

RESOLUCION No 000 0 19 28 ENE 2019
Actuación Administrativa 101 DE 2017
Página 1 de 50

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

**LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE
INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ D. C. ZONA CENTRO**

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que confiere el Decreto 2723 de 2014, ley 1437 de 2011, ley 1579 de 2012 e Instrucción Administrativa 11 de 2015 y

CONSIDERANDO

A. ANTECEDENTES

a) 50C-1497466

1. Tiene como fecha de apertura el 20 de mayo de 1999 y su estado actual es activo.
2. Dirección: carrera 106 15 A 25 Interior 31 Bodega 6 (dirección catastral).
3. Anotación 9. Escritura pública 1187 del 26 de agosto de 2005 otorgada en la Notaría 3 del círculo de Bogotá. Venta de Ovni Corea Eléctricos Ltda. en favor de Hello Depot Colombia Compañía Ltda.
4. Anotación 15. Escritura pública 0028 del 26 de enero de 2017 otorgada en la Notaría 61 del círculo de Bogotá. Venta de Hello Depot Colombia Compañía Ltda. en favor de Didier Brezhnev Ávila Morales.
5. Anotación 16, que cancela la 15. Oficio 0381 del 21/04/2017 expedida por la Fiscalía General de la Nación. Se cancela venta a favor de Didier Brezhnev Ávila Morales por suplantación del R/L de Hello Depot Colombia Compañía Ltda.

b) 50C-1497467

1. Tiene como fecha de apertura el 20 de mayo de 1999 y su estado actual es activo.
2. Dirección: carrera 106 15 A 25 Interior 31 Bodega 7 (dirección catastral).
3. Anotación 9. Escritura pública 1187 del 26 de agosto de 2005 otorgada en la Notaría 3 del círculo de Bogotá. Venta de Ovni Corea Eléctricos Ltda. en favor de Hello Depot Colombia Compañía Ltda.

RESOLUCION No 000019
Actuación Administrativa 101 DE 2017**28 ENE 2019****Página 2 de 50**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

4. Anotación 15. Escritura pública 0028 del 26 de enero de 2017 otorgada en la Notaría 61 del círculo de Bogotá. Venta de Hello Depot Colombia Compañía Ltda. en favor de Didier Brezhnev Ávila Morales.

5. Anotación 16, que cancela la 15. Oficio 0381 del 21/04/2017 expedida por la Fiscalía General de la Nación. Se cancela venta a favor de Didier Brezhnev Ávila Morales por suplantación del R/L de Hello Depot Colombia Compañía Ltda.

c) 50C-1497468

1. Tiene como fecha de apertura el 20 de mayo de 1999 y su estado actual es activo.

2. Dirección: carrera 106 15 A 25 Interior 31 Bodega 8 (dirección catastral).

3. Anotación 9. Escritura pública 1187 del 26 de agosto de 2005 otorgada en la Notaría 3 del círculo de Bogotá. Venta de Ovni Corea Eléctricos Ltda. en favor de Hello Depot Colombia Compañía Ltda.

4. Anotación 15. Escritura pública 0028 del 26 de enero de 2017 otorgada en la Notaría 61 del círculo de Bogotá. Venta de Hello Depot Colombia Compañía Ltda. en favor de Didier Brezhnev Ávila Morales.

5. Anotación 16, que cancela la 15. Oficio 0381 del 21/04/2017 expedida por la Fiscalía General de la Nación. Se cancela venta a favor de Didier Brezhnev Ávila Morales por suplantación del R/L de Hello Depot Colombia Compañía Ltda.

d) 50C-1497469

1. Tiene como fecha de apertura el 20 de mayo de 1999 y su estado actual es activo.

2. Dirección: carrera 106 15 A 25 Interior 31 Bodega 9 (dirección catastral).

3. Anotación 7. Escritura pública 1186 del 26 de agosto de 2005 otorgada en la Notaría 3 del círculo de Bogotá. Venta de Ovni Corea Eléctricos Ltda. en favor de Hello Depot Colombia Compañía Ltda.

RESOLUCION No 000 0 19 28 ENE 2019
Actuación Administrativa 101 DE 2017
Página 3 de 50

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

4. Anotación 13. Oficio 15-0644 del 19/03/2015 expedido por el Juzgado 25 civil municipal de descongestión de Bogotá (proceso ejecutivo singular 2015-0095 de Eugenio Suárez Sandoval y Cía. Ltda. en contra de Hello Depot Colombia Compañía Ltda.). Embargo.
5. Anotación 14, que cancela la 13. Oficio 0831 del 27/10/2016 expedido por el Juzgado 25 civil municipal de descongestión de Bogotá (proceso ejecutivo singular 2015-0095 de Eugenio Suárez Sandoval y Cía. Ltda. en contra de Hello Depot Colombia Compañía Ltda.). Cancela embargo.
6. Anotación 15. Escritura pública 0777 del 31 de marzo de 2017 otorgada en la Notaría 61 del círculo de Bogotá. Venta de Hello Depot Colombia Compañía Ltda. en favor de Didier Brezhnev Ávila Morales.
7. Anotación 16. Oficio 0381 del 21/04/2017 expedida por la Fiscalía General de la Nación. Se cancela venta a favor de Didier Brezhnev Ávila Morales por suplantación del R/L de Hello Depot Colombia Compañía Ltda.
8. Anotación 17. Oficio 0602 del 17/05/2017 expedido por el Juzgado 17 civil municipal de descongestión de Bogotá (proceso ejecutivo singular 2015-0095 de Eugenio Suárez Sandoval y Cía. Ltda. en contra de Hello Depot Colombia Compañía Ltda.). Juzgado informa que NO ha ordenado levantar medida cautelar de anotación 13 y que NO expidió el oficio con el que se hizo la anotación 14. Medida cautelar continúa vigente.
9. Anotación 18. Oficio 0602 del 17/05/2017 expedido por el Juzgado 17 civil municipal de descongestión de Bogotá (proceso ejecutivo singular 2015-0095 de Eugenio Suárez Sandoval y Cía. Ltda. en contra de Hello Depot Colombia Compañía Ltda.). Se inscribe prohibición judicial, en el comentario se incluye “se solicita abstenerse de registrar cualquier acto que conlleve a la afectación del inmueble”.

e) 50C-1497470

1. Tiene como fecha de apertura el 20 de mayo de 1999 y su estado actual es activo.
2. Dirección: carrera 106 15 A 25 Interior 31 Bodega 10 (dirección catastral).
3. Anotación 7. Escritura pública 1185 del 26 de agosto de 2005 otorgada en la Notaría 3 del círculo de Bogotá. Venta de Ovni Corea Eléctricos Ltda. en favor de Hello Depot Colombia Compañía Ltda.

RESOLUCION No ~~000 0 19~~ 28 ENE 2019
Actuación Administrativa 101 DE 2017
Página 4 de 50

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

4. Anotación 13. Escritura pública 0028 del 26 de enero de 2017 otorgada en la Notaría 61 del círculo de Bogotá. Venta de Hello Depot Colombia Compañía Ltda. en favor de Didier Brezhnev Ávila Morales.

5. Anotación 14, que cancela la 13. Oficio 0381 del 21/04/2017 expedida por la Fiscalía General de la Nación. Se cancela venta a favor de Didier Brezhnev Ávila Morales por suplantación del R/L de Hello Depot Colombia Compañía Ltda.

f) 50C-1497471

1. Tiene como fecha de apertura el 20 de mayo de 1999 y su estado actual es activo.

2. Dirección: carrera 106 15 A 25 Interior 31 Bodega 11 (dirección catastral).

3. Anotación 7. Escritura pública 1185 del 26 de agosto de 2005 otorgada en la Notaría 3 del círculo de Bogotá. Venta de Ovni Corea Eléctricos Ltda. en favor de Hello Depot Colombia Compañía Ltda.

4. Anotación 13. Escritura pública 0028 del 26 de enero de 2017 otorgada en la Notaría 61 del círculo de Bogotá. Venta de Hello Depot Colombia Compañía Ltda. en favor de Didier Brezhnev Ávila Morales.

5. Anotación 14, que cancela la 13. Oficio 0381 del 21/04/2017 expedida por la Fiscalía General de la Nación. Se cancela venta a favor de Didier Brezhnev Ávila Morales por suplantación del R/L de Hello Depot Colombia Compañía Ltda.

B. SOLICITUD

1. El 06 de junio de 2017 (50C2017ER12152)¹ el técnico investigador del CTI Oscar Javier Hernández López (CC80280629, carrera 33 18 33 bloque C piso 1 de la ciudad de Bogotá) informa:

“(…) allega el Doctor Gonzalo Salazar Cel. 3158755205 quien en representación del señor Didier Brezhnev Ávila Morales (...) que en calidad de propietario del inmueble identificado con folio de Matrícula No. 50C-1497469 y otros de la misma oficina de Instrumentos Públicos presenta un documento con logotipo de la Fiscalía General de la Nación bajo el número de oficio 381 calendado Bogotá 21-ABR-2017 dirigido a la Oficina de Registro de

¹ Folio 2

RESOLUCION No 000019 28 ENE 2019
Actuación Administrativa 101 DE 2017
Página 5 de 50

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, solicitando [favor dejar sin valor ni efecto las siguiente anotación del siguiente folios: 50C-1497469 de la Anotación No. 15 ya que en dicha venta fue suplantado el representante legal de la empresa HELLO DEPOT COMPAÑÍA LTDA]. Que dicho documento aparece firmado por Oscar Hernández L. en calidad de Investigador Criminalístico del CTI (...)."

— Una vez visto el documento, a simple vista se observa que no es el formato que se utiliza en esta oficina.

— Que la firma que se observa en el documento no corresponde a la mía

— Que la referencia número de proceso 1100160000049201314800 no corresponde a investigaciones que haya adelantado o que lleve actualmente

— El cargo que ostento actualmente es el de Técnico Investigador y no investigador criminalístico del CTI como aparece en el oficio

— Que dentro de mis facultades que me otorga el cargo no está la de solicitar anulaciones o hacer inscripción en los folios de matrícula inmobiliarias de las oficinas de instrumentos públicos, puesto que esta labor le corresponde constitucionalmente a los jueces de control de garantías

— Que con anterioridad ya se había presentado este tipo de anomalías a mi nombre, por lo que ya existe una denuncia penal por este mismo tipo de delitos, la cual cursa en la Fiscalía 103 Seccional bajo el Radicado 110016000049201610810

(...)

Asimismo, una vez se pronuncie la Fiscalía General de la Nación, se ordene la anulación de la anotación No. 15 dentro del folio de Matrícula 50C-1497469.

El usuario aporta copia de la denuncia radicada el 02/06/2017 con el consecutivo 15857².

El 14/06/2017 se envía comunicación 50C2017EE11014 en la que se informa al Técnico Investigador que su petición será atendida por el grupo de actuaciones administrativas de esta Oficina³.

2. El 05 de julio de 2017 (50C2017ER14527)⁴ el señor José Eugenio Suárez Castro (CC79490416. je.suarezc@hotmail.com), quien dice ser Representante Legal de EUGENIO SUÁREZ

² Folios 3 y 4

³ Folio 6

RESOLUCION No 000 0 19 28 ENE 2019
Actuación Administrativa 101 DE 2017**Página 6 de 50**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

SANDOVAL Y CIA LTDA (NIT 860501810-1, carrera 8 16 88 oficina 507 de la ciudad de Bogotá y eugeniossycia@hotmail.com) informa:

“(…) solicito a Usted se sirva dar inicio a actuación administrativa con el objeto y finalidad de establecer la real situación jurídica de la matrícula inmobiliaria No. 50C-1497469, a efectos de corregir la inscripción las anotaciones 14 y 15 del folio en mención, que corresponden al registro de oficio No. 0831 (cancelación de embargo ejecutivo comunicado por el Juzgado 25 civil municipal de Bogotá) y posterior registro de venta de HELLO DEPOT COLOMBIA LIMITADA a favor de DIDIER BREZHNEV AVILA MORALES.

INTERES QUE ME ASISTE: En la presente solicitud de actuación administrativa le asiste un interés a la sociedad EUGENIO SUÁREZ SANDOVAL Y CIA LTDA, al ser ésta acreedora de la sociedad HELLO DEPOT COLOMBIA COMPAÑÍA LIMITADA, y tener medidas cautelares vigentes (tal y como se acredita con certificación expedida por el Juzgado 17 civil municipal de descongestión de Bogotá) y al existir una cancelación de medida cautelar sin soporte real y en evidente conducta punible de terceros se ven vulneradas sus expectativas”

(...)

4. Por acuerdo proferido por el Consejo Superior de la Judicatura, el Juzgado 25 civil municipal de descongestión de Bogotá, fue reasignado quedando como 17 civil municipal de descongestión. Este aspecto es de vital importancia, toda vez que atendiendo a esta reasignación el funcionario competente para cancelar la medida y por ende el oficio debe ser expedido necesariamente por el nuevo juzgado”.

(...)

14. Es así como se pudo percatar que el embargo que recaía sobre el inmueble había sido cancelado mediante oficio No. 831 del 27 de octubre de 2016 (anotación 14) y posteriormente se realizó venta del mismo mediante escritura pública No. 777 del 31 de marzo de 2017 de la Notaría 61 del círculo de Bogotá (anotación 15).

15. Una vez evidenciada la anterior irregularidad, procedí a realizar las indagaciones que aclaran tales procedimientos, y pude constatar en primer término que la medida cautelar que

⁴ Folios 8 a 12

RESOLUCION No 000 0 19 28 ENE 2019
Actuación Administrativa 101 DE 2017
Página 7 de 50

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

recae sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1497469 en la actualidad se encuentra vigente, por cuanto no ha existido providencia que ordene la cancelación de las medidas cautelares (De lo anterior da cuenta certificación expedida el 18 de mayo de 2017).

(...)

SOLICITUD

“Por los hechos referenciados solicito a la oficina de Registro de instrumentos públicos de Bogotá (zona centro) INICIAR actuación administrativa con citación de las personas y entidades que han intervenido en las presentes irregularidades, ORDENANADO como consecuencia el que tales actuaciones carecen de valor y efecto registral”.

El usuario aporta copia de denuncia con consecutivo 17654 del 21/06/2017⁵

3. Se aporta el expediente, en copia⁶, certificación del Juzgado 17 civil municipal de descongestión de Bogotá, del 18/05/2017, en la que dice:

“Que dentro del proceso EJECUTIVO 2015-0095 adelantado por SOCIEDAD EUGENIO SUÁREZ SANDOVAL Y CITA LTDA contra HELLO DEPOT COLOMBIA COMPAÑÍA LTDA Y JEOM HEUI LEE; se encuentran en la actualidad vigentes las medidas cautelares decretadas, en especial la que recae sobre el bien inmueble identificado con F.M.I. No. 50C-1497469, medida que fuera comunicada a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos mediante oficio No. 15-0644 de fecha 19 de marzo de 2015, la cual no se encuentra cancelada”.

