



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

RESOLUCIÓN No. 00000618 28 NOV 2022

Por la cual se establece la real situación jurídica de la Matricula Inmobiliaria
No.50S-40760479

Expediente No. A.A.034 de 2020

**LA REGISTRADORA PRINCIPAL (E) DE LA OFICINA DE REGISTRO DE
INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR**

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere el Decreto 2723
de 2014, la Ley 1579 de 2012, la Ley 1437 de 2011, y

CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

Mediante oficio con radicado No. 50S2020ER00559 del Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá, solicita a esta oficina el bloqueo del folio de matrícula **50S-40760479**, debido a que *"para la fecha de proferirse el pertinente fallo de instancia remitido por dicha autoridad, se encontraba laborando en este Despacho Judicial, la Doctora ALBA LUCIA GOYENECHÉ GUEVARA, como juez, apareciendo no obstante lo anterior, suscribiendo la mentada pieza procesar el Juez EULI GUILLERMO ABREO TRIVIÑO"*, igualmente, se allegó anexo al oficio en mención informe de la Secretaria Liliana Elizabeth Guevara Bolaño del Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá y folio No. 21 de Auto de 20 de enero de 2020, emitido por la Juez ALBA LUCIA GOYENECHÉ GUEVARA consecutivo No. 11001310301920130040600. (Véanse folios 1 a 4 del expediente).

ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Como consecuencia de los hechos dados a conocer, se inició la actuación administrativa mediante Auto de 11 de junio de 2020, que fue radicada con el número **AA-034-2020**, tendiente a establecer la realidad jurídica del inmueble con matrícula inmobiliaria **50S-40760479** (Véanse folios 21 a 27 del expediente).

Con oficio No. 50S2020EE10738 de 25/06/2020, enviado al correo electrónico del señor Hugo Rodríguez, se le cita para notificar el inicio de la actuación administrativa, obrando guía devuelta de la empresa de mensajería 4/72 No. YG257988635CO (Véanse folios 28 a 30 del expediente).



00000618

28 NOV 2022



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

Con oficio No. 50S2020EE10739 de 25/06/2020, se le comunica al Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá, el inicio de actuación administrativa (Véanse folios 31 a 38 del expediente).

Con oficio de 25/06/2020, se solicita al grupo divulgación y publicación de la Superintendencia de Notariado y Registro, se de publicidad en la página web del auto inicia la actuación administrativa, apareciendo la correspondiente constancia de la publicación de esta de fecha 9/07/2020 (Véanse folios 39 a 40 del expediente).

Con fecha 10/10/2022 se realizó citación por emplazamiento, desfijado el 19/10/2022 para notificación personal del Señor Hugo Rodríguez. (Véase folio 50 a 51 del expediente).

Con fecha 25/10/2022, se realizó notificación por aviso al Señor Hugo Rodríguez obrando constancia de publicación en la página web de la entidad de fecha 26/10/2022. (Véase folio 52 a 60 del expediente).

PARTES INTERVINIENTES

De las comunicaciones realizadas, las partes interesadas no han intervenido en la actuación.

ELEMENTOS MATERIALES DE PRUEBA

Obran en la presente actuación los siguientes:

1. Con oficio No. 50S2020EE09305 de 7/04/2022, se solicitó cumplimiento a la instrucción administrativa 11 de 30/07/2015, obrando guía de la empresa de mensajería 4/72 No. YG285837702CO.
2. Correos electrónicos de fecha 6/06/2022 y 24/06/2022, por medio del cual esta oficina solicitó al Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá se diera cumplimiento a la instrucción administrativa 11 de 30/07/2015, obra constancia de envío de los correos electrónicos. (Véanse folios 41 a 46 del expediente).
3. Mediante correo electrónico de 3/08/2022 el Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá, respondió los requerimientos y allegó copia de la denuncia penal oficio No.0127 de 21/01/2020. (Véanse folios 46 y 49 del expediente).

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La garantía de la fe pública

00000618
28 NOV 2022



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

El presente expediente administrativo al momento de tomar la decisión que aquí se profiere, cuenta con sesenta (60) folios.

DESCRIPCIÓN DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA INVOLUCRADA EN ESTA ACTUACIÓN.

Folio de matrícula No. 50S-40760479

Estado actual: Activo

Fecha de apertura: 14/05/2019

Dirección: "CALLE 33 SUR #23 A - 20"

Descripción del inmueble: "Área de terreno de 208.0 M2 por el norte: en longitud de 16.6 mts lineales colindando con el lote no. 5 de la manzana veinticinco (25) (...)"

