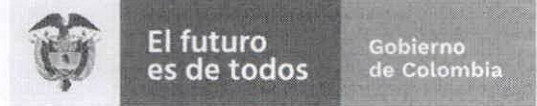
Mediante escrito del 30 de julio de 2015 con radicación 50S2015ER16253, la señora ROSALIA CAMPOS ARAQUE, identificada con cedula de ciudadanía N° 41.767.273 de Bogotá quien indica actuar como INTERESADA, manifiesta la situación aparentemente irregular del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40302651 con ocasión de su anotación No. 8, por cuanto el instrumento allí inscrito que contiene una venta que aparentemente no fue efectuada por la supuesta vendedora.

Con fundamento en lo anterior y mediante Auto del 03 de septiembre de 2015, se inició la correspondiente actuación administrativa, tendiente establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50S-40302651, citándose a los señores ROSALIA CAMPOS ARAQUE, MARIA ASUNCION NARANJO, DIEGO ANDRES MENDIETA GARCIA y NELSON HUMBERTO PEREZ URQUINA; y demás personas indeterminadas que puedan estar directamente interesados o resultar afectados con la decisión, con publicación en el Diario Oficial en su edición No. 49.725 del 13 de diciembre de 2015, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 sin que se hiciera presente ningún interesado y manifestándose frente a la apertura del expediente y su contenido, solamente un tercero quien se identifica como YULI CRISTINA FINO SEPULVEDA y señala en escritos (50S2015ER19047 del 01 de septiembre de 2015, 50S2015ER22502 del 06 de octubre de 2015) haber sido afectada con dicha situación al haber firmado una promesa de compraventa y adjunta copia de denuncia penal instaurada ante la Fiscalía General de la Nación con radicado 110016099069201504005.

También comparece en escrito del 15 de abril de 2016 (50S2016ER07322) el señor DIEGO ANDRES MENDIETA GARCIA solicitando se le haga parte de la actuación.



00000285
03 JUL 2020



Al no hacerse parte ningún otro interesado y teniendo que se efectuó las debidas publicaciones en el diario oficial según el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 se procederá a dar trámite decisorio a la presente actuación.

ACERVO PROBATORIO

Conforman el acervo probatorio los siguientes documentos contenidos en el expediente:

- Escrito del 30 de julio de 2015 con radicación 550S2015ER16253 (folio 02).
- Copia denuncia del 29 de julio de 2015 Sala Justicia Bosa E-7 (folio 11)
- Oficio del 31 de agosto de 2015 de la Notaria 6° de Ibagué, radicado 50S2015ER19068 (folio 19).
- Copia autentica escritura pública N° 2500 del 28 de noviembre de 2014, Notaria 6° Ibagué (folio 21).
- Escrito del 01 de septiembre de 2015 con radicación 50S2015ER19047 (folio 27)
- Escrito del 06 de octubre de 2015 con radicación 50S2015ER22502 (folio 28)
- Copia Publicación Diario Oficial en su edición No. 49.725 del 13 de diciembre de 2015 (folio 52)
- Oficio del 24 de febrero de 2016 de la Notaria 56 de Bogotá, radicado 50S2016ER03643 (folio 57).
- Copia autentica de escritura pública N° 757 del 16 de abril de 2015, Notaria 56 de Bogotá (folio 58)
- Escrito del 15 de abril de 2016 con radicación 50S2016ER07322 (folio 67)
- Oficio del 12 de junio de 2018 de la Notaria 6° de Ibagué, radicado 50S2018ER12814 (folio 92).
- Copia turno documento 2015-14663 del 18 de febrero de 2015 contentivo de presunta escritura pública N° 1731 del 05 de octubre de 2014, Notaria 6° de Ibagué (folio 110).
- Copia turno documento 2015-14665 del 18 de febrero de 2015 contentivo de presunta escritura pública N° 2500 del 12 de noviembre de 2014, Notaria 6° de Ibagué (folio 118).
- Copia turno documento 2015-35273 del 23 de abril de 2015 contentivo de la escritura pública N° 757 del 16 de abril de 2015, Notaria 56 de Bogotá (folio 136).
- Copia turno documento 2015-43775 del 22 de mayo de 2015 contentivo de presunta escritura pública N° 632 del 19 de mayo de 2015, Notaria 6° de Ibagué (folio 152).
- Oficio del 15 de mayo de 2020 de la Notaria 6° de Ibagué, radicado 50S2020ER04208 (folio 168).
- Impresión simple folio 50S-40302651.



00000285

03 JUL 2020



FUNDAMENTOS NORMATIVOS

Artículos 34 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011, artículos 18, 49 y 59 de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos), y demás normas concordantes.

