

RESOLUCIÓN N° 000570

Por medio del cual se decide un Recurso de Reposición y en subsidio apelación
Expediente: 300-A.A.2018-34

EL REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BUCARAMANGA

En ejercicio de sus facultades legales y en especial de las conferidas por el Artículo 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, procede a resolver el Recurso de Reposición, interpuesto contra la Resolución N° 000471 de fecha 01-10-2019, proferida dentro de la Actuación Administrativa 300-A.A.2018-34.

ANTECEDENTES

PRIMERO: La señora **CLAUDIA MARCELA RANGEL PINEDA**, identificada con C.C. N° 60.302.586 y como coadyuvante, el Doctor **GUSTAVO BAUTISTA SALCEDO**, identificado con la C.C. N° 13.807.058 y Tarjeta Profesional N° 45.414 del C.S. de la J. interponen Recurso de Reposición y en subsidio Apelación, en contra de la Resolución N° 000471 de fecha 01-10-2019, proferida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, dentro de la actuación administrativa 300-A.A.2018-34, sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria 300-74427.

SEGUNDO: Atendiendo a que el Recurso fue presentado a tiempo, reuniendo los requisitos del Artículo 76 y 77 del C.P.A.C.A., es procedente su trámite.

CONSIDERACIONES DEL RECORRENTE

En el Escrito presentado por **CLAUDIA MARCELA RANGEL PINEDA**, identificada con C.C. N° 60.302.586, expone las siguientes consideraciones:

PRIMERO: La anotación N° 11 invalidada íntegramente en la acatada Resolución, conlleva a demostrar dentro de la investigación adelantada y de acuerdo a los fundamentos fácticos y jurídicos, que dicha anotación se trató de un acto doloso y delincuencia, el cual estaba encaminado a arrebatarle en forma fraudulenta el derecho de propiedad o dominio que tenía y tengo sobre el citado inmueble.

SEGUNDO: Respecto al artículo primero de la Resolución en comento y de acuerdo a los consagrado en el capítulo XIV de la Ley 1579 de 2012, se hace necesario hacer un reparo directo en la decisión tomada, pues de acuerdo a lo consagrado en el Artículo 61 der la citada Ley, el registro o anotación dolosa y fraudulenta que está registrada en la anotación 11 del folio

-2-

Continuación de la Resolución por medio del cual se resuelve recurso de reposición y en subsidio Apelación Expediente 300-A.A.2018-34

de matrícula inmobiliaria 300-74427 no debe ser objeto de invalidación, pues acorde con lo consagrado en el mentado artículo este no habla de invalidar el acto sino de **cancelar el asiento registral**, siendo pertinente reseñar en forma textual del citado artículo 61 que dice: **“La cancelación de un asiento registral es el acto por el cual se deja sin efecto o un registro o una inscripción”**

TERECRO: De igual forma el artículo 63 de la citada Ley 1579 de 2012 consagra: **“Efectos de la cancelación. El registro o inscripción que hubiere sido cancelado carece de fuerza legal y no recuperará su eficacia sino en virtud de decisión judicial o administrativa en firme”**.

CUARTO: Es por ello, que considero que se debe dar aplicación estricta a la mentada Ley y por lo tanto el artículo primero de la atacada Resolución se debe ordenar **cancelaren su totalidad la anotación N° 11 del folio de matrícula inmobiliaria N° 300-74427** y no invalidar en su totalidad dicho acto, por que dejaría abierta una puerta que permitiría atacar dicho artículo por indebida aplicación de lo reseñado en la citada ley 1579 de 2012 y de esta forma permitiría sin objeción alguna regresar en cabeza de la suscrita la propiedad del inmueble que fraudulenta y dolosamente me había sido arrebatado.

QUINTO: Otro aspecto que hay que tener en cuenta es lo ordenado en el artículo segundo de la mentada Resolución, y en especial en lo que hace referencia a las anotaciones 12 y 13 del folio de matrícula inmobiliaria N° 300-74427, la primera que se refiere a un gravamen hipotecario y la segunda un embargo decretado por el Juzgado Cuarto Civil Del Circuito de Bucaramanga, pues a pesar de que la Instrucción Administrativa N° 11 de 2015 hace referencia a tenerlos como una falsa tradición o dominio incompleto, le permitiría al inscrito con la falsa tradición a ejercer el reconocimiento de unos derechos futuros sobre el citado predio y de igual forma esa falsa tradición pondría el predio prácticamente por fuera del comercio, lo que le restaría a la suscrita el derecho de hacer uso del dominio pleno y la disposición definitiva del mismo.