La matrícula en mención contiene 1 anotación, atendiendo los hechos materia de conocimiento, es necesario detenernos a verificarla así:

Anotación 1: Sentencia 00 de 22/04/2015 del Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá, declaración judicial de pertenencia inscrita con turno 2018-75021 el 14/05/2019.

A: RODRIGUEZ HUGO

(X) propietario

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

En primer momento debemos recordar que el artículo 2 de la ley 1579 del 01/10/2012 "Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones", establece

ARTÍCULO 2. OBJETIVOS. El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:

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

Dentro de dicho entendido la labor de las oficinas de registro tiene como objetivos la de servir de medio para la tradición del bien raíz, constituye fuente probatoria de la misma y



brinda seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, sin perjuicio - *claro está* - de las vicisitudes propias inherentes al trabajo humano; en ese orden de ideas, el ejercicio del "*principio de publicidad*", impone a la Oficina de Registro el deber de reflejar la realidad jurídica en los inmuebles y ajustar su ejercicio a la regla legal tanto para conceder un derecho como para negarlo, de manera que toda la gestión quede sujeta integralmente a los límites que imponga el legislador, por tal razón, no es una actividad caprichosa sino que en todo momento debe ceñirse al orden legal.

La función de suministrar información respecto de la historia de un predio y con ello, propiciar seguridad en el tráfico inmobiliario, implica que si algún dato altera la normalidad del contenido porque desconoce el trámite legal previsto o porque el acto inscrito presenta vicios de contenido, la oficina con base en las facultades de autocontrol debe acudir a enderezar el acto, anotación o dato que resulte ajeno a la verdad de la tradición del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente; es decir, a velar por mantener la realidad jurídica.

Lo anterior permite concluir que es el Registrador de Instrumentos Públicos o el funcionario calificador designado para ello, a quienes les compete ejercer el control de legalidad sobre los documentos que radiquen los usuarios para su inscripción en el registro, el cual se realiza en la etapa de calificación y se define como:

"(. . .) el examen que corresponde hacer al funcionario de registro idóneo para tal finalidad, en virtud del cual queda determinado, en cada caso, si el título presentado reúne las condiciones exigidas por las leyes para ser inscrito y surtir todos los efectos o si, por el contrario, faltan en él algunos de los requisitos o elementos precisos para formalizar la inscripción; en este último caso, puede suceder que la falta se corrija y una vez superada reingrese nuevamente y cumpla con todas las etapas del proceso de registro. La función calificadora actúa para que sólo tengan acceso al registro los títulos válidos y perfectos. De no existir esta etapa, se formarían verdaderas cadenas de inscripciones fraudulentas, amparadas por el Estado, y los asientos del registro sólo servirían para engañar al público, favorecerían el tráfico ilícito y provocarían un sinnúmero de Litigios.

La calificación es una atribución que tiene el registrador o el funcionario designado, de examinar el documento cuya inscripción o anotación se solicite, para verificar si reúne los presupuestos legales necesarios para poder Ingresar al registro. (. . .) La calificación es una actividad jurídica del Estado puesta al servicio de los particulares para revisar y estudiar los instrumentos públicos presentados a registro y determinar si cumplen con las formalidades legales. Superada esta fase, se procede a confrontarlo con la historia jurídica consignada en el folio real, y si fuere el caso, con



los documentos que sirvieron de soporte a las inscripciones anteriores y demás elementos que conforman el archivo¹.”

No obstante lo anterior, es procedente advertir que en dicha actividad de registro, la entidad puede ser inducida al error por la conducta reprochable de quien tiene interés de obtener un resultado a su favor o de un tercero, ante lo cual es evidente reconocer que por lo tanto no es una entidad infalible ya que diversas situaciones puedan llevar a que el registro que refleja en dado caso no necesariamente corresponda a la realidad jurídica que debe presentar el folio de matrícula inmobiliaria, es así como el funcionario calificador debe atenerse a los principios que rigen la actividad registral especialmente en el de legalidad del acto, que establece:

“ARTÍCULO 3°. PRINCIPIOS. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de.

[.].

d) **Legalidad.** Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción,

[...].