LA DECISIÓN

Llegada la oportunidad para decidir luego de agotado el trámite de instancia y cumplida las comunicaciones, notificaciones y publicaciones dispuestas por la ley, se procede por parte de este Despacho a emitir el pronunciamiento de fondo adscrito a su competencia respecto del mérito de la Actuación Administrativa emprendida.

Según lo revisado en nuestros archivos, el folio 50S-40302651, se tiene como ubicación del predio la DG 73H SUR 78I 75 (DIRECCION CATASTRAL) y se identifica este inmueble como "LOTE 4 MANZANA 12 con área de 60.73 MTS 2", el cual posee a la fecha diez (10) anotaciones, y según la solicitud que dio pie a iniciar esta actuación se indica que la señora ROSALIA CAMPOS ARAQUE nunca suscribió la escritura pública N° 2500 del 12 de noviembre de 2014, de la Notaria 6° de Ibagué.

Dado lo anterior y al verificarse que para poder registrar dicha venta se debió levantar un patrimonio de familia constituido en anotación 3 (escritura pública N°450 del 20 de febrero de 1998, Notaria 33 de Bogotá), se efectuó la solicitud de certificación de las escrituras que se asientan en las anotaciones 7, 8, 9 y 10.

Respecto de la anotación N° 7, en donde se asienta la presunta escritura pública N° 1731 (y no "1713" como mal se cita en dicha anotación) del 05 de octubre de 2014 de la Notaria 6° de Ibagué según lo visto en el documento que se radicó con el turno documento 2015-14663 del 18 de febrero de 2015; la notaria 6 de Ibagué mediante oficio del 12 de junio de 2018 (50S2018ER12814) señala:

"Procedemos a dar respuesta al oficio de referencia, en el cual solicita verificar la veracidad de la escritura pública 1731 de 2014 remitiendo copia de la misma, una vez consultado el protocolo de esta Notaría, se puede verificar la falsedad de la misma; por lo anterior se procedió a presentar la denuncia penal correspondiente.

Para su conocimiento remitimos copia del denuncia penal, como copia de la escritura pública 1731 de 2014 la cual corresponde a la compraventa de la Casa Lote 2 Supermanzana 5 Unidad 4 de la Ciudadela Las Américas de la ciudad de Ibagué,



00000285
03 JUL 2020



figurando como vendedores MARIA OCTAVIA SUAREZ ORTIZ y comprador CLAUDIA LORENA USECHE SUAREZ."

De entrada, se descarta la legitimidad de este documento; ahora bien, esta misma notaria se pronuncia sobre la presunta escritura pública N° 2500 del 12 de noviembre de 2014 (anotación 8) según oficio del 31 de agosto de 2015 (50S2015ER19068) indicando sobre este documento:

"En atención al oficio de la referencia, nos permitimos remitir copia de la escritura No. 2500 de 2014 obrante en el protocolo de esta Notaria y correspondiente a una escritura Aclaratoria otorgada por LUIS FELIPE MARTINEZ y LUZ YANETH HUERFIA URUEÑA de fecha 28 de noviembre de 2014"

Adicionalmente, sobre el documento inscrito en anotación N° 10 (presunta escritura pública N° 632 del 19 de mayo de 2015, Notaria 6° de Ibagué) este mismo despacho notarial señala:

"Procedemos a dar respuesta al oficio de referencia, en el cual solicita certificar la autenticidad de la escritura pública No. 632 del 19 de mayo de 2015, anexa, por el cual se realiza la compraventa del predio ubicado en la Diagonal setenta y tres H SUR (DG 73 H SUR) número setenta y ocho I setenta y cinco (78 I — 75) de Bogotá, entre los señores DIEGO ANDRÉS MENDIETA GARCÍA a NELSON HUMBERTO PEREZ URQUINA.

A lo cual procedemos a CERTIFICAR, que revisado el protocolo de la Notaría Sexta del Círculo de Ibagué, se pudo verificar que la Escritura Pública No. 0632 es de fecha 10 de abril de 2015, se ocupa de una compraventa del Apartamento 202 Torre B y Parqueadero 12 del Conjunto Residencial San Jerónimo Propiedad Horizontal ubicados en la calle 60 No. 7 A — 13 de la ciudad de Ibagué, inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias No. 350-145710 y 350-145695; para lo cual remitimos copia de la misma; por lo tanto se colige que los documentos remitidos son falsos

Ahora bien, sobre el documento inscrito en la anotación N° 9 (escritura publica N° 757 del 16 de abril de 2015) la Notaría 56 de Bogotá certifica su existencia en sus protocolos según el oficio del 24 de febrero de 2016 del citado despacho notarial (50S2016ER03643).