SEXTO: Al haberse demostrado, dentro de la actuación administrativa la falsedad integra de la escritura 7985 del 31 de diciembre de 2014 y haberse declarado por parte de Despacho la invalidación, sería mejor, **“LA CANCELACIÓN TOTAL”** de la misma, los actos escriturales y notariales que se hubieran registrado con posterioridad a dicha escritura, deben quedar igualmente, pues del origen de los mismos se dio un acto fraudulento, doloso y delincencial, que acorde con la ley no puede generar derecho alguno sobre el predio materia de la actuación en comento.

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

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bucaramanga- Departamento Santander
Dirección: Carrera 20 N° 34-01
Teléfono: 6521311
ofiregisbucaramanga@supernotariado.gov.co



Certificado N° SC 7055-1

Certificado N° GP 174-1

-3-

Continuación de la Resolución por medio del cual se resuelve recurso de reposición y en subsidio Apelación Expediente 300-A.A.2018-34

CONSIDERACIONES DEL REGISTRADOR

1. Con Auto de fecha 03-05-2018, se da apertura a la actuación administrativa 300-A.A.2018-34, con el fin de clarificar la situación jurídica del predio con matrícula inmobiliaria 300-74427, a solicitud de la señora CLAUDIA MARCELA RANGEL PINEDA, identificada con C.C. N° 60.302.586, en la que el fin es invalidar la Anotación N° 11, inscrita con el turno de radicación 2016-300-6-10131, en razón a que se registró una supuesta Compraventa realizada por la señora CLAUDIA MARCELA RANGEL PINEDA a favor del señor OSCAR JULIO ARIAS ROJAS, identificado con C.C. N° 91.246.373, el día 14-03-2016, mediante la Escritura Pública N° 7985 del 31-12-2014 de la Notaría Treinta y Nueve del Circulo de Bogotá D.C., razón por la cual se abrió la actuación administrativa con dicha solicitud.
2. Dicha actuación administrativa se llevó a cabo cumpliendo los parámetros establecidos en la ley 1437 de 2011 y Ley 1579 de 2012, en la que se comunicó y notificó en debida forma a los interesados e involucradas en la misma, con miras a dar cumplimiento al Artículo 49 de la ley 1579 de 2012, el cual dispone, que la matrícula inmobiliaria debe exhibir en todo momento el estado jurídico del respectivo bien, razón por la cual, esta Oficina evidenció la necesidad de iniciar la correspondiente actuación administrativa (art. 34 C.P.A.C.A.), para efectos de determinar la procedencia o improcedencia de la solicitud, así como la verdadera y real situación jurídica del predio anteriormente identificado, siguiendo el procedimiento que señala el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo para las solicitudes particulares
3. Que el día 19 de enero de 2018, la señora CLAUDIA MARCELA RANGEL PINEDA, solicitó a la Notaría Treinta y Nueve del Circulo de Bogotá D.C., en forma verbal y por correo electrónico se me informara sobre la Escritura Pública N° 7985 del 31-12-2014 supuestamente autorizada en dicha notaria y que fuere inscrita en el Folio 300-74427 anotación N° 11, a lo que se le respondió por correo electrónico que efectivamente ellos no habían llegado a ese número de escritura en el año 2014, recomendándose poner el respectivo denuncia.
4. De otra parte, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga oficio a la Notaría Treinta y Nueve del Circulo de Bogotá D.C. con radicado 3002018EE00870, a efectos de certificar si las copias de la Escritura Pública N° 7985 del 31-12-2014 corresponden o coinciden con las emitidas por dicha notaria y si las mismas reposan en su protocolo, a lo que se respondió con oficio radicado 3002018ER02074 que, revisado

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

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bucaramanga- Departamento Santander
Dirección: Carrera 20 N° 34-01
Teléfono: 6521311
ofiregisbucaramanga@supernotariado.gov.co



Icontec
Certificado N° SC 7029-1

Certificado N° GP 174-1

204

-4-

Continuación de la Resolución por medio del cual se resuelve recurso de reposición y en subsidio Apelación Expediente 300-A.A.2018-34

el protocolo de ese despacho notarial, la última escritura del año 2014 fue la numero 3922.