4. A folio 205 del expediente se encuentra copia del oficio 17-0602 expedido por el Juzgado 17 civil municipal de descongestión de Bogotá (carrera 10 14 30 piso 8), dentro del proceso ejecutivo 2015-0095 de Sociedad Eugenio Suárez Sandoval y Cía. Ltda. contra Hello Depot Colombia Cía. Ltda., que ingresa con turno de calificación 2017-38431 (22/05/2017), con el que se hacen las anotaciones 17 y 18 del folio 50C-1497479;

“Comedidamente me permito comunicarle que mediante auto calendado Nueve (09) de Mayo de dos mil Diecisiete (2017), dictado dentro del proceso de la referencia, ordenó

⁵ Folios 13 a 16

⁶ Folio 31

RESOLUCION No. 000 0 19 28 ENE 2019
Actuación Administrativa 101 DE 2017
Página 8 de 50

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

oficiarle a fin de informarle que una vez revisado el certificado de tradición y libertad del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1497469 y oficio No. 0831 del 27 de octubre de 2016, se puede determinar que se presentó una irregularidad, al parecer por la presentación de un oficio falsificado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro; oficio que no aparece consignado en el expediente, levantando el embargo del referido inmueble.

Por consiguiente, a efecto de garantizar los derechos que le asiste al demandante en este asunto, se solicita se abstenga de realizar cualquier acto que conlleve a la afectación del inmueble; igualmente se le informa que la medida continúa vigente a la fecha y para que se sirvan aportar a este Despacho el oficio No. 0831 de fecha 27 de octubre de 2016, por medio del cual se ordena el levanta del embargo del inmueble, por parte del Juzgado 25 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá hoy Juzgado 17 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá”.

5. El 30 de mayo de 2017 (50C2017ER11236)⁷ el señor Didier Brezhnev Ávila Morales (CC80791322) informa y solicita:

“(…) Actuando en calidad de PROPIETARIO de los inmuebles relacionados [50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497469, 50C-1497470 y 50C-1497471] muy comedidamente solicito a usted se Abstenga de registrar la Escritura Pública No. 634 del 25/05/2017, protocolizada en la Notaría 10 del Círculo de Bogotá, acto mediante el cual la Firma HELLO DEPOT vende el derecho de dominio a LUIS ALBERTO ORTIZ ORTIZ (CC79753898)

(…)

4. Que la escritura anteriormente nombrada la 634 de la Notaría 10 presenta inconsistencias de índole legal por cuanto se protocolizó una serie de documentos adulterados entre ellos el certificado de tradición y libertad de los inmuebles relacionados en la referencia.

5. Asimismo se protocolizó el oficio No. 381 calendado 21 de abril de 2017 de la Fiscalía General de la Nación, levantando la anotación de venta a mi favor”

6. El 02 de junio de 2017 (50C2017ER11770)⁸ el señor Didier Brezhnev Ávila Morales (CC80791322) informa y solicita:

⁷ Folio 209

RESOLUCION No 000 0 19 28 ENE 2019
Actuación Administrativa 101 DE 2017**Página 9 de 50**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

“(…) nuevamente me dirijo a usted con el fin de aportar copia del oficio calendado Bogotá 02 de junio de 2017, dirigido a la Doctora ANA CONSUELO AMAYA CHAPARRO (...) y firmado por el señor OSCAR JAVIER HERNÁNDEZ LÓPEZ (...) en el cual informa la forma como se ha suplantado su identidad y cargo en el oficio No. 381 (...)”

Lo anterior para que por favor sea tenido en cuenta y así pueda ABSTENERSE de REGISTRAR la escritura Pública 634 del 2017 Notaría 10 de Bogotá”

7. Mediante Resolución 0214 del 05/06/2017⁹ se suspende, de conformidad con el artículo 19 de la ley 1579 de 2012, la calificación del turno 2017-40297.

8. El 09/08/2017 se envía al grupo de actuaciones administrativas el documento con turno de radicación 2017-40297 (26/05/2017)¹⁰ porque las matrículas inmobiliarias se encuentran bloqueadas con el radicado 50C2017ER12152 descrito en el punto 1.

9. El 31 de mayo de 2017 (50C2017ER11255)¹¹ el señor Didier Brezhnev Ávila Morales (CC80791322, carrera 97 F 26 71 sur de la ciudad de Bogotá, baikeroute1966@gmail.com) informa y solicita:

“(…) acudo nuevamente a su despacho para adjuntar copia de la denuncia penal interpuesta ante la Fiscalía General de la Nación con número de radicado 15499 calendado 31 de mayo de 2017, donde se narran los hechos del ilícito y se solicitan otras medidas.

Igualmente solicito a Usted con el fin de solicitarle nuevamente se ABSTENGA DE REGISTRAR la escritura pública 634 de 2017 Notaría 10 de Bogotá de acuerdo a lo estipulado en el Estatuto de Registro, mientras la autoridad competente asume la investigación y solicita judicialmente lo pertinente”.

El usuario aporta denuncia del 31/05/2017 con el radicado 15499¹²

10. El 20 de septiembre de 2017 el área de correcciones envía al área de actuaciones administrativas el radicado C2017-17517¹³ (19/09/2017):

“Remito turno de corrección de la referencia por el cual el señor Didier Brezhnev Ávila Morales solicita se corrija el registro del oficio 381 del 21-04-2017 de la Fiscalía General de la Nación por no cumplir con el lleno de requisitos exigidos en la Ley”

⁸ Folio 210

⁹ Folios 212 y 213

¹⁰ Folio 2016. El documento original de calificación se encuentra en el expediente en los folios 217 a 259.

¹¹ Folio 266

¹² Folios 267 a 273

¹³ Folios 276 a 281

RESOLUCION No 000 0 19
Actuación Administrativa 101 DE 2017

28 ENE 2019

Página 10 de 50

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

La petición del usuario¹⁴:

“Por lo anterior solicito a usted que corrija la anotación número 16 del folio de matrícula inmobiliaria No 50C-147469, por medio de la cual se da cumplimiento a la orden emitida por el C.T.I. y se declara nula la escritura registrada en la anotación No. 15, por suplantación de Representante Legal de la sociedad vendedora, por cuanto se evidencia un error en el llenado de requisitos legales, al ser un oficio emitido por un funcionario sin las facultades necesarias para impartir dicha orden”.

11. El 28 de septiembre de 2017 (50C2017EE19720)¹⁵ se envía comunicación a la Notaría 10 del círculo de Bogotá para que certifique existencia, actos y partes de la EP 0634 del 25/05/2017.

El 04 de octubre de 2017 (50C2017ER22598)¹⁶ la Notaría 10 del círculo de Bogotá aporta EP 0634 25/05/2017. Coincide con la que se encuentra para trámite de calificación con el turno 2017-40297.

12. El 28 de septiembre de 2017 (50C2017EE19619)¹⁷ se envía comunicación a la Notaría 61 del círculo de Bogotá para que certifique existencia, actos y partes de la EP 0077 del 31/03/2017.

13. El 28 de septiembre de 2017 (50C2017EE19718)¹⁸ se envía comunicación a la Fiscalía General del Nación para que informe fiscales que conocen de los casos 15857 (02/06/2017), 17654 (21/06/2017), 15499 (31/05/2017), 1100160000049201314800¹⁹ y 110160000049201610810²⁰.

14. El 28 de septiembre de 2017 (50C2017EE19609)²¹ se envía comunicación al Juzgado 17 civil municipal de descongestión de Bogotá, con destino al expediente 2015-0095 en donde se solicita la certificación de existencia o inexistencia del oficio 831 del 27/10/2016 firmado por Eliseo Baracaldo Aldana como Juez 25 civil municipal de descongestión de Bogotá. Se solicita, además, un informe detallado de las actuaciones y la etapa actual del proceso.

15. El 28 de septiembre de 2017 (50C2017EE19947)²² se envía comunicación al Juzgado 7 penal municipal con función de control de garantías de Bogotá, con destino al expediente 0000003258 en donde se solicita la certificación de expedición del oficio 171 del 27/01/2017. Se solicita, además, un informe detallado de las actuaciones y la etapa actual del proceso.

¹⁴ Folio 281

¹⁵ Folio 282

¹⁶ Folio 299

¹⁷ Folio 283

¹⁸ Folio 284

¹⁹ Fiscalía 157 Seccional. Carrera 33 18 33

²⁰ No existe radicado en SPOA

²¹ Folio 285

²² Folio 286

RESOLUCION No 000019 28 ENE 2019
Actuación Administrativa 101 DE 2017

Página 11 de 50

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

El oficio referido ingresó a esta Oficina el 10/03/2017 con el turno de calificación 2017-19155. Se trata del Oficio 171 del 27/01/2017 proferido por el Juzgado 7 penal municipal con función de control de garantías de Bogotá; proceso 000000003528 de Hello Depot Colombia Compañía Limitada contra Didier Brezhnev Ávila Morales. Su contenido:

“En cumplimiento de lo ordenado en auto de fecha enero veinte siete (27) de dos mil diecisiete (2017) dictado dentro del proceso 000000003528 de la referencia se DECRETÓ LA CANCELACIÓN DE LAS VENTAS DENTRO DE LOS SIGUIENTES FOLIOS 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468. Las ventas se efectuaron mediante escritura pública No. 0028 de fecha 6 de enero 2017 de la Notaría 61 de la ciudad de Bogotá la cual se encuentran descritas en la anotación No. 15 de los Folios ya mencionados. De la misma forma también fueron descritas en los siguientes Folios 50C-1497470 50C-1497471 Las ventas se efectuaron mediante escritura pública No. 0028 de fecha 6 de enero de 2017 de la Notaría 61 de la ciudad de Bogotá la cual se encuentran descrita en la anotación No. 13 de los Folios ya mencionados en consecuencia, ordenó la cancelación de dichas anotaciones ya mencionadas y así queden sin valor no efecto alguno, las cuales se encuentran inscritas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro”.

A este documento se le genera nota devolutiva el 14/03/2017:

“El documento presentado para registro está incompleto (...) Señor Juez falta anexar el auto de fecha 27/01/2017 dictado en el proceso 000000003528 (...)”.

El 18 de octubre de 2017 (50C2017ER23619)²³ el centro de servicios judiciales del sistema penal acusatorio informa que remitió la consulta al Juzgado 7 penal municipal con función de control de garantías de Bogotá.

El 30 de octubre de 2017 (50C2017ER24727)²⁴ el Juzgado 7 penal municipal con función de control de garantías de Bogotá (carrera 78 A 77 A 62 de la ciudad de Bogotá, jo7pmbt@cendoj.ramajudicial.gov.co), mediante oficio 0791 del 19/10/2017 informa:

“1.- El Oficio anexo al presente (171- fechado 27 de Enero de 2017), **NO CORRESPONDE A ESTE DESPACHO.**

2.- para la fecha aludida (27-01-2017), el titular de este Despacho DR. CRISTIAN GABRIEL TORRES SAENZ, se encontraba en vacaciones y no le fue nombrado reemplazo, por consiguiente, no hubo actuación alguna dentro de ningún proceso.

3.- el radicado o proceso 000000003528 no corresponde a la Jurisdicción Penal.

²³ Folio 414

²⁴ Folio 410

RESOLUCION No 000 0 19
Actuación Administrativa 101 DE 2017

28 ENE 2019

Página 12 de 50

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

4.- este Despacho Judicial, en el presente año no ha ocupado la oficina o sala 1, del Bloque "C"

5.- el sello impreso en el oficio aludido (0171), no corresponde a este Despacho

6.- el pre impreso de la firma, corresponde al nombre del titular del Despacho, no obstante su firma no es la utilizada por él.

De lo anterior, se colige que este oficio NO fue emitido por este Despacho, por lo que se torna espurio".

16. El 28 de septiembre de 2017 (50C2017EE19981)²⁵ se envía comunicación a la Notaría 61 del círculo de Bogotá para que certifique existencia, actos y partes de la EP 0028 del 06/01/2017.

El 11 de noviembre de 2017 (50C2017ER23135)²⁶ la Notaría 61 del círculo de Bogotá aporta EP 0028 06/01/2017. Coincide con la que se encuentra para trámite de calificación con el turno 2017-2293.

17. El 26 de septiembre de 2017 (50C2017ER21674)²⁷ el señor Didier Brezhnev Ávila Morales (CC80791322) solicita:

"Por lo anterior solicito a usted que corrija la anotación número 16 del folio de matrícula inmobiliaria No 50C-147469, por medio de la cual se da cumplimiento a la orden emitida por el C.T.I. y se declara nula la escritura registrada en la anotación No. 15, por suplantación de Representante Legal de la sociedad vendedora, por cuanto se evidencia un error en el lleno de requisitos legales, al ser un oficio emitido por un funcionario sin las facultades necesarias para impartir dicha orden".

El 09/10/2017 se envía comunicación 50C2017EE20565²⁸ al señor Didier Brezhnev Ávila Morales en donde se informa que sus peticiones serán contestadas, de fondo, con los actos administrativos que decidan la actuación administrativa que se inicia.

18. El 06 de octubre de 2017 (50C2017ER22720)²⁹ el señor Daniel Hortúa Porras, quien dice ser Representante Legal de Hello Depot Colombia Cía. Ltda., calidad que no acredita, solicita DESISTIMIENTO de la calificación del turno 2017-40297.

²⁵ Folio 287

²⁶ Folio 340

²⁷ Folios 289 a 292

²⁸ Folio 293

²⁹ Folio 356

RESOLUCION No 000019 28 ENE 2019
Actuación Administrativa 101 DE 2017**Página 13 de 50**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

19. El 13 de octubre de 2017 (50C2017ER23424)³⁰ la Superintendente Delegada para Registro remite radicado SNR2017ER075004³¹ (05/10/2017) en la que Juan Pablo Rivera Cabal (CC16671023), RL³² de la Copropiedad Zona Franca de Bogotá (carrera 106 15 A 25 de la ciudad de Bogotá), solicita:

“Como consecuencia de los supuestos fácticos que he relatado, solicito a la Superintendencia de Notariado y Registro, ordenar al señor Registrador de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, culminar el proceso y registro de los negocios jurídicos que se adelantan sobre las matrículas inmobiliarias: 50C-1497468, 50C-1497467, 50C-1497466, 50C-1497471, 50C-1497470 y 50C-1497469”.

20. El 07 de noviembre de 2017³³ el señor Juan Pablo Rivera Cabal aporta autorización para el señor Irwing Leonardo Chitiva Guevara (CC11185336) para que revise el expediente y solicite información sobre el mismo para Copropiedad Zona Franca de Bogotá. Se deja constancia de que el señor Chitiva es autorizado y NO apoderado; lo anterior para los fines pertinentes en el ejercicio de los derechos de contradicción y defensa.

C. ACTUACIÓN PROCESAL

1. Por auto del 27 de noviembre de 2017³⁴ se da inicio a la actuación administrativa 101 de 2017 en el que se ordena:

ARTÍCULO PRIMERO: Rechazar el desistimiento del turno de calificación 2017-4297 por las razones expuestas en la parte motiva del presente auto. Cúmplase.