Frente a ello, el señor DIEGO ANDRES MENDEIETA GARCIA en escrito del 15 de abril de 2018 (50S2016ER07322), señala que accedió a negociar con este inmueble dado lo que reflejaba entonces el certificado de libertad y posesión, además de habersele entregado el inmueble después de dicho negocio y considera que actúa como señor y dueño; al respecto allega Copia de recepción de denuncia radicada en la URI de Kennedy



00000285

03 JUL 2020



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

en fecha del 14 de abril de 2016 a la cual se asigna el número de noticia criminal 110016101538201600796.

Se tiene entonces la plena certeza de que los documentos inscritos en las anotaciones Nos. 7, 8 y 10 del folio de matrícula inmobiliaria N° 50S-40302651, y que se hicieran reconocer como "escritura pública N° 1731 del 05 de octubre de 2014, escritura pública N° 2500 del 12 de noviembre de 2014 y escritura pública N° 632 del 19 de mayo de 2015 de la Notaría sexta de Ibagué", no fueron otorgados por el ya señalado despacho notarial. Ante tal situación y como prueba suficiente que se tiene con el pronunciamiento de los encargados funcionarios del despacho; esta oficina dando cumplimiento a la Instrucción administrativa 11 del 30 de julio de 2015, procederá a excluir dicha anotación del historial traditicio del folio.

Por lo anterior y dando plena validez a la acotación efectuada por la entidad suplantada al indicar que dichos documentos no obedecen a ninguno de los autorizados bajo su responsabilidad, se debe entender para todos sus efectos que este si bien no pierde la calidad de documento, no pueden generar la fuerza legal que se requiere para transferir derechos reales ni para efectuar cancelaciones, pues al no contener los documentos aludidos negocios jurídicos ciertos y válidos, no pueden crear dicho efecto; atendiendo además que con la presentación de dicho documento presuntamente se defraude la fe registral y consecuentemente se haya inducido en error a la administración pública, situación a todas luces ilegal que debe ser subsanada mediante la presente actuación; sin perjuicio de las sanciones penales que pueda acarrear a las personas involucradas en tal hecho dada la compulsas de copias ante las autoridades judiciales competentes, que de conformidad con el artículo 71 de la Ley 906 de 2004 ha efectuado uno de los interesados.

Así las cosas, es necesario verificar lo que acontece con la anotación No 09, en donde se asienta la escritura pública N° 757 del 16 de abril de 2015 de la Notaría 56 de Bogotá, de la cual se allegó una fotocopia autenticada de la misma escritura que reposa en la citada anotación; pese a lo anterior se debe tener en cuenta para todos sus efectos legales que aunque dicha escritura existe, la compareciente señora MARIA ASUNCION NARANJO y quien suscribe dicho instrumento no ha podido efectuar dicha enajenación, y en ese mismo orden de ideas, el señor DIEGO ANDRES MENDIETA GARCIA no ha adquirido derecho real alguno sobre el bien.

Frente a esta situación y como base para lo que aquí se debe revisar y corregir, tenemos que esta anotación no puede soportar en debida forma una cadena traditicia ininterrumpida en virtud de la invalidación de las anotaciones que le anteceden (Anotaciones N° 07 y 08) nos acogemos a lo contenido en el artículo 1871 del Código

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

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71
Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



00000285
03 JUL 2020



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

Civil que indica: "La venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el lapso del tiempo", se trata entonces de un acto inscribible en el registro de instrumentos públicos pero con implicaciones de fondo.

Anteriormente, en el antiguo sistema registral de nuestro país, el folio de matrícula inmobiliaria constaba de seis secciones o columnas y dentro de ello, la sexta columna se destinaba para la inscripción de títulos que conlleven la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio.

La anterior discriminación, estaba regulada en el artículo 7º del Decreto 1250 de 1970, y es a la fecha de uso consuetudinario en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, su uso o aplicación dependía del acto que deba inscribirse; situación que hoy cambia con la implementación de la nueva normatividad en materia registral de lo citado en el Capítulo IV de la Ley 1579 de 2012; y que por ello el anterior esquema no es aplicable a este caso por estar en aplicación la nueva normatividad a la fecha de presentada la solicitud.

hablamos entonces de lo que se conoce como falsa tradición, que no es más que una inscripción que se hace a favor de una persona a quien otra que carece de dominio sobre el bien o el derecho vendido, le ha hecho acto de transferencia y se considera como tal los actos que versen sobre:

- 1. Enajenación de cosa ajena.*
- 2. Transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, como es la venta de derechos herenciales o derechos y acciones en sucesión y la posesión inscrita matrícula debe abrirse a solicitud de parte o de oficio por el registrador en estos casos.*

En conclusión: La falsa tradición se refiere a los actos que no se derivan del derecho de propiedad o dominio; dicha distinción se hace suprimiendo la "x" de propietario a quien por orden cronológico de inscripción no se le pueden trasladar los derechos reales de dominio.