5. Para salvaguardar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, aflora el deber constitucional y legal para el Registrador de Instrumentos Públicos, de corregir los actos de inscripción publicitados en las matrículas inmobiliarias, cuando soporten inconsistencias que no permitan reflejar la real y exacta situación jurídica de un predio.

Por ello, la Ley establece procedimientos para que los Registradores de Instrumentos Públicos procedan a la corrección de errores, sobre todo aquellos que modifiquen la situación jurídica de los inmuebles y que hayan surtido efecto entre las partes o ante terceros, tal y como lo establece el artículo 59 de nuestro Estatuto Registral, como la Instrucción Administrativa N° 11 de 2015, proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro, el cual determina el procedimiento para corregir un acto de inscripción por inexistencia del instrumento público, orden judicial o acto administrativo emitido por la autoridad competente, ordenando tramitar Actuación Administrativa ante situaciones de esta naturaleza.

6. Mediante auto de fecha 18 de marzo de 2019, se decretaron las siguientes pruebas:

Pruebas aportadas:

- Copia del Certificado de Tradición del Folio 300-74427.
- Copia del recibo de impuesto predial de la vigencia de 2017 a nombre de Claudia Marcela Rangel Pineda y vigencia 2018 a nombre de Oscar Julio Arias Rojas.
- Copia respuesta dada por la Notaria 39 de Bogotá D.C. de fecha 19-01-2018, indicando que en el 2014 no llegaron al número de escritura 7985.
- Denuncia Penal instaurada ante la Fiscalía General de la Nación de Bucaramanga de fecha 24-01-2018 interpuesta por Claudia Marcela Rangel Pineda contra el señor Oscar Julio Arias Rojas.
- Certificación de fecha 14-02-2018, de la Fiscalía General de la Nación Unidad Delegada Ante El Circuito – Fiscalía Doce Seccional de Bucaramanga en donde se indica que se adelanta investigación CUI 680016000160201800649 por el delito de falsedad material en documento público en contra de Oscar Julio Arias Rojas.

Pruebas de Oficio:

- Copia de la Escritura Pública N° 7985 del 31-12-2014 de la Notaría Treinta y Nueve del Circulo de Bogotá D.C.

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

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bucaramanga- Departamento Santander
Dirección: Carrera 20 N° 34-01
Teléfono: 6521311
ofiregisbucaramanga@supernotariado.gov.co



Certificado N° SC 1265-1

Certificado N° GP 174-1

-5-

Continuación de la Resolución por medio del cual se resuelve recurso de reposición y en subsidio Apelación Expediente 300-A.A.2018-34

- Oficio de fecha 02-03-2018, recibido en esta oficina el 05-03-2018, con radicado 3002018ER02074, emitido por el Notario Treinta y Nueve del Circulo de Bogotá D.C. indicando al Registrador que, revisado el protocolo de su Despacho Notarial, la última escritura del año 2014 fue la 3922.
- Así como los demás documentos inscritos que conforman la carpeta de antecedentes del folio de matrícula inmobiliaria N° 300-74427, que reposan en la Oficina de Registro de Bucaramanga.
- El Certificado de Tradición del mismo folio de matrícula.

Además de las pruebas anteriores, se decretaron las siguientes:

- En cumplimiento a la Instrucción Administrativa N° 11 del 30-07-2015 proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro, este Despacho ordenó oficiar al NOTARIO TREINTA Y NUEVE DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C., a fin de que CERTIFICARA SOBRE LA EXPEDICIÓN O NO DE LA ESCRITURA PÚBLICA N° 7985 del 31-12-2014 de la Notaría Treinta y Nueve del Circulo de Bogotá D.C., CONTENTIVA DE COMPRAVENTA, allegando además una copia auténtica de dicho instrumento público, (art. 106 Decreto 960 de 1970), dicho oficio se emitió con el radicado 3002019EE03329 de fecha 14-06-2019, el cual es contestado con oficio de fecha 21-06-2019, radicado con el 3002019ER06566, por la Notaria Treinta y Nueve del Circulo de Bogotá D.C., (Encargada), Doctora YOLIMA BARCELO ORDOÑEZ, en el que se indica que revisado el protocolo de ese Despacho notarial, la escritura 7985 de 2014, no corresponde a esa Notaría, toda vez que no han llegado a ese número de escrituración.
- De otra parte, con Oficio de fecha 21-08-2019 con radicado 3002019ER08563, el Notario Encargado de la Notario Treinta y Nueve del Circulo de Bogotá D.C., Doctor, CESAR RODRIGO BERMUDEZ MEDINA, da respuesta a lo ordenado en el numeral Segundo del Auto de Pruebas de fecha 18-03-2019, en el que se indica:
 - 1- Que la Notario Treinta y Nueve del Circulo de Bogotá, no expidió copia auténtica de la escritura pública N° 7985 del 31-12-2014 de la Notaria 39 del Circulo de Bogotá, ya que no reposa en nuestros archivos.
 - 2- Que dicha escritura no aparece en nuestro protocolo, ya que en el año 2014 la última escritura fue la N° 3922.
 - 3- Que la escritura pública N° 7985 del 31-12-2014 No fue otorgada en ese Despacho Notarial, no forma parte de nuestro protocolo.