ARTÍCULO SEGUNDO: Iniciar actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497469, 50C-1497470 Y 50C-1497471 por las razones expuestas en la parte motiva del presente auto. Fórmese el expediente respectivo según lo establecido en el art. 36 de la Ley 1437 de 2011.

(...)

ARTÍCULO CUARTO: Comunicar el contenido de la presente providencia, conforme lo indica el artículo 37 de la ley 1437 de 2011, a:

³⁰ Folio 359

³¹ Folio 360

³² Folio 363

³³ Folio 406

³⁴ Folios 784 a 793

RESOLUCION No 000 0 19 28 ENE 2019
Actuación Administrativa 101 DE 2017
Página 14 de 50

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

- a) Fiscalía 103 seccional de Bogotá con destino al Radicado 110016000049201610810 (carrera 33 18 33 de la ciudad de Bogotá),
- b) Oscar Javier Hernández López, CTI (carrera 33 18 33 bloque C piso 1 de la ciudad de Bogotá),
- c) Eugenio Suárez Castro y Compañía Limitada (carrera 8 16 88 oficina 507 de la ciudad de Bogotá),
- d) Juzgado 17 civil de municipal de descongestión de Bogotá – expediente 2015-0095 de Eugenio Suárez Castro y Compañía Limitada en contra de Hello Depot Colombia Compañía Limitada – (carrera 10 14 30 piso 8 de la ciudad de Bogotá),
- e) Hello Depot Colombia Compañía Limitada (carrera 106 15 A 25 Interior 31 Bodegas 6 a 11 / hellodepot.co@hotmail.com),
- f) Didier Brezhnev Ávila Morales (carrera 97 F 26 71 Sur, carrera 106 15 A 25 Bodega 9 de la ciudad de Bogotá, didieravila.13@hotmail.com, baikeroute1966@gmail.com),
- g) Johan Sebastián Leguizamón Torres (AP HELLO DEPOT en 2015-0095) (calle 73 77 A 05 Oficina 403 de la ciudad de Bogotá, johanleguizamont@gmail.com)
- h) Luis Alberto Ortiz Ortiz (carrera 39 A 85 A 73 de la ciudad de Bogotá)
- i) Copropiedad Zona Franca de Bogotá (carrera 106 15 A 25 de la ciudad de Bogotá).

ARTÍCULO QUINTO: Oficiar a la Notaría 61 del círculo de Bogotá (calle 13 60 81 de la ciudad de Bogotá) para que certifique en protocolo la existencia de la escritura pública 0777 del 31 de marzo de 2017, sus partes y sus actos; envíese copia de la escritura presentada para registro con el turno 2017-260912 para que se certifique su autenticidad.

ARTÍCULO SEXTO: Publicar el presente auto, de conformidad con el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011, en la página web www.supernotariado.gov.co, con la finalidad de que cumpla los fines de publicidad para los interesados de los que se desconozca medio eficaz de comunicación y para comunicar el inicio de la actuación administrativa a los terceros que puedan estar interesados.

2. El 05 de diciembre de 2017³⁵ se presenta en esta oficina el señor Daniel Hortúa Porras, representante legal de Hello Depot Colombia Cía. Limitada, y se le entrega copia del auto de apertura; recibida la comunicación, el usuario no hace solicitud o aporte de prueba alguna.

³⁵ Folio 794

RESOLUCION No 000 0 19
Actuación Administrativa 101 DE 2017 28 ENE 2019
Página 15 de 50

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

3. El 19 de febrero de 2018 (50C2018EE03566)³⁶ se envía comunicación a la Fiscalía 103 seccional de Bogotá a la carrera 33 18 33 piso 2 de la ciudad de Bogotá. La compañía 4/72 certifica entrega efectiva del consecutivo YG185176025CO³⁷ el 06 de marzo de 2018; recibida la comunicación no se hace aporte o solicitud de material probatorio en sentido alguno.

4. El 19 de febrero de 2018 (50C2018EE03567)³⁸ se envía comunicación al Juzgado 17 civil de municipal de descongestión de Bogotá – expediente 2015-0095 de Eugenio Suárez Castro y Compañía Limitada en contra de Hello Depot Colombia Compañía Limitada – a la carrera 10 14 30 piso 8 de la ciudad de Bogotá. La compañía 4/72 certifica entrega efectiva del consecutivo YG185176034CO³⁹ el 06 de marzo de 2018; recibida la comunicación no se hace aporte o solicitud de material probatorio en sentido alguno.

5. El 19 de febrero de 2018 (50C2018EE03568)⁴⁰ se envía comunicación a la Notaría 61 de Bogotá a la calle 13 60 80 de la misma ciudad. El 21 de marzo de 2018 (50C2018ER05837)⁴¹ la Notaría envía copia de la EP 0777 del 31/03/2017 cuyo acto es la venta del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50C-1497469, y coincide en su totalidad con la presentada para calificación con el turno 2017-26091, que consta como anotación 15 del citado folio.

6. El 19 de febrero de 2018 (50C2018EE03559)⁴² se envía comunicación a Oscar Javier Hernández López a la carrera 33 18 33, bloque C, piso 1, de la ciudad de Bogotá (funcionario del CTI). La compañía 4/72 certifica entrega efectiva del consecutivo YG185698375CO⁴³ el 07 de marzo de 2018; recibida la comunicación no se hace aporte o solicitud de material probatorio en sentido alguno.

7. El 19 de febrero de 2018 (50C2018EE03560)⁴⁴ se envía comunicación a Eugenio Suárez Castro y Cía. Ltda. a la carrera 8 16 88, oficina 507, de la ciudad de Bogotá. El 13 de marzo de 2018⁴⁵ se presenta en esta oficina el señor José Eugenio Suárez Castro, representante legal, y se le entrega

³⁶ Folio 840

³⁷ Folio 882

³⁸ Folio 841

³⁹ Folio 883

⁴⁰ Folio 842

⁴¹ Folios 884 a 898

⁴² Folio 845

⁴³ Folio 916

⁴⁴ Folio 846

⁴⁵ Folio 846 y 875-879

RESOLUCION No 000 0 19 28 ENE 2019
Actuación Administrativa 101 DE 2017
Página 16 de 50

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

copia del auto de apertura; recibida la comunicación, el usuario no hace solicitud o aporte de prueba alguna.

8. El 19 de febrero de 2018 (50C2018EE003561)⁴⁶ se envía comunicación al señor Didier Brezhnev Ávila Morales a la carrera 97 F 26 71 Sur de la ciudad de Bogotá. La compañía 4/72 hace devolución del consecutivo YG185175970CO⁴⁷ con la causal “falta casa”. Al desconocer otra posible dirección de notificación, se hace oponible la publicación en la página web www.supernotariado.gov.co; en todo caso se intentará su notificación en la nueva dirección encontrada carrera 97 F 76 21 Sur de la ciudad de Bogotá.

9. El 19 de febrero de 2018 (50C2018EE003562)⁴⁸ se envía comunicación al señor Didier Brezhnev Ávila Morales a la carrera 106 15 A 25, bodega 9, de la ciudad de Bogotá. La compañía 4/72 hace devolución del consecutivo YG185175983CO⁴⁹ con la causal “falta apartamento”. Al desconocer otra posible dirección de notificación, se hace oponible la publicación en la página web www.supernotariado.gov.co; en todo caso se intentará su notificación en la nueva dirección encontrada carrera 97 F 76 21 Sur de la ciudad de Bogotá.

10. El 19 de febrero de 2018 (50C2018EE003563)⁵⁰ se envía comunicación al señor Johan Sebastián Leguizamón Torres a la calle 73 77 A 05 de la ciudad de Bogotá. La compañía 4/72 certifica entrega efectiva del consecutivo YG185175997CO⁵¹ el 06 de marzo de 2018; recibida la comunicación no se hace aporte o solicitud de material probatorio en sentido alguno.

11. El 19 de febrero de 2018 (50C2018EE003564)⁵² se envía comunicación al señor Luis Alberto Ortiz Ortiz a la carrera 39 A 85 A 73 de la ciudad de Bogotá. La compañía 4/72 hace devolución del consecutivo YG185176003CO⁵³ con la causal “avenida 30 pasa 49 A”. Al desconocer otra posible dirección de notificación, se hace oponible la publicación en la página web www.supernotariado.gov.co

⁴⁶ Folio 847

⁴⁷ Folios 902 y 903

⁴⁸ Folio 848

⁴⁹ Folios 904 y 905

⁵⁰ Folio 849

⁵¹ Folio 906

⁵² Folio 850

⁵³ Folios 907 y 908

RESOLUCION No 000 0 19 28 ENE 2019
Actuación Administrativa 101 DE 2017**Página 17 de 50**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

12. El 19 de febrero de 2018 (50C2018EE003565)⁵⁴ se envía comunicación a la Copropiedad Zona Franca de Bogotá a la carrera 106 15 A 25 de la ciudad de Bogotá. El 22 de marzo de 2018 (50C2018ER05934)⁵⁵ la Zona Franca de Bogotá informa y solicita:

“(…)

TERCERO: (...) la COPROPIEDAD ZONA FRANCA DE BOGOTÁ – PROPIEDAD HORIZONTAL, promovió proceso ejecutivo, de menor cuantía, en contra de la Sociedad Hello Depot Colombia LTDA., quien ostentaba la titularidad del derecho de dominio de los inmuebles antes mencionados, ante el Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Bogotá D.C., identificado al radicado 2016-00882, con el objetivo de percibir los valores adeudados por concepto de cuotas de administración.

CUARTO: Como consecuencia del proceso ejecutivo mencionado, el Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Bogotá D.C., profirió sentencia el día 28 de febrero de 2017 favorable a la pretensiones de la COPROPIEDAD ZONA FRANCA DE BOGOTÁ – PROPIEDAD HORIZONTAL y, en consecuencia, ordenó la venta en pública subasta de los inmuebles enunciados en el presente escrito, para que con su producto se pague el crédito y las costas a la entidad demandante, esto es, a la COPROPIEDAD ZONA FRANCA DE BOGOTÁ – PROPIEDAD HORIZONTAL.

QUINTO: No ha sido posible obtener la efectividad de las órdenes emitidas por el Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Bogotá D.C., tendientes al registro de la medida de embargo que pesa sobre los inmuebles objeto del presente escrito, ni tampoco la venta en pública subasta de los mismos, en razón a que la oficina de instrumentos públicos de Bogotá – Zona Centro, se ha opuesto al registro de la medida cautelar bajo el argumento de que el propietario de dichos inmuebles no es la Sociedad Hello Depot Colombia LTDA, sino terceros indeterminados.

Además, mediante comunicación de fecha 19 de febrero de 2018, la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá nos informó que por petición del CTI, se ha iniciado una actuación administrativa con el objetivo de establecer la real situación jurídica de los inmuebles

(…)

⁵⁴ Folio 851

⁵⁵ Folios 909 a 915

RESOLUCION No 000 0 19' 28 ENE 2019
Actuación Administrativa 101 DE 2017**Página 18 de 50**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

PRIMERO: Como consecuencia de los supuestos fácticos que he relatado, solicito al Registrador de La Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, reconocer a los derechos de la COPROPIEDAD ZONA FRANCA DE BOGOTÁ – PROPIEDAD HORIZONTAL, dentro de la actuación administrativa que se sigue en el registro de los negocios jurídicos que se adelantan sobre las matrículas inmobiliarias (...).

SEGUNDO: En cumplimiento de ley 1579/2012, registrar las anotaciones derivadas de las medidas cautelares y respectiva sentencia, emitida por el Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Bogotá D.C., con el objetivo de obtener la venta en pública subasta de los inmuebles (...).

13. El 22 de junio de 2018 (50C2018ER13948)⁵⁶ la Zona Franca de Bogotá informa y solicita:

“(...) por medio del presente escrito solicito respetuosamente sean restituidos los turnos 2017-7385 y 2017-7387, ambos de fecha 1 de febrero de 2017 respectivamente; con base en los dispuesto en el artículo 30 de la Ley 1578 de 2012 (...)

PRIMERO: Mediante proceso ejecutivo promovido por mi representado en contra de la sociedad HELLO DEPOT COLOMBIA COMPAÑÍA LIMITADA, el Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Bogotá D.C., identificado al radicado 2016-00882, decretó medidas de embargo sobre los inmuebles distinguidos bajo las matrículas inmobiliarias 1497468 y 1497467 (...)

SEGUNDO: Mediante boletas número 017-7385 y 2017-7387 de fecha 1 de febrero de 2017, se realizó la solicitud de registro del correspondiente oficio de embargo emitido por el Juzgado en comento. Después de darle el trámite de rigor, el señor registrador de instrumentos públicos se abstuvo de registrar la medida cautelar, en consideración a que la sociedad HELLO DEPOT COLOMBIA COMPAÑÍA LIMITADA, ya no era titular del derecho de dominio de los inmuebles.

(...)

CUARTO: Como consecuencia de la actuación administrativa en cita, se puede establecer que los inmuebles (...) pertenecen a la sociedad HELLO DEPOT (...) y, por consiguiente,

⁵⁶ Folios 917 a 937

RESOLUCION No. 000019 28 ENE 2019
Actuación Administrativa 101 DE 2017**Página 19 de 50**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

son susceptibles de ser afectados con la medida cautelar decretada por el Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Bogotá, en cuyo contenido se protege los intereses de la COPROPIEDAD ZONA FRANCA DE BOGOTÁ – PROPIEDAD HORIZONTAL.

PETICIÓN

PRIMERO: En virtud de las consideraciones que hemos puesto de presente (...) solicito a su despacho restituir el turno de ingreso asignado al oficio de embargo emitido por el Juzgado dieciocho Civil Municipal de Bogotá, cuyos efectos gravitan sobre los inmuebles distinguidos con la matrícula inmobiliaria 50C-1497468 y 50C-1497467 (...) comoquiera que quien ostenta la condición de legítimo tenedor del derecho de dominio es la sociedad HELLO DEPOT (...)

SEGUNDO: Previa calificación que realice la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá sobre el documento, se realicen las anotaciones correspondientes, haciendo valer, para el efecto, los intereses de la COPROPIEDAD ZONA FRANCA DE BOGOTÁ – PROPIEDAD HORIZONTAL, según el proceso ejecutivo aludido”.

14. El 23 de agosto de 2018 (50C2018ER19170)⁵⁷ el señor José Eugenio Suárez Castro solicita “(...) se sirva proferir decisión de fondo respecto de la actuación administrativa de la referencia, toda vez que la etapa probatoria ha concluido y se han podido agotar la totalidad de las pruebas decretadas por su despacho”.

15. El 19 de febrero de 2018 (50C2018EE03569)⁵⁸ se envía a publicar auto de apertura en página web de la entidad. El grupo de divulgación de la Superintendencia de Notariado y Registro certifica el 08/03/2018⁵⁹ que el 07/03/2018 se publicó en la página web www.supernotariado.gov.co el auto de apertura de la actuación administrativa.