Por lo anterior y dando cumplimiento a lo contenido en la ya citada instrucción administrativa N° 11 del 30 de julio de 2015, se procederá a excluir las anotaciones N° 07, 08 y 10 del historial tradición del folio 50S-40302651, y en consecuencia la anotación N° 09 deberá ajustarse a la realidad jurídica del folio, siendo necesario que el código de la naturaleza jurídica se cambie al código 0604 correspondiente a la compraventa de cosa



00000285

03 JUL 2020



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

ajena, y en ese orden de ideas a quien figura como parte adquirente o compradora (DIEGO ANDRES MENDIETA GARCIA) se debe suprimir la "x" de propietario.

Para excluir la anotación N° 07, 08 y 10 del folio en estudio encontramos que el inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012 señala:

"Cuando una inscripción se efectúe con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error cometido en el registro no crea derecho, para proceder a su corrección previa actuación administrativa, no es necesario solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro."

En resumen y con base en lo anteriormente expuesto, este despacho procederá a dejar sin valor ni efecto la inscripción con turno de documento N° 2015-14663, contentivo de documento que se hizo pasar por Escritura pública N° 1713 del 05 de octubre de 2014, Notaria Sexta de Ibagué; del el cual reposa en la anotación 07, la inscripción del turno de documento N° 2015-14665, contentivo de documento que se hizo pasar por Escritura pública N° 2500 del 12 de noviembre de 2014, Notaria Sexta de Ibagué; y del turno de documento N° 2015-43775, contentivo de documento que se hizo pasar por Escritura pública N° 632 del 19 de mayo de 2015, Notaria Sexta de Ibagué; todos estos documentos inscritos en anotaciones 07, 08 y 10 del folio de matrícula 50S-40302651.

En consecuencia de lo anterior, se deberá modificar el código de la naturaleza jurídica de la anotación N° 09 (turno de documento N° 2015-35273) en donde se inscribió la escritura pública N° 757 del 16 de abril de 2015 de la Notaria 56 de Bogotá, sustituyéndolo por el código 0604 correspondiente a la compraventa de cosa ajena y se debe suprimir la "x" de propietario a quien figura como comprador; estableciendo así la verdadera y real situación jurídica del inmueble.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Dejar sin valor ni efectos jurídicos registrales las anotaciones Nos 07, 08 y 10 del folio de matrícula inmobiliaria N° 50S-40302651, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta Resolución y realizar las salvedades de ley, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

ARTÍCULO SEGUNDO: Modificar el código de la naturaleza jurídica de la anotación N° 09, en donde se inscribió la escritura pública N° 757 del 16 de abril de 2015 de la Notaria 56 de Bogotá, sustituyéndolo por el código 0604 correspondiente a la compraventa de



00000285

03 JUL 2020



cosa ajena y suprimir la "x" de propietario a quien figura como comprador, en atención a las consideraciones contenidas en esta resolución, y respecto de lo anterior realizar las salvedades de ley, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

ARTÍCULO TERCERO: *Notificar personalmente esta Resolución a los señores DIEGO ANDRES MENDIETA GARCIA, ROSALIA CAMPOS ARAQUE, MARIA ASUNCION NARANJO, y NELSON HUMBERTO PEREZ URQUINA y de no poder hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso y a terceros que no hayan intervenido en la actuación y que puedan estar directamente interesados o resultar afectados con la decisión, con publicación de la presente providencia y por una sola vez, en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro o en un diario de amplia circulación nacional a costa de los interesados (Artículos 67, 69 y 73 Ley 1437 de 2011).*

ARTÍCULO CUARTO: *Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición ante el Registrador Principal de esta oficina y el de apelación para ante el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, los cuales 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, ante el Registrador principal de esta oficina (Artículos 74 y 76 de la Ley 1437 de 2011).*

ARTÍCULO QUINTO: *La presente providencia rige a partir de la fecha de su expedición.*

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a,

03 JUL 2020

EDGAR JOSÉ NAMÉN AYUB

**Registrador Principal Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur**

Proyectó: Jhon Alejandro Martínez E. (01-07-2020)
Revisó y aprobó: Dra. Lorena del Pilar Neira Cabrera
(Coordinadora Grupo Gestión Jurídico Registral)

¹ Artículo 8°. **Matrícula inmobiliaria.** Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4°, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando (...)



00000285

03 JUL 2020



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

Artículo 49. Finalidad del folio de matrícula. El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien.

Artículo 59. Procedimiento para corregir errores. Los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, se corregirán de la siguiente manera:

(...)

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.