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

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bucaramanga- Departamento Santander
Dirección: Carrera 20 N° 34-01
Teléfono: 6521311
ofiregisbucaramanga@supernotariado.gov.co



-6-

Continuación de la Resolución por medio del cual se resuelve recurso de reposición y en subsidio Apelación Expediente 300-A.A.2018-34

7. Por lo anterior y Revisado el expediente se estudió la posibilidad si procede la solicitud de la señora **CLAUDIA MARCELA RANGEL PINEDA**, y teniendo en cuenta las pruebas aportadas por la parte interesada y el Notario Treinta y Nueve del Circulo de Bogotá D.C., se evidencia en forma clara que se dan los presupuestos de la Instrucción Administrativa N° 11 de 2015, proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro, en la que se indica que: **“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.”** (Negrilla Nuestra).
8. Para el caso que nos ocupa, el Notario Treinta y Nueve del Circulo de Bogotá D.C., indicó que la Notaria Treinta y Nueve del Circulo de Bogotá, no expidió copia auténtica de la escritura pública N° 7985 del 31-12-2014 de la Notaria 39 del Circulo de Bogotá, ya que no reposa en los archivos y que no aparece en el protocolo de dicho Despacho Notarial, ya que en el año 2014 la última escritura fue la N° 3922 y que la escritura pública N° 7985 del 31-12-2014 No fue otorgada en ese Despacho Notarial, no forma parte del protocolo de esa Notaria.
9. Así las cosas, y evidenciándose que en el Folio 300-74427, anotación N° 11, se encuentra inscrita la escritura pública N° 7985 del 31-12-2014 de la Notaría Treinta y Nueve del Circulo de Bogotá D.C. teniendo pruebas suficientes que indican que este documento no fue otorgado por la señora **CLAUDIA MARCELA RANGEL PINEDA**, no figurando en el protocolo de la Notaria Treinta y Nueve del Circulo de Bogotá D.C., enviándose los presupuestos para Invalidar dicha anotación, porque el título inscrito no fue otorgado por el notario Tercero del Circulo de Bogotá D.C., teniendo suficientes pruebas para que esta Oficina de Registro de Instrumentos Públicos ordenará INVALIDAR en su totalidad, la anotación N° 11 del Folio de Matricula Inmobiliaria 300-74427, porque la Escritura Pública de Compraventa N° 7985 del 31-12-2014 de la Notaría Treinta y Nueve del Circulo de Bogotá D.C., no fue expedida ni autorizada por el Notario, lo cual fue ordenado en el Artículo Primero de la Resolución N° 000471 de fecha 01-10-2019, que decidió la actuación administrativa.
10. Que realizado por esta oficina el análisis a los antecedentes registrales inscritos en el folio de **matricula inmobiliaria 300-74427**, inmueble ubicado en la Carrera 52 N° 71 – Par de la Urbanización Lagos del Cacique, de la Ciudad de Bucaramanga, se constató que con la Escritura Pública N° 2528 del 28-10-2005 de la Notaria Sexta de Bucaramanga, el señor **ORLANDO ARENAS SERRANO**, vende dicho predio a la señora

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

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bucaramanga- Departamento Santander
Dirección: Carrera 20 N° 34-01
Teléfono: 6521311
ofregisbucaramanga@supernotariado.gov.co



Certificado N° SC 75001

Certificado N° GP 1741

-7-

Continuación de la Resolución por medio del cual se resuelve recurso de reposición y en subsidio Apelación Expediente 300-A.A.2018-34

CLAUDIA MARCELA RANGEL PINEDA, identificada con C.C. N° 60.302.586, compraventa inscrita en la anotación N° 10 de dicho folio, con el turno de radicación 2005-300-6-47477.