16. Publicado el acto administrativo en la página web de la entidad, ningún tercero o interesado dio aplicación al parágrafo del artículo 38 de la ley 1437 de 2011 con la finalidad de que fuera reconocido para actuar o para aportar prueba alguna.

⁵⁷ Folio 944

⁵⁸ Folio 852

⁵⁹ Folio 874

RESOLUCION No 000019 28 ENE 2019
Actuación Administrativa 101 DE 2017
Página 20 de 50

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

17. Capsuland S.A.S., con radicado 50C2018ER1114 (22/05/2018)⁶⁰ solicita ser tenido en cuenta porque es comprador en el turno, no calificado, 2017-100753 para la matrícula inmobiliaria 50C-1497467.

18. Como los comunicados no aportaron o solicitaron material probatorio alguno y, además, no se presentó ningún tercero o interesado dentro de la actuación administrativa a proceder en igual sentido, esta Oficina la decidirá con el que reposa en el expediente y en los archivos para las matrículas 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497469, 50C-1497470 y 50C-1497471.

19. No hubo necesidad de decretar pruebas, mediante nuevo auto, para el caso concreto, razón por la cual se declara cerrado el término probatorio en los términos del artículo 40 de la ley 1437 de 2011.

D. ACERVO PROBATORIO

Para decidir el asunto de la referencia se han tenido en cuenta los documentos que reposan en el archivo de esta oficina para las matrículas inmobiliarias 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497469, 50C-1497470 y 50C-1497471, y la documentación que reposa en el expediente, especialmente la certificación expedida por el funcionario del CTI, Oscar Javier Hernández López⁶¹, la certificación expedida por el Juzgado 17 civil municipal de descongestión de Bogotá⁶², la certificación expedida por la Notaría 10 de Bogotá⁶³, la certificación expedida por la Notaría 61 de Bogotá⁶⁴ y la certificación expedida por el Juzgado 7 penal municipal con función de control de garantías de Bogotá⁶⁵.

E. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Título III de la parte primera de ley 1437 de 2011, artículos 49, 59, 60 de la ley 1579 de 2012, Instrucción administrativa 011 de 2015 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro y demás normas vigentes que sean aplicables al caso concreto.

⁶⁰ Folio 901

⁶¹ Folio 2

⁶² Folio 31

⁶³ Folios 299 a 338

⁶⁴ Folio 340 a 354

⁶⁵ Folios 410 y 411

RESOLUCION No 000 0 19 28 ENE 2019
Actuación Administrativa 101 DE 2017**Página 21 de 50**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

F. TURNOS DE CALIFICACIÓN Y CORRECCIÓN

Dentro de la decisión de fondo que de profiere por medio de esta resolución, esta Oficina deberá, también, hacer la revisión de algunos turnos de calificación. Unos, porque sobre ellos se ha solicitado una restitución de conformidad con el artículo 30 de la ley 1579 de 2012; otros, porque se radicaron con posterioridad al bloqueo preventivo de las matrículas inmobiliarias y hay particularidades que hacen necesaria su intervención.

Por otro lado, existe también turno de corrección que debe ser revisado para evitar bloqueos de matrículas por causales que se decidan con la actuación administrativa.

a. Turnos sobre los que se solicita restitución (art. 30 ley 1579 de 2012)

En el numeral 13 del trámite procesal se había indicado que el 22 de junio de 2018 (50C2018ER13948)⁶⁶ la Zona Franca de Bogotá solicita la restitución de los turnos de calificación 2017-7385 y 2017-7387 por considerar que HELLO DEPOT COLOMBIA COMPAÑÍA LIMITADA, después de que se ejecute la resolución que pone fin a la actuación administrativa 101/2017, será la propietaria de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497469, 50C-1497470 y 50C-1497471.

Turno 2017-7385

Ingresa a esta Oficina el 01 de febrero de 2017, oficio 0233 del 23 de enero de 2017 expedido por el Juzgado 18 civil municipal de Bogotá, dentro del proceso ejecutivo 2016-0882 de Copropiedad Zona Franca de Bogotá Propiedad Horizontal contra Hello Depot Colombia Ltda.; orden de embargo a la matrícula inmobiliaria 50C-1497468.

El 04 de febrero de 2017, de conformidad con el artículo 22 de la ley 1579 de 2012, se hace nota devolutiva con el contenido: “verificado el folio de matrícula 50C-1497468, se observó que el demandado no es propietario del inmueble art. 593 C.G.P.”.

Para el 01 de febrero de 2017 el propietario inscrito, según anotación 15 del folio 50C-1497468, es el señor Didier Brezhnev Ávila Morales; información que será tenida en cuenta para decidir sobre la solicitud del usuario.

⁶⁶ Folios 917 a 937

RESOLUCION No 000 0 19 28 ENE 2019
Actuación Administrativa 101 DE 2017
Página 22 de 50

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

Turno 2017-7387

Ingresa a esta Oficina el 01 de febrero de 2017, oficio 0232 del 23 de enero de 2017 expedido por el Juzgado 18 civil municipal de Bogotá, dentro del proceso ejecutivo 2016-0882 de Copropiedad Zona Franca de Bogotá Propiedad Horizontal contra Hello Depot Colombia Ltda.; orden de embargo a la matrícula inmobiliaria 50C-1497467.

El 04 de febrero de 2017, de conformidad con el artículo 22 de la ley 1579 de 2012, se hace nota devolutiva con el contenido: “verificado el folio de matrícula 50C-1497467, se observó que el demandado no es propietario del inmueble art. 593 C.G.P.”.

Para el 01 de febrero de 2017 el propietario inscrito, según anotación 15 del folio 50C-1497467, es el señor Didier Brezhnev Ávila Morales; información que será tomada en cuenta para decidir sobre la solicitud del usuario.

b. Turnos pendientes de calificación (art. 10 y 16 ley 1579 de 2012)

2017-40297

Ingresa a esta Oficina el 26 de mayo de 2017, escritura pública 0634 del 25 de mayo de 2017 otorgada en la Notaría 10 del círculo de Bogotá, cuyo acto es la venta de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497469, 50C-1497470, 50C-1497471, 50C-1506941, 50C-1506944, 50C-1506945 y 50C-1506947.

Comparece como vendedor el señor Daniel Hortúa Porras, quien actúa como Representante Legal de Hello Depot Colombia Compañía Limitada, y como comprador, el señor Luis Alberto Ortiz Ortiz.

Sobre este turno, se debe definir si se entrega a calificación, con posterioridad a la ejecutoria de la presente resolución, con la finalidad de que el abogado calificador haga el estudio y proceda o no a su registro, o si se ordena otra acción.

2017-90960

Ingresa a esta Oficina el 20 de noviembre de 2017, oficio 17-1529 del 30 de octubre de 2017 expedido por el Juzgado 17 civil municipal de descongestión de Bogotá, dentro del proceso 2015-0095 de Eugenio Suárez Sandoval y Cía. Ltda. contra Hello Depot Colombia Compañía Ltda. y Jeom Heui Lee, en el que informa:

RESOLUCION No 000 0 19 28 ENE 2019
Actuación Administrativa 101 DE 2017
Página 23 de 50

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

“Comedidamente me permito comunicarle que mediante auto calendado el diecinueve (19) de octubre de 2017, dictado dentro del proceso de la referencia, ordenó oficiarle a fin de informarle que el Juzgado 25 Civil Municipal de Bogotá tuvo conocimiento de este proceso hasta el día 30 de noviembre de 2015; el 09 de diciembre de 2015 pasó al Juzgado 17 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple creado mediante ACUERDOS PSAA15-10402 de fecha 29 de octubre de 2015 y PSAA15-10412; y a partir del 01 de mayo de 2016 y hasta la fecha es de conocimiento del Juzgado 17 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá.

Igualmente, se le informa, que según se desprende de la anotación Nro. 16 del certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1497469, según oficio 381 de fecha 21 de abril de 2017 emitido por la Fiscalía General de la Nación declaró la nulidad de la escritura pública dentro del proceso Nro. 10016000049201314800 y en cumplimiento se ordenó dejar sin efecto la anotación 15 por suplantación del Representante Legal de la Empresa Hello Depot Compañía Ltda”.

La Oficina deberá definir si este documento es o no es objeto de registro y, en consecuencia, ordenar en calificación lo que corresponda; es un documento con valor probatorio para la actuación administrativa 101 de 2017, pero se debe aclarar la pertinencia de que aparezca como anotación en un folio de matrícula inmobiliaria.

2017-100753

Ingresa a esta Oficina el 18 de diciembre de 2017, escritura pública 6697 del 17 de noviembre de 2017 otorgada en la Notaría 68 del círculo de Bogotá, cuyo acto es la venta del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50C-1497467

Comparece como vendedor el señor Daniel Hortúa Porras, quien actúa como Representante Legal de Hello Depot Colombia Compañía Limitada, y como comprador, la compañía Capsuland Colombia S.A.S.

A Capsuland Colombia S.A.S., con oficio 50C2018EE03571⁶⁷ del 19 de febrero de 2018, se le había informado de la existencia y objeto de la actuación administrativa 101 de 2017. El 22 de mayo de 2018 (50C2018ER1114)⁶⁸, esta compañía, a través de su Representante Legal señor Jie Li, informa:

⁶⁷ Folio 844

⁶⁸ Folio 901

RESOLUCION No 000 0 19 28 ENE 2019
Actuación Administrativa 101 DE 2017
Página 24 de 50

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

“(…) mediante el presente escrito solicito hacerme parte mediante apoderado de la acción que se haya emprendido o se vaya a emprender en el expediente de la referencia dado que la empresa a la cual represento realizo la compra de los inmuebles que son proceso de investigación.

Por lo anterior solicito muy atentamente informar que acciones se han emprendido, para hacerme parte por medio de apoderado, como directamente afectado de los actos ilícitos que la persona a la cual iba a comprar estos inmuebles realizo para tratar de realizarme la venta, ya que fui asaltado en mi buena fe”.

Más adelante, el 04 de diciembre de 2018 (50C2018ER28319)⁶⁹ las compañías Hello Depot Colombia Compañía Ltda y Capsuland Colombia S.A.S., conjuntamente, solicitan:

“(…) manifestamos que de manera conjunta y voluntaria hemos desistido de la inscripción de la Escritura de venta número seis mil seiscientos noventa y siete (6.697) del 17 de noviembre de dos mil diecisiete (2017) de la Notaría sesenta y ocho (68) del círculo de Bogotá, del inmueble con Matrícula Inmobiliaria 50C-1497467, y demás especificaciones que se encuentran en la respectiva escritura, radicado en su despacho con el turno 2017-100753, todo lo anterior de acuerdo con el Artículo 26 de la Ley 1579 de 2012 y el mencionado turno se encuentra actualmente en el expediente AA 101-2017”.

Esta Oficina, respecto de este turno de calificación, debe definir si vincula a Capsuland S.A.S. como tercero interesado y, también, si se cumplen los requisitos para el desistimiento de la calificación del turno 2017-100753.

c. Turno C2017-17517

El 19 de septiembre de 2017 ingresa este turno por el área de correcciones, firmado por el señor Didier Brezhnev Ávila Morales, en el que informa que la calificación del oficio del investigador del CTI, en donde dejan sin valor las anotaciones en la que él adquiere los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497469, 50C-1497470, 50C-1497471, constituyen error en el registro porque aquella comunicación no fue proferida por quien la firma y solicita corrección. El radicado fue remitido al expediente 101 de 2017.

⁶⁹ Folios 945 a 955

RESOLUCION No 000 0 19 28 ENE 2019
Actuación Administrativa 101 DE 2017
Página 25 de 50

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

Esta Oficina debe definir si, con la decisión que se tome, la corrección solicitada queda hecha y se deba desanotar aquél radicado o, si por el contrario, después de ejecutada esta resolución, debe remitirse aquella solicitud, nuevamente, al área de correcciones.

G. TURNO 2017-38431 (MATRÍCULA 50C-1497469)

Ingresa a esta Oficina el 22 de mayo de 2017, oficio 17-0602 del 17 de mayo de 2017 expedido por el Juzgado 17 civil municipal de descongestión de Bogotá, dentro del proceso 2015-0095 de Eugenio Suárez Sandoval y Cía. Ltda contra Hello Depot Colombia Compañía Ltda y Jeom Heui Lee, en el que informa:

“Comedidamente me permito comunicarle que mediante auto calendado Nueve (09) de Mayo de dos mil Diecisiete (2017), dictado dentro del proceso de la referencia, ordenó oficiarle a fin de informarle que una vez revisado el certificado de tradición y libertad del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1497469 y oficio No. 0831 del 27 de octubre de 2016, se puede determinar que se presentó una irregularidad, al parecer por la presentación de un oficio falsificado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro; oficio que no aparece consignado en el expediente, levantando el embargo del referido inmueble.

Por consiguiente, a efecto de garantizar los derechos que le asiste al demandante en este asunto, se solicita se abstenga de realizar cualquier acto que conlleve a la afectación del inmueble; igualmente se le informa que la medida continúa vigente a la fecha y para que se sirvan aportar a este Despacho el oficio No. 0831 de fecha 27 de octubre de 2016, por medio del cual se ordena el levanta del embargo del inmueble, por parte del Juzgado 25 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá hoy Juzgado 17 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá”.

Respecto de este oficio, esta Oficina debe definir la procedencia de su registro.

H. CONSIDERACIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO Y DECISIÓN

Establecida la competencia del Registrador de instrumentos públicos para conocer y decidir la presente actuación administrativa, comunicadas las partes, incorporado el material probatorio y cerrado el término del mismo, procede esta Oficina a decidir de fondo el asunto de la referencia.

RESOLUCION No 000 019 28 ENE 2019
Actuación Administrativa 101 DE 2017
Página 26 de 50

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

1. PRESUNCIÓN DE LEGALIDAD DE LOS ACTOS INSCRITOS EN LAS OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y COMPETENCIA PARA DESVIRTUARLA.

Las Oficinas de registro de instrumentos públicos cumplen con la función de dar publicidad y efecto de oponibilidad a los actos que requieran de esta solemnidad, y sólo a partir de ese momento producen efectos frente a terceros. Esta función tiene un carácter eminentemente administrativo, la cual se encuentra regulada por la Ley 1579 de 2012.

Ninguno de los efectos mencionados conminan a hacer revisión previa de la legalidad de los documentos que se radican en las oficinas de instrumentos públicos porque aquellas NO son las que los elaboran. Es decir, cuando un documento (arts. 243 y 244 ley 1564 de 2012) se radica para su inscripción (art. 14 ley 1579 de 2012), ya viene revestido de la presunción de legalidad (art. 88 ley 1437 de 2011) en aplicación al principio de la buena fe que se predica de los particulares y de sus actuaciones frente a las instituciones (art. 83 Constitución Política de Colombia).

Presunción de legalidad y buena fe que se traslada al acto administrativo de registro, que sólo puede ser desvirtuada por medio de decisión de fondo de autoridad judicial, o administrativa con funciones jurisdiccionales; función ésta, con la que no cuentan las oficinas de registro de instrumentos públicos.