11. Que en la anotación N° 11 del Folio 300-74427, se registró la Escritura Pública N° 7985 del 31-12-2014 de la Notaria Treinta y Nueve del Circulo de Bogotá D.C., contentiva de Compraventa, con el turno de radicación 2016-300-6-10131, De CLAUDIA MARCELA RANGEL PINEDA a favor del señor OSCAR JULIO ARIAS ROJAS, identificado con C.C. N° 91.246.373, el día 14-03-2016.
12. Posterior a la anotación N° 11 del Folio 300-74427, se evidencian las siguientes anotaciones:
 - Anotación N° 12: Hipoteca abierta sin límite de cuantía, con la escritura N° 930 del 13-04-2016 de la Notaria primera de Bucaramanga de OSCAR JULIO ARIAS ROJAS a favor de NORMAN ALFREDO GAMBOA GAMARRA.
 - Anotación N° 13: Medida cautelar de Embargo ejecutivo con acción real, ordenada por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bucaramanga con oficio N° 1149 del 21-07-2016 para el radicado 2016-00117 de NORMAN ALFREDO GAMBOA GAMARRA contra OSCAR JULIO ARIAS ROJAS.
 - Anotación N° 14: Medida cautelar der prohibición de enajenar Art 97, Ley 906 de 2004 radicado CUI: 68001-6000-160-2016-01152-00, con oficio 1094 del 19-09-2017 del Juzgado Décimo Penal Municipal con Funciones de Control de Garantías de Bucaramanga.
 - Anotación N° 15: Medida cautelar der prohibición de enajenar Art 97, Ley 906 de 2004 radicado CUI: 68001-6000-159-2015-11455, con oficio 1379 del 07-11-2017 del Juzgado Séptimo Penal Municipal con Funciones de Control de Garantías de Bucaramanga.
13. Teniendo en cuenta lo anterior, esta Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en aplicación a la Instrucción Administrativa N° 11 del 30 de julio de 2015, proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro, ordenó en el Artículo Segundo de la Resolución N° 000471 de fecha 01-10-2019, que las anotaciones 12, 13, 14 y 15 del Folio 300-74427, queden en falsa tradición, indicando la I de dominio incompleto.

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

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bucaramanga- Departamento Santander
Dirección: Carrera 20 N° 34-01
Teléfono: 6521311
ofiregibucaramanga@supernotariado.gov.co



-8-

Continuación de la Resolución por medio del cual se resuelve recurso de reposición y en subsidio Apelación Expediente 300-A.A.2018-34

A las consideraciones expuestas por el recurrente, se manifiesta:

1. Si bien es cierto, en la Resolución de decisión N° 000471 de fecha 01-10-2019, que decidió la actuación administrativa, se demostró y reconoció que se trataba de un acto inexistente, en este caso, la Escritura Pública N° 7985 del 31-12-2014 de la Notaría Treinta y Nueve del Circulo de Bogotá D.C. registrada en la anotación N° 11 del Folio 300-74427, toda vez que no fue autorizado por el Notario, llegando nuestra función hasta dejar sin valor ni efecto registral dicha anotación, invalidando el documento, conforme la Instrucción Administrativa N° 11 del 30 de julio de 2015, proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro, tal como lo fundamenta el Artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, el cual preceptúa:

“ARTÍCULO 60. RECURSOS. Contra los actos de registro y los que niegan la inscripción proceden los recursos de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos y el de apelación, para ante el Director del Registro o del funcionario que haga sus veces.

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.” (Negrilla nuestra).