En este orden de ideas, una ORIP no puede desvirtuar el principio de legalidad sobre el contenido de una anotación en un folio de matrícula inmobiliaria, razón por la cual se debe afirmar que en las situaciones en las que se informa a las oficinas de registro de instrumentos públicos sobre una presunta falsedad, inexistencia o irregularidad en alguno de los documentos inscritos, el pronunciamiento de fondo sobre su situación legal debe ser proferido por la jurisdicción respectiva (ordinaria, de lo contencioso administrativo o las entidades administrativas con funciones jurisdiccionales).

2. CANCELACIÓN DE UN ACTO DE REGISTRO.

Una vez en firme el acto administrativo de registro en los términos de los artículos 70 y 87 de la ley 1437 de 2011, su cancelación sólo procede si se cumplen los postulados del artículo 62 de la ley 1579 de 2012:

“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 en tal sentido”.

RESOLUCION No 000 019
Actuación Administrativa 101 DE 2017
Página 27 de 50

28 ENE 2019

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

Si dicha cancelación no se hace en virtud del artículo citado, el documento o solicitud que se haga en tal sentido debe ser rechazada, y si ingresa como turno de calificación, lo procedente es que se genere una nota devolutiva conforme al artículo 22 de la ley 1579 de 2012.

Tratándose de cancelaciones decretadas judicialmente, el interesado en que se surta el procedimiento respectivo debe tener en cuenta si va a atacar la legalidad del contenido del acto inscrito o del acto administrativo de inscripción; por supuesto, son pretensiones que se llevan ante diferentes jueces competentes.

Si opta por la primera, debe poner en conocimiento de la Fiscalía General de la Nación los hechos constitutivos de fraude o de inexistencia de los instrumentos públicos por falta de requisitos legales; como medida de protección la Fiscalía puede hacer uso del artículo 101 de la ley 906 de 2004 y obtener orden del Juez de control de garantías para suspender el poder dispositivo dentro de la matrícula inmobiliaria mientras se surte la investigación respectiva.

Si se escoge la segunda opción, el interesado debe agotar la vía administrativa y, si es del caso, iniciar pretensión ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo; la medida de protección aquí sería la suspensión provisional que establece el artículo 231 de la ley 1437 de 2011.

Por lógica argumentativa, viene el interrogante para definir si sólo la expedición de una sentencia es suficiente para la cancelación de un acto de registro de instrumentos públicos. La respuesta será que depende de qué clase de decisión haya adoptado el Juez.

En el mismo orden en que se expuso en los incisos anteriores, si el Juez declara la nulidad, inexistencia, ineficacia, fraude o cualquier causal constitutiva de cancelación del contenido de un acto de registro se pueden presentar dos hechos: uno, que se trate de actos judiciales (oficios o sentencias) que no requieren cancelación previa ante ninguna otra autoridad o entidad y cuya calificación se hará con la sentencia que así lo ordene debidamente radicada.

Dos, que se trate de actos notariales que deban ser cancelados ante dichos despachos, para mantener el principio de legalidad intacto, previo a la cancelación de anotación alguna en los folios de matrícula inmobiliaria (arts. 47 y 53 del Decreto 960 de 1970).

Si el Juez declara la nulidad del acto administrativo de inscripción, la anotación se hará con la sentencia que así lo ordene debidamente radicada ante la oficina de registro de instrumentos públicos.

RESOLUCION No 000019
Actuación Administrativa 101 DE 2017**28 ENE 2019****Página 28 de 50**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

Entonces, dos conclusiones de lo que se ha dicho se pueden afirmar: la primera, que hay legislación especial y vigente para que los actos con destino a registro obtenidos fraudulentamente pasen por control judicial; la segunda, que en ninguna parte de este trámite se confiere competencia jurisdiccional a los registradores de instrumentos públicos para intervenir en etapa alguna.

3. ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA DE LAS OFICINAS DE REGISTRO.

Es preciso explicar para qué sirve la actuación administrativa que emana del contenido del artículo 59 de la ley 1579 de 2012. Para empezar se debe revisar la norma:

“Los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, se corregirán de la siguiente manera:

Los errores aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos que se deduzcan de los antecedentes y que no afecten la naturaleza jurídica del acto, o el contenido esencial del mismo, podrán corregirse en cualquier tiempo sustituyendo la información errada por la correcta, o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto.

Los errores en que se haya incurrido al momento de la calificación y que se detecten antes de ser notificado el acto registral correspondiente, se corregirán en la forma indicada en el inciso anterior.

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.

(...)

De toda corrección que se efectúe en el folio de matrícula inmobiliaria, se debe dejar la correspondiente salvedad haciendo referencia a la anotación corregida, el tipo de corrección que se efectuó, el acto administrativo por el cual se ordenó, en el caso en que esta haya sido producto de una actuación administrativa.

PARÁGRAFO. La Superintendencia de Notariado y Registro expedirá la reglamentación correspondiente para el trámite de las actuaciones administrativas de conformidad con las leyes vigentes”.

RESOLUCION No 000 0 19
Actuación Administrativa 101 DE 2017**28 ENE 2019****Página 29 de 50**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

La condición para el inicio de actuación administrativa NO es la falsedad o inexistencia de un documento, porque, se reitera, las oficinas de registro no tienen facultades jurisdiccionales para desvirtuar el principio de legalidad; la facultad legal establecida es para la corrección de errores en la calificación de actos que no debieron superar esta etapa pero que sí lo hicieron y, además, ya cuentan con publicidad en los certificados de tradición y libertad.

Estos errores deben tener la capacidad de modificar la realidad jurídica del inmueble y por eso se faculta para su inmediata corrección, sin desconocer derechos de contradicción y defensa y de debido proceso.

En este orden de ideas, un documento obtenido fraudulentamente, o que sea inexistente por desconocerlo la autoridad o entidad que supuestamente lo expidió, que haya superado la etapa de calificación y sea oponible, NO constituye un error en el registro de instrumentos públicos si se tiene en cuenta que sobre aquellos existe el principio de legalidad y de que las ORIPs no hacen control de legalidad previa a su inscripción.

Entonces, al no constituir un error, tampoco su saneamiento debería ser objeto de actuación administrativa, a menos de que se aplicará el contenido del artículo 49 de la ley 1579 de 2012 con la finalidad de restablecer la real situación jurídica de la matrícula inmobiliaria, que daría la posibilidad de revisar la totalidad de las anotaciones y de hacer un pronunciamiento de fondo sobre ellas, pero solo en lo que tiene que ver con su procedencia en el registro.

4. RESOLUCIÓN 0092 DEL 27-03-2015 DE ESTA OFICINA.

Esta Oficina fijo pautas sobre el tema de falsedades en el registro de instrumentos públicos con de la Resolución No 00092 del 27 de marzo de 2015, con base en jurisprudencia anterior a la Instrucción Administrativa 11 de 2015 SNR, cuyas conclusiones son relevantes para el tema que se viene tratando, cuando en la parte motiva argumenta:

“[...] 3.4.- DE LAS FALSEDADES EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS.

Infortunadamente, en el ámbito registral, y como es de conocimiento de las autoridades judiciales, personas inescrupulosas presentan para su inscripción, documentos falsos; sin embargo sobre este particular existen pronunciamientos que abrogan su conocimiento y competencia a la justicia penal ordinaria como se expone a continuación:

La Ley 906 de 2004, publicada en el Diario Oficial No 45.658 de 1° de septiembre de 2004, por la cual se expide el Código de Procedimiento Penal, dispone:

RESOLUCION No 000 0 19 28 ENE 2019
Actuación Administrativa 101 DE 2017
Página 30 de 50

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

ARTÍCULO 101. SUSPENSIÓN Y CANCELACIÓN DE REGISTROS OBTENIDOS FRAUDULENTAMENTE. En cualquier momento y antes de presentarse la acusación, a petición de la Fiscalía, el juez de control de garantías dispondrá la suspensión del poder dispositivo de los bienes sujetos a registro cuando existan motivos fundados para inferir que el título de propiedad fue obtenido fraudulentamente.

En la sentencia condenatoria se ordenará la cancelación de los títulos y registros respectivos **cuando exista convencimiento más allá de toda duda razonable sobre las circunstancias que originaron la anterior medida.** (Subraya, negrilla fuera del texto).

Lo dispuesto en este artículo también se aplicará respecto de los títulos valores sujetos a esta formalidad y obtenidos fraudulentamente.

Si estuviere acreditado que con base en las calidades jurídicas derivadas de los títulos cancelados se están adelantando procesos ante otras autoridades, se pondrá en conocimiento la decisión de cancelación para que se tomen las medidas correspondientes.”

Mediante sentencia C-060 de 2008, la Corte Constitucional, declaró **INEXEQUIBLE** la palabra “condenatoria” y **EXEQUIBLE** el resto de la expresión acusada contenida en el inciso 2° del artículo 101 de la Ley 906 de 2004, en el entendido de que la cancelación de los títulos y registros respectivos también se hará en cualquier otra providencia que ponga fin al proceso penal.

A su vez la Corte Suprema de Justicia, Sala Penal, mediante sentencia STP 75642 del 23 de septiembre de 2014, aclaró la interpretación correcta del artículo 101 del Código de Procedimiento Penal, determinando que es el juez del conocimiento el que tiene la competencia para definir de forma definitiva la cancelación de los títulos y de los registros cuando exista convencimiento más allá de toda duda razonable de que fueron adquiridos de forma fraudulenta. Y que asignar esta competencia al juez de garantías, aclaró, resulta contrario a lo dispuesto por el legislador (...).”

Así las cosas, si ni siquiera el Juez de Garantías tiene competencia para cancelar el registro de títulos falsos, mucho menos aquella puede atribuirse a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.

De otro lado, para un caso análogo de falsedad, el CONSEJO DE ESTADO, SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCION TERCERA - SUBSECCION A, en sentencia del 7 de marzo 2012, Radicación: 250002326000199603282 01. Expediente: 20.042, Consejero Ponente: HERNAN ANDRADE RINCON, ante demanda presentada por el registro de documento espurio, negó las pretensiones de la demanda aduciendo que:

RESOLUCION No 000019' 28 ENE 2019
Actuación Administrativa 101 DE 2017
Página 31 de 50

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

“Tampoco de las normas sobre registro antes transcritas se desprende obligación alguna impuesta a las Oficinas de Registro relacionadas con la constatación o comprobación con las diferentes Notarías en país de las cuales provienen los títulos, para verificar si efectivamente se produjeron dichos documentos en esas dependencias, por manera que mal haría entonces en predicarse falla alguna en el servicio imputable a la Oficina de Registro de Yopal, derivada de la presunta omisión por falta de constatación, pues sólo en la medida en que se produzca el incumplimiento de un deber que legalmente le correspondía a la respectiva autoridad pública, se podría deducir algún tipo de falla del servicio registral.

Y, es que de conformidad con el artículo 83 de la Constitución Política 91, la buena fe se presume en las actuaciones de los particulares, de tal suerte que a menos que surjan con contundencia motivos de duda en la legitimidad de sus actuaciones, las autoridades deben aplicar dicha presunción, pues lo contrario entrañaría el desconocimiento del principio superior aludido, lo cual supondría tener la mala fe como regla general y exigiría de todos los funcionarios públicos actuar con un alto grado de suspicacia.

Con fundamento en todo lo anterior, se concluye entonces que para la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal, la falsedad de la escritura pública No. 2182 del 27 de septiembre de 1994 de la Notaría Veintiuno de Bogotá, resultó imperceptible, por lo cual procedió a su registro, por manera que se impone concluir que tanto ese hecho delictual, como las consecuencias que del mismo se derivaron, resultaron imprevisibles e irresistibles para la Administración Pública.

Todo lo anterior permite afirmar que, en el presente asunto, la falsificación de la escritura pública No. 2182 constituyó un evento imperceptible para la Oficina de Registro de Yopal, a la cual no resultaría jurídicamente admisible exigirle la constatación exhaustiva de todos los títulos que les son presentados para registro, puesto que –bueno es reiterarlo–, en todas las actuaciones adelantadas por los particulares debe presumirse la buena fe (artículo 83 C. P.); en torno al elemento consistente en la irresistibilidad, a juicio de la Sala, también se encuentra presente en el caso objeto de estudio, habida consideración de que dicho documento tenía la plena apariencia y similitud de uno expedido en legal forma, circunstancia que indujo al error a todos a aquellos que tuvieron contacto con el documento materia de falsificación, incluso, a la profesional del Derecho contratada por la entidad financiera para el estudio de títulos.

De igual forma, se encuentra probada la exterioridad de dicha conducta delictual respecto del servicio prestado por la Oficina de Registro, habida cuenta de que ese hecho ilícito fue un hecho efectuado exclusivamente por un tercero, esto es el señor Hernán Loaiza García, respecto de quien se adelantó el correspondiente proceso penal por falsedad en documento: por lo demás el proceder de la Oficina de Registro de Yopal, tal y como se consideró anteriormente, estuvo ajustado al ordenamiento jurídico”.

RESOLUCION No 000 0 19 28 ENE 2019
Actuación Administrativa 101 DE 2017
Página 32 de 50

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

Obra igualmente la posición institucional asumida por la Superintendencia de Notariado y Registro a través de la Dirección de Registro, expediente 110 – 2012, ante un caso de presunta falsedad, que remite al interesado a la justicia ordinaria para que sea aquella instancia quien ordene la cancelación o revocatoria del acto de registro.

Continuando con la posición institucional de la Superintendencia de Notariado y Registro, asumida frente a presuntas falsedades, en documentos sometidos a registro, existe pronunciamiento de la Oficina Asesora Jurídica, contenido en el oficio EE015258 del 22 de mayo de 2014, mediante el cual resuelve la consulta OAJ 1102, donde se manifiesta “De conformidad con los hechos presentados en el escrito de consulta, el documento que adolece de una presunta falsedad, actualmente ya se encuentra registrado, no existiendo mecanismo legal alguno que le permita actuar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos tendiente a evitar la publicación de acto alguno sobre dicho bien inmueble.

La única forma de evitar que se continúe realizando actos de disposición sobre el bien inmueble, es que la persona afectada y víctima del presunto delito, ponga en conocimiento de la jurisdicción ordinaria penal el caso para que la Fiscalía General de la Nación solicite a un Juez de Control de Garantía proferir orden de "prohibición de realizar cualquier acto de disposición del derecho real de dominio sobre el bien inmueble", medida cautelar que una vez sea inscrita por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos deja automáticamente el predio fuera del comercio.

Con fundamento en lo antes expuesto, esta Superintendencia carece de competencia para investigar los hechos presentados en el correo electrónico.”

3.5. DE LA NULIDAD DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS

La nulidad es, en Derecho, una situación genérica de invalidez del acto jurídico, que provoca que una norma, acto jurídico, acto administrativo o acto procesal deje de desplegar sus efectos jurídicos, retro trayéndose al momento de su celebración. Para que una norma o acto sean nulos se requiere de una declaración de nulidad, expresa o tácita y que el vicio que lo afecta sea coexistente a la celebración del mismo.

Tiene por fundamento, proteger intereses que resultan vulnerados por no cumplirse las prescripciones legales al celebrarse un acto jurídico o dictarse una norma, acto administrativo o judicial. Hay que tener en cuenta que la nulidad es la sanción más grave que se puede imponer a un acto jurídico. Por lo tanto los órganos jurisdiccionales son muy estrictos a la hora de interpretar estas causas.

En relación con la misma, la Corte Constitucional en sentencia No. C-513 de 1994, se pronunció en los siguientes términos:

RESOLUCION No 000 0 19 28 ENE 2019
Actuación Administrativa 101 DE 2017**Página 33 de 50**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

"La acción de nulidad, de larga tradición legislativa (ley 130 de 1913) y jurisprudencial en nuestro medio, tiene como finalidad específica la de servir de instrumento para pretender o buscar la invalidez de un acto administrativo, proveniente de cualquiera de las ramas del poder público, por estimarse contrario a la norma superior de derecho a la cual debe estar sujeto. A través de dicha acción se garantiza el principio de legalidad que es consustancial al Estado Social de Derecho que nuestra Constitución institucionaliza y se asegura el respeto y la vigencia de la jerarquía normativa. Dicha jerarquía, cuya base es la Constitución, se integra además con la variedad de actos regla, que en los diferentes grados u órdenes de competencia son expedidos por los órganos que cumplen las funciones estatales, en ejercicio de las competencias constitucionales y legales de que han sido investidos formal, funcional o materialmente.

(...) La acción de nulidad tiene un sólido soporte en el principio de legalidad que surge, principalmente, del conjunto normativo contenido en los arts. 1, 2, 6, 121, 123, inciso 2o., 124 de la C.P., pero así mismo tiene su raíz en las normas que a nivel constitucional han institucionalizado y regulado la jurisdicción de lo contencioso administrativo (arts. 236, 237-1-5-6 y 238)". (M.P. Dr. Antonio Barrera Carbonell) [...]"

5. INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 SNR

A través de esta instrucción dirigida a los Registradores de Instrumentos Públicos del país se establece el procedimiento para la corrección de un acto de inscripción por inexistencia del instrumento público, orden judicial o el acto administrativo inscrito en un folio de matrícula inmobiliaria; procedimiento con el que se adelanta la presente actuación administrativa.

"El titular de un derecho real inscrito en el registro, el notario, autoridad judicial o administrativa competente a 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, (...) y deberá acompañar copia de la respectiva denuncia ante la Fiscalía General de la Nación".

"Una vez 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".

"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

RESOLUCION No 000 0 19 28 ENE 2019
Actuación Administrativa 101 DE 2017**Página 34 de 50**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

inscrito el documento inexistente y deberá decretar como prueba, entre otras, oficiar a la autoridad que aparentemente autorizó o expidió el documento (...) con el fin de que certifique si dicho documento fue expedido o autorizado por esta. (...)"

"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 auténtica 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 la orden judicial o administrativa certifique que NO expidió el documento, el Registrador en el momento de decidir la actuación administrativa corregirá la inscripción dejándola sin valor no efecto registral, con fundamento en el inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012."

"Cuando en la matrícula figuren anotaciones posteriores a la que se corrige, se cambiará la codificación de los actos inscritos ajustándolos a los códigos establecidos para la falsa tradición o dominio incompleto y sustituyendo la (X) de dominio pleno por la (i) de dominio incompleto".

"Así mismo, dejará las salvedades correspondientes en la matrícula o matrículas afectadas".

Esta Oficina advierte una adecuación insuficiente sobre el contenido de esta Instrucción Administrativa en tres sentidos: uno, se abroga la facultad de desvirtuar la legalidad de un documento inscrito y de un acto de inscripción a una oficina de registro que no tiene estas atribuciones; dos, conmina a las oficinas de registro de instrumentos públicos a aceptar que hubo error en el registro cuando esto no es cierto; tres, crea la expectativa irreal de la falsa tradición e impide un saneamiento completo de la matrícula inmobiliaria.

Sobre el principio de legalidad (aparte 1) y de la teoría del error en registro (aparte 3) ya se hicieron los comentarios pertinentes; entonces, será necesario que se exponga el punto sobre la falsa tradición. La instrucción administrativa ya referida ordena que una vez se haya dejado sin valor ni efectos en registro una anotación por aplicación de la teoría de la inexistencia, los actos posteriores inscritos de deben "AJUSTAR" a los códigos destinados para la falsa tradición y ordenar suprimir la X que identifica a los propietarios inscritos.

No hace distinción del tipo del acto inscrito y tampoco se detiene a explicar cuál es el argumento jurídico para tal decisión. Al respecto, dos casos concretos se pueden citar para ilustrar que los efectos de esta orden riñen con la finalidad con la que es aceptada la "falsa tradición" en Colombia, que está de más decir que es una figura que ya debería estar en desuso si se tiene en cuenta que, en este momento, se está levantando el inventario de los bienes inmuebles de la Nación y de que en los

RESOLUCION No 000019 28 ENE 2019
Actuación Administrativa 101 DE 2017
Página 35 de 50

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

municipios que cuentan con catastro es obligación que se adelante la interrelación con registro para establecer la real situación jurídica de aquellos inmuebles sin dueño aparente.

Caso 1. Cuando se registra una compraventa con un documento “inexistente”. En este caso, quien enajena NO es propietario, sin perjuicio de la expectativa que sobre sus derechos tiene, pero COMPARECE como tal con la finalidad de perfeccionar el contrato y, además, cita como título antecedente un documento que, al no tener validez ni efectos en registro, no es oponible como tal. En otras palabras, no se le pueden aplicar los efectos del artículo 1871 del Código Civil (venta de cosa ajena) porque quien enajena lo hace como si tuviera la atribución de disposición propia del derecho dominio, cosa que no es cierta.

Caso 2. Cuando se registra una hipoteca con posterioridad al documento “inexistente”. Si la anotación de hipoteca de una matrícula inmobiliaria se realizó con una escritura pública que SÍ corresponde con de la Notaría de origen, pero quien grava el inmueble (hipoteca) NO es propietario, no se puede afirmar que tiene la capacidad exigida por el artículo 2439 del Código Civil, la de hipotecar, porque sobre ésta sólo recae en quien es titular del derecho real de dominio (Art. 669 Código Civil).

Aunado a esto, tampoco existe en la legislación colombiana la figura de la hipoteca de la cosa ajena o un código de naturaleza jurídica de registro con la que se pueda adecuar la figura para cumplir con la orden de la instrucción administrativa, razón por la cual, para este caso, no hay otra opción que la de aplicar el artículo 49 de la ley 1579 de 2012 y dejar la anotación sin validez ni efectos en registro por la falta de requisitos legales.

En conclusión, los actos contenidos en el caso 1 caso 2 no cumplen con los requisitos legales para su registro (literal d artículo 3 ley 1579 de 2012), pues se trata de un error inducido por el usuario y no de esta Oficina, razón por la cual no era posible prever su devolución (art. 22 ley 1579 de 2012) en el momento de hacer la calificación (art. 16 ley 1579 de 2012). El saneamiento debería ser la aplicación de la atribución entregada a los registradores de instrumentos públicos para que los folios de matrícula inmobiliaria siempre reflejen su real situación jurídica (arts. 49 y 60 ley 1579 de 2012), sin que medie autorización alguna por parte de los interesados, interpretación que no permite la instrucción administrativa 11 de 2015 de la SNR.

6. LEY 734 DE 2002

Establecida la conclusión de que la instrucción administrativa 11 de 2015 SNR crea un procedimiento para el trato de documentos inexistentes que constan en anotaciones dentro de los

RESOLUCION No 000 0 19 28 ENE 2019
Actuación Administrativa 101 DE 2017**Página 36 de 50**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

folios de matrícula inmobiliaria, equiparándolos a errores en el proceso de registro, sin que esto corresponda a la finalidad de la norma la norma (inciso 2 artículo 60 ley 1579 de 2012), se debe indicar que se acata la misma en cumplimiento de las normas que regulan el ejercicio de la función pública y que establece las responsabilidades de los servidores públicos (ley 734 de 2002).

Establece en el numeral 1 del artículo 34, la obligación del servidor público de “cumplir y hacer que se cumplan las órdenes superiores emitidas por funcionario competente”, norma que es ratificada en el numeral 7 del mismo artículo, que permite la objeción en caso de que se desconozcan postulados constitucionales o legales, pero no exonera del inicio de investigaciones disciplinarias si se omiten mientras se encuentren vigentes.

Con estas reflexiones se acatará el contenido de la Instrucción Administrativa 11 de 2015 y se decidirá de fondo la presente actuación administrativa.

7. CASO CONCRETO

En vista de que se deben evacuar varios temas dentro de esta resolución, y hay seis matrículas inmobiliarias involucradas, la Oficina los va a resolver atendiendo al asunto y no en qué folio se encuentra hecha la anotación respectiva; en todo caso, se hará referencia a ellas en la parte final de cada tema y se indicará expresamente la medida de saneamiento, que tendrá concordancia con las órdenes que se incluyan en la parte resolutive.

a. Vinculación de tercero interesado

De conformidad con el artículo 38 de la ley 1437 de 2011, a las actuaciones administrativas, de oficio, se deben incorporar a los terceros, que por una u otra causa, llegaren a ver afectados sus derechos, o la situación jurídica de sus intereses, para que ejerzan el derecho de contradicción y defensa en garantía del debido proceso. Pero también, quien tenga interés en el resultado de alguna actuación administrativa, por petición expresa, puede solicitar su vinculación a la administración.

En el caso concreto, con el turno de calificación 2017-100753 la compañía Capsuland Colombia S.A.S. allega para registro la escritura pública 6697 del 17 de noviembre de 2017, en la que pretende que se registra una venta hecha por Hello Depot Colombia Cía. Ltda., a su favor, sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50C-1497467.

RESOLUCION No 000 0 19
Actuación Administrativa 101 DE 2017**28 ENE 2019****Página 37 de 50**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

Más adelante, el 22 de mayo de 2018 (50C2018ER1114)⁷⁰, esta compañía, a través de su Representante Legal señor Jie Li, solicita:

“(…) mediante el presente escrito solicito hacerme parte mediante apoderado de la acción que se haya emprendido o se vaya a emprender en el expediente de la referencia dado que la empresa a la cual represento realizo la compra de los inmuebles que son proceso de investigación.

Por lo anterior solicito muy atentamente informar que acciones se han emprendido, para hacerme parte por medio de apoderado, como directamente afectado de los actos ilícitos que la persona a la cual iba a comprar estos inmuebles realizo para tratar de realizarme la venta, ya que fui asaltado en mi buena fe”.

El parágrafo del artículo 38 de la ley 1437 de 2011 indica que la solicitud de vinculación como tercero interesado debe reunir los requisitos mínimos que exige el artículo 16 de la misma ley, como si se tratara de un derecho de petición, y otorga la posibilidad de aportar y solicitar pruebas.

Revisada la comunicación allegada por Capsuland Colombia S.A.S., se ha podido establecer que sí le asiste interés en el resultado de la actuación administrativa porque está a la expectativa de un registro que garantice la tradición del derecho de dominio de un inmueble a su favor; inmueble vinculado a la actuación administrativa 101 de 2017, 50C-1497467.

Los demás requisitos formales también hacen parte del escrito allegado al expediente, razón por la cual se ordenará su vinculación como tercero interesado.

b) Escritura Pública 0777 del 31-03-2017 Notaría 61 del círculo de Bogotá.

Esta escritura pública ingresa a la Oficina el 04 de abril de 2017 y se le asigna el turno 2017-26091 con destino a la matrícula inmobiliaria 50C-1497469; venta de Hello Depot Colombia Cía. Ltda. en favor de Didier Brezhnev Ávila Morales. La notaría 61 del círculo de Bogotá, mediante oficio 50C2018ER05387 del 21-03-2018 envía copia auténtica de este documento y corresponde con el que se encuentra en el archivo de registro y con el que se hizo la anotación 15 del citado folio.

Con esta certificación se prueba la EXISTENCIA del título en el protocolo de la Notaría que lo otorga, razón por la cual no es procedente aplicar la instrucción administrativa 11 de 2015 SNR y

⁷⁰ Folio 901

RESOLUCION No 000019 28 ENE 2019
Actuación Administrativa 101 DE 2017
Página 38 de 50

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

como ninguna autoridad judicial o administrativa con funciones jurisdiccionales ha ordenado intervenir, de manera alguna, la respectiva anotación, debería conservar su validez y ser oponible a terceros de conformidad con los artículos 14, 16, 20, 49, 59 y 60 de la ley 1579 de 2012; pero en el aparte “E” de estas consideraciones se dará cuenta de por qué esta anotación debe quedar sin validez ni efectos en registro.

b) Escritura Pública 0028 del 06-01-2017 Notaría 61 del círculo de Bogotá.

Esta escritura pública ingresa a la Oficina el 17 de enero de 2017 y se le asigna el turno 2017-2293 con destino a las matrículas inmobiliarias 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471; venta de Hello Depot Colombia Cía. Ltda. en favor de Didier Brezhnev Ávila Morales. La notaría 61 del círculo de Bogotá, mediante oficio 50C2017ER23135 del 11-11-2017 envía copia auténtica de este documento y corresponde con el que se encuentra en el archivo de registro y con el que se hizo la anotación 15 de los folios 50C-1497466, 50C-1497467 y 50C-1497468, y la 13 de los folios 50C-1497470 y 50C-1497471.

Con esta certificación se prueba la EXISTENCIA del título en el protocolo de la Notaría que lo otorga, razón por la cual no es procedente aplicar la instrucción administrativa 11 de 2015 SNR y como ninguna autoridad judicial o administrativa con funciones jurisdiccionales ha ordenado intervenir, de manera alguna, la respectivas anotaciones, esta conservará su validez y será oponible a terceros de conformidad con los artículos 14, 16, 20, 49, 59 y 60 de la ley 1579 de 2012.

c) Oficio 0381 del 21-04-2017 de la Fiscalía General de la Nación

El oficio 0381 del 21-04-2017 ingresa a la Oficina el 26-04-2017 y se le asigna el turno de calificación 2017-31591; en este la Fiscalía General de la Nación ordena dejar sin efectos la anotación 15 de los folios 50C-1497466, 50C-1497467 y 50C-1497468, y la 13 de los folios 50C-1497470 y 50C-1497471 por que el Representante Legal de Hello Depot Colombia Cía. Ltda. fue suplantado.

El oficio 0381 del 21-04-2017 ingresa a la Oficina el 19-05-2017 y se le asigna el turno de calificación 2017-37896; en este la Fiscalía General de la Nación ordena dejar sin efectos la anotación 15 del folio 50C-1497469 por que el Representante Legal de Hello Depot Colombia Cía. Ltda. fue suplantado.