Lo anterior establece que hasta donde se nos permite, se procedió a obrar conforme a dichos lineamientos jurídicos, correspondiendo a la autoridad judicial competente determinar si hubo o no dolo y el delito cometido, ya que nuestro objetivo básico conforme al Artículo 2° de la Ley 1579 de 2012, es:

“El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:

- a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil;
- b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces;
- c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

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

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bucaramanga- Departamento Santander
Dirección: Carrera 20 N° 34-01
Teléfono: 6521311
ofiregisbucaramanga@supernotariado.gov.co



Icontec

Certificado N° 174-1

-9-

Continuación de la Resolución por medio del cual se resuelve recurso de reposición y en subsidio Apelación Expediente 300-A.A.2018-34

2. Respecto de la decisión tomada, en el Artículo primero de la Resolución de decisión N° 000471 de fecha 01-10-2019, en cuanto a Invalidar la anotación N° 11 del Folio 300-74427, se tomó dicha decisión, conforme a lo que ordena la Instrucción Administrativa N° 11 del 30 de julio de 2015, proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro, no indicando en ningún momento que sea cancelación del registro, ya que dicha Instrucción administrativa en ningún momento hace referencia a que se debe aplicar en estos casos el Artículo 61 de la Ley 1579 de 2012, ya que este opera cuando se presente la prueba de la cancelación del respectivo título, o acto, o la orden judicial o administrativa en tal sentido, respecto de un registro o una inscripción, no siendo el caso que nos ocupa, ya que este artículo establece:

“La cancelación de un asiento registral es el acto por el cual se deja sin efecto un registro o una inscripción”.

Al igual que el Artículo 62 de dicha Ley, en complementación al artículo 61, estableciendo: **“El Registrador procederá a cancelar un registro o inscripción cuando se le presente la prueba de la cancelación del respectivo título o acto, o la orden judicial o administrativa en tal sentido.**

La cancelación de una inscripción se hará en el folio de matrícula haciendo referencia al acto, contrato o providencia que la ordena o respalda, indicando la anotación objeto de cancelación.” (Negrilla nuestra).

3. El artículo 63 de la Ley 1579 de 2012, si bien establece: “El registro o inscripción que hubiere sido cancelado carece de fuerza legal y no recuperará su eficacia sino en virtud de decisión judicial o administrativa en firme.” Lo es también que al invalidar su totalidad una inscripción sentada en un folio de matrícula inmobiliaria, quedando sin valor ni efecto registral, esta no tiene efectos jurídicos, lo que le permite al Registrador una vez recopilada las pruebas de que el documento es inexistente, debiendo invalidarlo en su totalidad.

Por lo anterior, se establece que no es cancelación del asiento registral, si no invalidación de la inscripción, lo que debe efectuarse conforme a los lineamientos legales para el caso, como lo es la Instrucción Administrativa N° 11 del 30 de julio de 2015, proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

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

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bucaramanga- Departamento Santander
Dirección: Carrera 20 N° 34-01
Teléfono: 6521311
ofiregisbucaramanga@supernotariado.gov.co



-10-

Continuación de la Resolución por medio del cual se resuelve recurso de reposición y en subsidio Apelación Expediente 300-A.A.2018-34

4. Respecto de lo ordenado por el Artículo segundo de la Resolución de decisión N° 000471 de fecha 01-10-2019, en cuanto a que las anotaciones 12, 13, 14 y 15 del Folio 300-74427, queden en falsa tradición, indicando la I de dominio incompleto, es una decisión tomada de conformidad a lo reglado por la Instrucción Administrativa N° 11 del 30 de julio de 2015, proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro, en la que textualmente indica: **“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.”**

El dominio incompleto se puede determinar por varios aspectos, dentro de los cuales encontramos la falsa tradición y la posesión inscrita.

La falsa tradición es la inscripción en el registro de instrumentos públicos del acto de transferencia de un derecho incompleto que se hace a favor de una persona, por parte de quien carece de dominio sobre determinado inmueble.

Existen varios actos dentro de la falsa tradición, dentro de los cuales se destacan la compraventa de derechos y acciones, adjudicación en sucesión ilíquida, mejoras, posesión, enajenación de cuerpo cierto teniendo solo derechos de cuota, venta de cosa ajena, remate de derechos y acciones, entre otros.

La falsa tradición tiene como características, **que no se transfiere la propiedad y no permite ejecutar actos de señor y dueño tales como: enajenar el derecho real de dominio, englobar, constituir servidumbres, propiedad horizontal, entre otros.** (Negrilla nuestra).

Lo anterior, no le resta derecho a la titular del derecho real de dominio, para disponer del bien ni hacer uso de él, ya que dichas anotaciones en falsa tradición no sacan el bien fuera del comercio, ya que se le restablece el derecho real de dominio a la afectada, señora CLAUDIA MARCELA RANGEL PINEDA, debiendo en la parte Judicial, determinarse la parte penal, en la que se tomaran decisiones al respecto.