Como se puede observar se trata del mismo número de oficio y de la misma fecha, pero sus fechas de radicación, las matrículas inmobiliarias y su contenido son distintos. Aunado a esto, el 06 de

RESOLUCION No 000 0 19 28 ENE 2019
Actuación Administrativa 101 DE 2017
Página 39 de 50

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

junio de 2017 (50C2017ER12152) el técnico investigador del CTI Oscar Javier Hernández López informa:

“(…) allega el Doctor Gonzalo Salazar Cel. 3158755205 quien en representación del señor Didier Brezhnev Ávila Morales (...) que en calidad de propietario del inmueble identificado con folio de Matrícula No. 50C-1497469 y otros de la misma oficina de Instrumentos Públicos presenta un documento con logotipo de la Fiscalía General de la Nación bajo el número de oficio 381 calendado Bogotá 21-ABR-2017 dirigido a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, solicitando [favor dejar sin valor ni efecto las siguiente anotación del siguiente folios: 50C-1497469 de la Anotación No. 15 ya que en dicha venta fue suplantado el representante legal de la empresa HELLO DEPOT COMPAÑÍA LTDA]. Que dicho documento aparece firmado por Oscar Hernández L. en calidad de Investigador Criminalístico del CTI (...)”.

— Una vez visto el documento, a simple vista se observa que no es el formato que se utiliza en esta oficina.

— Que la firma que se observa en el documento no corresponde a la mía

— Que la referencia número de proceso 1100160000049201314800 no corresponde a investigaciones que haya adelantado o que lleve actualmente

— El cargo que ostento actualmente es el de Técnico Investigador y no investigador criminalístico del CTI como aparece en el oficio

— Que dentro de mis facultades que me otorga el cargo no está la de solicitar anulaciones o hacer inscripción en los folios de matrícula inmobiliarias de las oficinas de instrumentos públicos, puesto que esta labor le corresponde constitucionalmente a los jueces de control de garantías

— Que con anterioridad ya se había presentado este tipo de anomalías a mi nombre, por lo que ya existe una denuncia penal por este mismo tipo de delitos, la cual cursa en la Fiscalía 103 Seccional bajo el Radicado 1100160000492016108102”.

Esto quiere decir que la anotación 16 de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468 y 50C-1497469 y la número 14 de los folios 50C-1497470 y 50C-1497471 se realizaron con un oficio que NO fue expedido por la Fiscalía General de la Nación.

La instrucción administrativa 011 de 2015 SNR indica que, para estos casos específicos, se debe aplicar la teoría de la inexistencia del documento. Si el oficio 0381 del 21-04-2017, con el que se hicieron las anotaciones referidas y radicada con los turnos 2017-31591 y 2017-37896, no fue expedido por aquella entidad y así lo certifica el funcionario del CTI, aquel documento no existe y no puede producir efecto legal alguno.

RESOLUCION No 000019 28 ENE 2019
Actuación Administrativa 101 DE 2017**Página 40 de 50**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

Las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que se ha producido la supuesta falsedad son materia de investigación y decisión de la autoridad judicial competente. Sin embargo, la ley faculta al Registrador de instrumentos públicos a hacer las adecuaciones a que haya lugar en los folios de matrícula inmobiliaria involucrados.

La anotación 16 de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468 y 50C-1497469 y la número 14 de los folios 50C-1497470 y 50C-1497471 deben quedar sin valor ni efectos registrales: por un lado, porque así lo ordena la instrucción administrativa comentada; por otro, porque el artículo 60 de la ley 1579 de 2012 indica que una calificación hecha por un error inducido en el registro no legitima derechos y para su cancelación no será necesario la autorización de terceros que se puedan ver afectados.

Como consecuencia de la decisión que se toma, y para establecer la real situación jurídica de los folios en mención, la anotación 15 de los folios 50C-1497466, 50C-1497467 y 50C-1497468, y la 13 de los folios 50C-1497470 y 50C-1497471 deben quedar activas y se debe desasociar las cancelaciones hechas con las anotaciones 16 y 14, respectivamente.

Sobre la activación de la anotación 15 del folio 50C-1497469 se tomarán decisiones en el aparte "E" de estas consideraciones.

d) Turno de corrección C2017-17517

El 19 de julio de 2017 el señor Didier Brezhnev Ávila Morales, por medio del radicado de correcciones C2017-17517, solicita intervenir las matrículas 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497469, 50C-1497470 y 50C-1497471 porque se calificó un oficio de cancelación de anotaciones que NO fue expedido por la Fiscalía General de la Nación. El usuario se refiere al oficio 0381 del 21-04-2017 ya referido en el aparte "C" de estas consideraciones.

En este orden de ideas, y como la solicitud será evacuada con la ejecución de esta resolución, por parte del área de actuaciones administrativas de esta Oficina, se ordenará el desbloqueo del turno de corrección C2017-17517 para hacer la intervención requerida a las matrículas inmobiliarias citadas ya que no procedería corrección alguna con posterioridad a la ejecución de este acto administrativo.

e) Oficio 0602 del 17-05-2017 del Juzgado 17 civil municipal de descongestión de Bogotá y sus consecuencias sobre la matrícula 50C-1497469

RESOLUCION No 000 0 19
Actuación Administrativa 101 DE 2017

28 ENE 2019

Página 41 de 50

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

El oficio 0602 del 17-05-2017 ingresa a la Oficina el 22-05-2017 y se le asigna el turno de calificación 2017-38431; en este el Juzgado 17 civil municipal de descongestión de Bogotá, dentro del proceso ejecutivo 2015-0095 de Sociedad Eugenio Suárez Sandoval y Cía. Ltda. contra Hello Depot Colombia Cía. Ltda, informa:

“Comendidamente me permito comunicarle que mediante auto calendado Nueve (09) de Mayo de dos mil Diecisiete (2017), dictado dentro del proceso de la referencia, ordenó oficiarle a fin de informarle que una vez revisado el certificado de tradición y libertad del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1497469 y oficio No. 0831 del 27 de octubre de 2016, se puede determinar que se presentó una irregularidad, al parecer por la presentación de un oficio falsificado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro; oficio que no aparece consignado en el expediente, levantando el embargo del referido inmueble.

Por consiguiente, a efecto de garantizar los derechos que le asiste al demandante en este asunto, se solicita se abstenga de realizar cualquier acto que conlleve a la afectación del inmueble; igualmente se le informa que la medida continúa vigente a la fecha y para que se sirvan aportar a este Despacho el oficio No. 0831 de fecha 27 de octubre de 2016, por medio del cual se ordena el levanta del embargo del inmueble, por parte del Juzgado 25 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá hoy Juzgado 17 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá”.

Para entender el saneamiento se debe recapitular sobre las anotaciones de la matrícula 50C-1497479. La anotación 13 es un embargo ordenado por el Juzgado 25 civil municipal de Bogotá (exp 2015-0095); la anotación 14 es la cancelación de este embargo; la anotación 15 es la venta que ingresa con EP 0777 del 31-03-2017 Not 61 de Bogotá; la anotación 16 cancela la 15 por la orden hecha por la Fiscalía General de la Nación; la anotación 17 cancela la 14 y deja vigente la 13 porque el oficio de levantamiento de embargo NO lo profiere el Juzgado 25 civil municipal de Bogotá; y la anotación 18 es una prohibición judicial de enajenación ordenada por el Juzgado 17 civil municipal de descongestión de Bogotá.

Ahora, estas anotaciones se deben intervenir para que la matrícula refleje su real situación jurídica.

La anotación 13 quedará válida y vigente por dos razones: una, porque con el oficio 17-0602 del 17/05/2017 el Juzgado 17 civil municipal de descongestión de Bogotá, que ahora conoce del proceso 2015-0095 proveniente del Juzgado 25 civil municipal de Bogotá, informa que aquél despacho judicial NO profirió orden de levantamiento de medida cautelar; dos, porque con el oficio

RESOLUCION No 0000191
Actuación Administrativa 101 DE 2017**28 ENE 2019****Página 42 de 50**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

17-1529 del 30/10/2017 el mismo Juzgado relaciona el orden cronológico en el que se ha trasladado el expediente entre Juzgados y, en ninguno de ellos, se ha proferido orden de levantamiento de esta medida cautelar.

No se debe perder de vista que el oficio 17-0602 del 17/05/2017 está inscrito como anotación 17 del folio en estudio, pero que el oficio 17-1529 del 30/10/2017 está contenido en el turno de calificación 2017-90960, del cual se hará análisis en el aparte “H” de las consideraciones de esta resolución. Sin embargo, este último, tiene mérito probatorio para la actuación administrativa y coadyuva al restablecimiento de la real situación jurídica de la matrícula inmobiliaria.

A la anotación 14 se le debería aplicar la Instrucción Administrativa 11 de 2015 SNR, pues se realizó con un oficio que NO profiere el Juzgado 25 civil municipal de Bogotá, pero con la anotación 17 de este folio queda cancelada por orden judicial, en concordancia con el artículo 62 de la ley 1579 de 2012. Como consecuencia, se ordenará asociar la anotación 17 a la 14, como su cancelación y, correlativamente, se ordenará desasociar la anotación 14 como cancelación de la anotación 13; esta última quedará vigente y será oponible.

La anotación 15 quedará sin valor ni efectos en registro. Esto obedece a que si la anotación 13 del folio está vigente, y su previa cancelación fue por un error inducido a esta Oficina, de conformidad con el artículo 34 de la ley 1579 de 2012 no sería procedente el registro de ningún “título o documento que implique enajenación o hipoteca sobre bienes sujetos a registro, cuando en el folio de matrícula aparezca registrado un embargo”, a menos que se cumplan los requisitos del artículo 1521 del Código Civil (autorización del acreedor o del Juez) y se certifique la inexistencia de remanentes; la EP 0777 registrada no contiene autorización alguna con destino a la Oficina de Registro.

Sobre la anotación 16 ya se tomaron decisiones en el aparte “D” de esta resolución. La anotación 17 no se modificará, sólo se ordenará que se asocie como cancelación de la número 14.

Para terminar, la anotación 18 amerita unas consideraciones particulares. Tal vez, con la finalidad de evitar algún perjuicio futuro, el Juez 17 civil municipal de descongestión de Bogotá ordenó una prohibición de registro de documentos sobre la matrícula 50C-1497469, pero era deber de esta Oficina negar dicha inscripción e informar a aquel despacho judicial que: primero, que de conformidad con el artículo 32 de la ley 1579 de 2012, sólo la autoridad competente puede ordenar una prohibición judicial sobre un folio de matrícula inmobiliaria y, segundo, que dentro el ordenamiento jurídico colombiano, para el caso particular de documentos inexistentes, sólo está atribuida esta competencia a los jueces penales de conformidad con los artículos 97 a 101 de la ley

RESOLUCION No 000019' 28 ENE 2019
Actuación Administrativa 101 DE 2017
Página 43 de 50

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

906 de 2004, esto en concordancia con los artículos 590, literal C (para procesos declarativos) y 599 del Código General del Proceso en el sentido de que la naturaleza de la acción que conoce el citado juez no contempla el uso de la medida cautelar “innominada”.

Así, se debió generar nota devolutiva respecto de la prohibición judicial, pero como ya consta como anotación, por medio de esta resolución se ordenará que quede sin valor ni efectos en registro por las consideraciones ya hechas; téngase en cuenta que incluso el Juez Civil debe solicitar al Juez Penal la medida preventiva para que éste último la ordene, si es del caso.

f) Restitución de turnos 2017-7385 y 2017-7387

El 22 de junio de 2018 (50C2018ER13948) la Zona Franca de Bogotá informa y solicita:

“(...) por medio del presente escrito solicito respetuosamente sean restituidos los turnos 2017-7385 y 2017-7387, ambos de fecha 1 de febrero de 2017 respectivamente; con base en los dispuesto en el artículo 30 de la Ley 1578 de 2012 (...)

PRIMERO: Mediante proceso ejecutivo promovido por mi representado en contra de la sociedad HELLO DEPOT COLOMBIA COMPAÑÍA LIMITADA, el Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Bogotá D.C., identificado al radicado 2016-00882, decretó medidas de embargo sobre los inmuebles distinguidos bajo las matrículas inmobiliarias 1497468 y 1497467 (...)

SEGUNDO: Mediante boletas número 017-7385 y 2017-7387 de fecha 1 de febrero de 2017, se realizó la solicitud de registro del correspondiente oficio de embargo emitido por el Juzgado en comento. Después de darle el trámite de rigor, el señor registrador de instrumentos públicos se abstuvo de registrar la medida cautelar, en consideración a que la sociedad HELLO DEPOT COLOMBIA COMPAÑÍA LIMITADA, ya no era titular del derecho de dominio de los inmuebles.

(...)”.

La confrontación de estos turnos se hizo el 01 de febrero de 2018 y para esta fecha, en la matrículas 50C-1497467 y 50C-1497468, el propietario inscrito era el señor Didier Brezhnev Ávila Morales; esto quiere decir que las notas devolutivas de los turnos citados quedaron bien elaboradas pues, en efecto, el demandado Hello Depot Colombia Cía. Ltda. no era titular de derecho de dominio, lo que llevó a aplicar el artículo 593 del Código General del Proceso.

RESOLUCION No 000 0 19
Actuación Administrativa 101 DE 2017**28 ENE 2019****Página 44 de 50**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

Hay dos consecuencias que, al ejecutar esta resolución, podrían suceder en los citados folios. La primera, que se hubiere comprobado que la venta a favor del señor Ávila Morales no existía y a aquella anotación se le hubiere aplicado la instrucción administrativa 11 de 2015, que no se aplica porque el título sí existe; la segunda, que es la que realmente se aplica, es que la Notaría 61 de Bogotá ha certificado su existencia y, en consecuencia, no hubo modificación alguna.

Lo anterior porque se quiere hacer claridad al usuario de que, independientemente de que cualquiera de las dos consecuencias que se acaban de describir hubiere sucedido, la orden de restitución de turno no procedería en forma alguna. Uno, porque en el momento de generar las notas devolutivas el abogado calificador hizo un estudio adecuado de las matrículas inmobiliarias y emitió un acto administrativo correcto; dos, porque en caso de que se hubiere restituido la propiedad a Hello Depot en estos folios, la realidad es que hubiere sido una consecuencia de la actuación administrativa y NO un error en la devolución de los documentos, que es de lo que habla el artículo 30 de la ley 1579 de 2012.

En consecuencia, se negará la solicitud de restitución de turnos 2017-7385 y 2017-7387 por las consideraciones hechas, con la advertencia de que esta decisión, dentro de la resolución, no es susceptible de recurso alguno.

g) Turno 2017-40297

Esta turno se asigna a la escritura pública 0364 del 25-05-2017 otorgada en la Notaría 10 del círculo de Bogotá, que ingresa a la Oficina el 26 de mayo de 2017, con destino a las matrículas inmobiliarias 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497469, 50C-1497470, 50C-1497471, 50C-1506941, 50C-1506944, 50C-1506945 y 50C-1506947.

El 02 de junio de 2017 (50C2017ER11770) el señor Didier Brezhnev Ávila Morales informa y solicita:

“(…) nuevamente me dirijo a usted con el fin de aportar copia del oficio calendado Bogotá 02 de junio de 2017, dirigido a la Doctora ANA CONSUELO AMAYA CHAPARRO (...) y firmado por el señor OSCAR JAVIER HERNÁNDEZ LÓPEZ (...) en el cual informa la forma como se ha suplantado su identidad y cargo en el oficio No. 381 (...)”

Lo anterior para que por favor sea tenido en cuenta y así pueda ABSTENERSE de REGISTRAR la escritura Pública 634 del 2017 Notaría 10 de Bogotá”

RESOLUCION No 000019 28 ENE 2019**Actuación Administrativa 101 DE 2017****Página 45 de 50**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

Mediante Resolución 0214 del 05/06/2017 se suspende, de conformidad con el artículo 19 de la ley 1579 de 2012, la calificación del turno 2017-40297.

De la fecha de expedición de aquella resolución, a la actual, han pasado 19 meses, tiempo más que suficiente para que se hubiere proferido algún fallo en la jurisdicción ordinaria en lo penal o que se hubiere certificado la existencia o inexistencia del título. En efecto, la Notaría 10 de Bogotá, con el radicado 50C2017ER22598 el 04-10-2017 ha confirmado la existencia en protocolo de este título y es el mismo que se encuentra en esta Oficina pendiente de calificación con el turno 2017-40297.

La decisión de la suspensión de términos, en los casos generales, sería la de ordenar la calificación del turno; sin embargo, se ordenará al abogado calificador que, de conformidad con el artículo 22 de la ley 1579 de 2012, genere nota devolutiva al turno 2017-40297, por lo siguiente:

- Para las matrículas 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497469, 50C-1497470 y 50C-1497471, quien transfiere NO es titular del derecho real de dominio y su registro no procede de conformidad con los artículos 669 y 740 del Código Civil.
- Para las matrículas 50C-1506941, 50C-1506944, 50C-1506945 y 50C-1506947, quien transfiere es titular del derecho real de dominio, y la acreencia hipotecaria inscrita es aceptada por el comprador, pero NO se hizo solicitud, en tiempo alguno, de registro parcial respecto de estas matrículas de conformidad con el artículo 17 de la ley 1579 de 2012.

h) Turno 2017-90960

Esta turno se asigna al oficio 17-1529 del 30 de octubre de 2017 expedido por el Juzgado 17 civil municipal de descongestión de Bogotá, dentro del proceso 2015-0095 de Eugenio Suárez Sandoval y Cía. Ltda contra Hello Depot Colombia Compañía Ltda y Jeom Heui Lee, en el que informa:

“Comendidamente me permito comunicarle que mediante auto calendado el diecinueve (19) de octubre de 2017, dictado dentro del proceso de la referencia, ordenó oficiarle a fin de informarle que el Juzgado 25 Civil Municipal de Bogotá tuvo conocimiento de este proceso hasta el día 30 de noviembre de 2015; el 09 de diciembre de 2015 pasó al Juzgado 17 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple creado mediante ACUERDOS PSAA15-10402 de fecha 29 de octubre de 2015 y PSAA15-10412; y a partir del 01 de mayo de 2016 y hasta la fecha es de conocimiento del Juzgado 17 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá.

RESOLUCION No 000019 28 ENE 2019
Actuación Administrativa 101 DE 2017
Página 46 de 50

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

Igualmente, se le informa, que según se desprende de la anotación Nro. 16 del certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1497469, según oficio 381 de fecha 21 de abril de 2017 emitido por la Fiscalía General de la Nación declaró la nulidad de la escritura pública dentro del proceso Nro. 10016000049201314800 y en cumplimiento se ordenó dejar sin efecto la anotación 15 por suplantación del Representante Legal de la Empresa Hello Depot Compañía Ltda”.

Este oficio es prueba dentro del expediente, pero en estricto sentido la información que contiene NO es objeto de registro de conformidad con los documentos que enuncia el artículo 4 de la ley 1579 de 2012; es decir, la información es relevante, pero no contiene un acto que deba constar como anotación en un folio de matrícula inmobiliaria.

En este orden de ideas, se ordenará aplicar el artículo 22 de la ley 1579 de 2012 par que se expida nota devolutiva:

- El presente documento no es objeto de registro. Art. 4 ley 1579 de 2012; señor Juez, el oficio fue anexado a la actuación administrativa 101 de 2017, en donde se le dio valor de prueba para tomar la decisión de fondo que se le será informada conforme lo indica la ley 1437 de 2011.

i) Turno 2017-100753

Ingresa a esta Oficina el 18 de diciembre de 2017, escritura pública 6697 del 17 de noviembre de 2017 otorgada en la Notaría 68 del círculo de Bogotá, cuyo acto es la venta del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50C-1497467. Comparece como vendedor el señor Daniel Hortúa Porras, quien actúa como Representante Legal de Hello Depot Colombia Compañía Limitada, y como comprador, la compañía Capsuland Colombia S.A.S.

El 04 de diciembre de 2018 (50C2018ER28319) las compañías Hello Depot Colombia Compañía Ltda y Capsuland Colombia S.A.S., conjuntamente, solicitan el desistimiento de la calificación de este documento.

De conformidad con el artículo 29 de la ley 1579 de 2012, dos exigencias se deben revisar para definir un desistimiento de registro: uno, que lo hagan todos los titulares del respectivo derechos; dos, que se haga antes de que el turno asignado supere la etapa de inscripción.

RESOLUCION No 000 0 19 28 ENE 2019
Actuación Administrativa 101 DE 2017**Página 47 de 50**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

En el caso concreto, la solicitud la hacen todos los intervinientes en el acto, que cumple el requisito de la primera exigencia, y el turno no ha superado la etapa de inscripción, con lo que se cumple la segunda exigencia; por esta razón, se procederá a aceptar la solicitud de desistimiento de registro del turno 2017-100753.

En mérito de lo expuesto, éste Despacho

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Aceptar la vinculación como tercero interesado de Capsuland Colombia S.A.S., de conformidad con el artículo 38 de la ley 1437 de 2011 y por las consideraciones hechas en esta providencia.

ARTÍCULO SEGUNDO: Dejar vigentes, con carácter publicitario y de oponibilidad, la anotación 15 de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468 y la 13 de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497470 y 50C-1497471, de conformidad con los artículos 14, 16, 20, 49, 59 y 60 de la ley 1579 de 2012, y por las consideraciones hechas en esta providencia. Hacer las salvedades de ley.

ARTÍCULO TERCERO: Dejar sin valor ni efectos en registro la anotación 16 de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497469 y la 14 de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497470 y 50C-1497471, de conformidad con la instrucción administrativa 11 de 2015 SNR, los artículos 49, 59 y 60 de la ley 1579 de 2012 y por las consideraciones hechas en esta providencia. Hacer las salvedades de ley.

ARTÍCULO CUARTO: Desasociar la anotación 16 de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497469 y la 14 de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497470 y 50C-1497471, como cancelación de las anotaciones 15 y 13, respectivamente, de conformidad con los artículos los artículos 49, 59 y 60 de la ley 1579 de 2012 y por las consideraciones hechas en esta providencia. Hacer las salvedades de ley.

ARTÍCULO QUINTO: Desanotar, sin intervención sobre ninguna matrícula inmobiliaria, el turno de corrección C2017-17517, para que con la ejecución de esta resolución se agote su objeto, de conformidad con el artículo 59 de la ley 1579 de 2012 y por las consideraciones hechas en esta providencia.

ARTÍCULO SEXTO: Dejar vigente, con carácter publicitario y de oponibilidad, la anotación 13 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1497469, de conformidad con los artículos 14, 16, 31, 49, 59 y 60 de la ley 1579 de 2012, y por las consideraciones hechas en esta providencia. Hacer las salvedades de ley.

RESOLUCION No 000019 28 ENE 2019
Actuación Administrativa 101 DE 2017**Página 48 de 50**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

ARTÍCULO SÉPTIMO: Dejar sin valor ni efectos en registro la anotación 14 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1497469, de conformidad con la instrucción administrativa 11 de 2015 SNR, los artículos 49, 59 y 60 de la ley 1579 de 2012 y por las consideraciones hechas en esta providencia. Hacer las salvedades de ley.

ARTÍCULO OCTAVO: Desasociar la anotación 14 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1497469, como cancelación de la anotación 13, de conformidad con los artículos los artículos 49, 59 y 60 de la ley 1579 de 2012 y por las consideraciones hechas en esta providencia. Hacer las salvedades de ley.

ARTÍCULO NOVENO: Dejar sin valor ni efectos en registro la anotación 15 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1497469, de conformidad con el artículo 34 de la ley 1579 de 2012 y por las consideraciones hechas en esta providencia. Hacer las salvedades de ley y eliminar la "X" que identifica a propietario.

ARTÍCULO DÉCIMO: Asociar la anotación 17 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1497469, como cancelación de la anotación 14, de conformidad con la Instrucción Administrativa 11 de 2015 SNR, de los artículos los artículos 49, 59, 60 y 62 de la ley 1579 de 2012 y por las consideraciones hechas en esta providencia. Hacer las salvedades de ley.

ARTÍCULO UNDÉCIMO: Dejar sin valor ni efectos en registro la anotación 18 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1497469, de conformidad con el artículo 32 de la ley 1579 de 2012, la ley 906 de 2004, los artículos 590 y 599 del Código General del Proceso, y por las consideraciones hechas en esta providencia. Hacer las salvedades de ley.

ARTÍCULO DUODÉCIMO: Negar la restitución de los turnos de calificación 2017-7385 y 2017-7387, de conformidad con los artículos 22 y 30 de la ley 1579 de 2012, previniendo a los usuarios que sobre esta decisión NO procede recurso alguno en sede administrativa. Oficiar por secretaría a Copropiedad Zona Franca de Bogotá (carrera 106 15 A 25 de la ciudad de Bogotá).

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: Ordenar devolución del turno de documento 2017-40297 de conformidad con las consideraciones hechas en el aparte "g" del acápite "7. CASO CONCRETO" de esta resolución y del artículo 22 de la ley 1579 de 2012. Se ordena el desglose del documento físico, que se encuentra en el expediente a folios 218 a 259 con la salvedad de que se deje una copia informal y se haga la respectiva constancia secretarial.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: Ordenar devolución del turno de documento 2017-90960 de conformidad con las consideraciones hechas en el aparte "h" del acápite "7. CASO CONCRETO" de esta resolución y del artículo 22 de la ley 1579 de 2012. Se ordena el desglose del documento físico, que se encuentra en el expediente a folios 799 a 801 con la salvedad de que se deje una copia informal y se haga la respectiva constancia secretarial.

RESOLUCION No 000 0 19 **28 ENE 2019**
Actuación Administrativa 101 DE 2017
Página 49 de 50

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: Aceptar el desistimiento del turno de calificación 2017-100753 de conformidad con las consideraciones hechas en el aparte “i” del acápite “7. CASO CONCRETO” de esta resolución y del artículo 26 de la ley 1579 de 2012. Se ordena el desglose del documento físico, que se encuentra en el expediente a folios 803 a 839 con la salvedad de que se deje una copia informal y se haga la respectiva constancia secretarial. Comunicar a Hello Depot Colombia Cía. Ltda. (avenida el Dorado 68 C 61 de la ciudad de Bogotá) y a Capsuland Colombia S.A.S. (km 3.5 vía Funza-Siberia, Parque Industrial San José, bodega 4 B del municipio de Funza).

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: Notificar la presente resolución a:

- a) Didier Brezhnev Ávila Morales (carrera 97 F 26 71 sur de la ciudad de Bogotá; además, en la secretaría del área de actuaciones administrativas y con la publicación en la página web www.supernotariado.gov.co)
- b) Hello Depot Colombia Cía. Ltda. (avenida el Dorado 68 C 61 de la ciudad de Bogotá; además, en la secretaría del área de actuaciones administrativas y con la publicación en la página web www.supernotariado.gov.co).

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO: Comunicar la presente resolución a:

- a) Fiscalía 103 Seccional de Bogotá (carrera 33 18 33, piso 2, de la ciudad de Bogotá) con destino al expediente 110016000049201610810.
- b) Oscar Javier Hernández López, funcionario del CTI (carrera 33 18 33, bloque C, piso 1 de la ciudad de Bogotá).
- c) Eugenio Suárez Sandoval y Cía. Ltda. (carrera 8 16 88, oficina 507, de la ciudad de Bogotá).
- d) Juzgado 17 civil municipal de descongestión de Bogotá (carrera 10 14 80, piso 8, de la ciudad de Bogotá) con destino al proceso ejecutivo singular 2015-0095 de Eugenio Suárez Sandoval y Cía. Ltda. en contra de Hello Depot Colombia Compañía Ltda., cuyo Juzgado de origen es el 25 civil municipal de Bogotá.
- e) Germán Ricardo Cano Cubillos (carrera 48 19 32 de la ciudad de Bogotá).
- f) Luis Alberto Ortiz Ortiz (carrera 39 85 A 73 de la ciudad de Bogotá).
- g) Zona Franca de Bogotá, apoderado Irwing Leonardo Chitiva Guevara (carrera 106 15 A 25 de la ciudad de Bogotá).

RESOLUCION No 000019 **28 ENE 2019**
Actuación Administrativa 101 DE 2017
Página 50 de 50

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1497466, 50C-1497467, 50C-1497468, 50C-1497468, 50C-1497470 y 50C-1497471

h) Capsuland Colombia S.A.S. (km 3.5 vía Funza-Siberia, Parque Industrial San José, bodega 4 B del municipio de Funza).

i) Johan Sebastián Leguizamón Torres (calle 73 77 A 05, oficina 403, de la ciudad de Bogotá).

j) Juzgado 7 penal municipal con función de control de garantías de Bogotá (carrera 78 77 A 62 de la ciudad de Bogotá).

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: Publicar la presente resolución de conformidad con el artículo 73 de la Ley 1437 de 2011 en la página web www.supernotariado.gov.co.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: Contra la presente resolución, excluidos los artículos duodécimo, décimo tercero, décimo cuarto y décimo quinto de la parte resolutive, proceden los recursos de reposición ante esta oficina y el de apelación ante la subdirección de apoyo jurídico registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011.

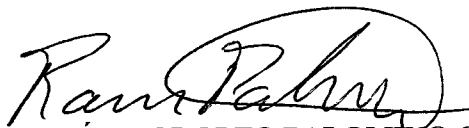
ARTÍCULO VIGÉSIMO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición y surte efectos una vez se encuentre ejecutoriada.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá D. C., a los



JANETH CECILIA DÍAZ CERVANTES
Registradora Principal



RAMÓN RODOLFO PALOMINO CASTRO
Coordinador Grupo Gestión Jurídica Registral

Proyección: Diego Pinzón Figueroa
Profesional Especializado