Así las cosas, esta oficina de Registro de Instrumentos Públicos, no accede a lo solicitado por los recurrentes, razón por la cual,

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

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bucaramanga- Departamento Santander
Dirección: Carrera 20 N° 34-01
Teléfono: 6521311
ofiregisbucaramanga@supernotariado.gov.co



Certificado N° 36.706.1

Certificado N° QF 174.1



211

-11-

Continuación de la Resolución por medio del cual se resuelve recurso de reposición y en subsidio Apelación Expediente 300-A.A.2018-34

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: NO REVOCAR la Resolución N° 000471 de fecha 01-10-2019, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: CONCEDER en el efecto suspensivo el **Recurso de Apelación**, interpuesto subsidiariamente ante el Director de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, por cumplir con los requisitos señalados en el artículo 77 del C.C.A.

ARTÍCULO TERCERO: REMITIR el expediente a la Dirección de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, para lo de su competencia.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR la presente Resolución a **CLAUDIA MARCELA RANGEL PINEDA**, identificada con C.C. N° 60.302.586 y como coadyuvante, el **Doctor GUSTAVO BAUTISTA SALCEDO**, identificado con la C.C N° 13.807.058 y Tarjeta Profesional N° 45.414.del C.S. de la J., en los términos de la Ley 1437 de 2011, con la advertencia de que contra ella no procede recurso alguno.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

16 DIC 2019

Dado en Bucaramanga, el _____

(Original) **ZAINE SUSANA AWAD LOPEZ**
(Firmado) Registrador Principal (E)

ZAINE SUSANA AWAD LOPEZ
Registradora Principal de I. P. (E)

Aprobó: Dra. S. A.
Proyectó, elaboró y Revisó: Dra. S. A.

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

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bucaramanga- Departamento Santander
Dirección: Carrera 20 N° 34-01
Teléfono: 6521311
ofiregisbucaramanga@supernotariado.gov.co



Certificado N° SC 7085-1

Certificado N° CP 174-1

212

ORIP Bucaramanga,

Bucaramanga, 9 de marzo de 2020.

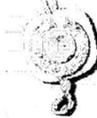
Señores
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
Palacio de Justicia Oficina 318.
Bucaramanga – Santander.

3002020EE01553

Fecha 09/03/2020 9:16:52 a. m.

Folios 1

Anexos 11



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO

Origen ANA LUCIA TARAZONA (JURIDICA)
Destino JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE
Asunto INT RE: SOLICITUD INFORMACION

Asunto: Su oficio N°. 572 de 27-02-2020, recibido en esta oficina el 03-03-2020, con radicado 3002020ER01083. Matrícula inmobiliaria 300-74427.

PROCESO: EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO
DTE: NORMAN ALFREDO GAMBOA GAMARRA
DDO: OSCAR JULIO ARIAS ROJAS
RADICADO: 6800131030032016-00117-01

16MAR*20PM12:28 839762

16MAR*20PM12:28 839762

Atendiendo el asunto de la referencia, me permito informarle lo siguiente:

Revisada nuestra base de datos para el folio de matrícula inmobiliaria 300-74427, se encuentra involucrada en el trámite de la actuación administrativa No. 300-A.A.2018-34, para la corrección de la anotación 11, del registro de la escritura pública No. 7985 de 31-12-2014, de la Notaria Treinta y Nueve del Circulo de Bogotá, la cual carece de autorización por parte de esa Notaria.

A la Resolución 0471 de 01-10-2019, que decide la actuación administrativa, se interpusieron los recursos de ley, el cual se concedió el recurso de alzada ante el Director de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, que hasta la fecha no ha sido fallada, por consiguiente la resolución no se encuentra ejecutoriada.

Para mayor claridad, envío copia de la resolución No. 0570 de 16-12-2019, por medio del cual se concede el recurso de apelación, a la resolución de decisión de la A.A.300-2018-34. En once (11) folios.

Cordialmente,

EDGAR GUILLERMO RODRIGUEZ BORRAY
Registrador Principal de I.P.

Anexo. Once (11) folios.

Aprobó: Dr. E.G.R.B.
Elaboró: a.l.t.c.

Código:
GDE – GD – FR – 23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bucaramanga - Santander
Dirección: Carrera 20 No. 34-01
Teléfono: 6521311
E-mail: ofiregisbucaramanga@supernotariado.gov.co