ARTÍCULO 4°. ACTOS, TÍTULOS Y DOCUMENTOS SUJETOS AL REGISTRO. Están sujetos a registro:

a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;

b) Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley,

ARTÍCULO 49. FINALIDAD DEL FOLIO DE MATRÍCULA. El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien.

[...].

¹ CAICEDO ESCOBAR Eduardo Derecho Inmobiliario Registral - Registro de la Propiedad y Seguridad Jurídica, Bogota D C . Editorial Temis S A. 2001, págs 199-200



Atendiendo lo anterior, es claro que el legislador ha considerado dentro de las posibilidades del registro, que en dicha actividad al ser una labor que es cumplida por personas, tal situación puede llevar a la comisión de errores bien sea por el desarrollo del ejercicio o por el interés de una persona externa que como ya se dijo, en busca de un resultado realiza acciones tendientes a la comisión del mismo, por lo que en tal sentido la norma *idem* determina:

ARTÍCULO 59. PROCEDIMIENTO PARA CORREGIR ERRORES. Los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, se corregirán de la siguiente manera:

[...]

Los errores que modifiquen la situación jurídica del inmueble y que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, solo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa, cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique y en esta ley.

[...]

CONSIDERACIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO

En consecuencia, haciendo uso de las disposiciones legales aquí enunciadas y después de haber recorrido las etapas necesarias para definir el asunto que nos ocupa, tendiente a establecer la realidad jurídica del inmueble involucrado en la presente actuación, llega el momento para resolver el tema en vista que se han cumplido las comunicaciones, notificaciones y publicaciones dispuestas por la ley, sin que se adviertan causales que invaliden lo actuado.

El presente asunto nos plantea, que el Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá, solicita a esta oficina el bloqueo del folio de matrícula **50S-40760479**, debido a que *"para la fecha de proferirse el pertinente fallo de instancia remitido por dicha autoridad, se encontraba laborando en este Despacho Judicial, la Doctora ALBA LUCIA GOYENECHÉ GUEVARA, como juez, apareciendo no obstante lo anterior, suscribiendo la mentada pieza procesar el Juez EULI GUILLERMO ABREO TRIVIÑO"*, declaración judicial que generó la apertura del folio de matrícula **50S-40760479** inscrita en la anotación **1** con turno de documento No. 2018-75021 el 14/05/2019 a Hugo Rodríguez.

Que de acuerdo con la solicitud de bloqueo mencionado, el informe allegado y denuncia instaurada por el Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá ante la Fiscalía General de la Nación con el fin de que se inicien las investigaciones tendientes a establecer las



conductas que pudieren ser consideradas como punibles con ocasión a la falsificación de la sentencia judicial que generó la apertura del folio de matrícula **50S-40760479** y los presuntos autores del ilícito, son circunstancias que nos encontramos ante un documento que carece de valor legal lo que nos ubica entonces en la Instrucción Administrativa 011 del 30 de Julio de 2015, de la Superintendencia de Notariado y Registro, que dispone:

".. La Superintendencia de Notariado y Registro, en el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control sobre las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, ha tenido conocimiento de documentos que se presentan para su inscripción² **en esas oficinas, sin que dichos documentos hayan sido emitidos por la autoridad correspondiente, es decir, por el notario, autoridad judicial o administrativa competente.**

Así mismo, se ha podido evidenciar que los ciudadanos o usuarios del servicio público registral acuden ante el Registrador de Instrumentos Públicos y mediante peticiones o quejas informan que no han dispuesto de sus bienes, pero que en el certificado de tradición figura inscrito un acto de transferencia, limitación o gravamen sobre el inmueble de su propiedad en el que ellos no han intervenido y en consecuencia le solicitan al registrador la revocatoria de ese registro o inscripción.

Esta situación puede llevar a inferir que las inscripciones están soportadas en un documento que no adquiere la calidad de instrumento público³ por carecer de la autorización del notario o no ser emitido por el funcionario competente y en consecuencia, el aparente instrumento público u orden judicial o administrativa, es inexistente, es decir, que adolece de la capacidad para producir efectos jurídicos, ni ser soporte del acto administrativo de inscripción o anotación en el registro de la propiedad inmueble.

Así las cosas, es evidente que esta situación genera inseguridad jurídica en el registro público de la propiedad, por consiguiente se hace necesario subsanarla o corregirla, que si bien es cierto no se origina por inconsistencias o falencias en el proceso de registro⁴ en cabeza de las oficinas de registro de instrumentos públicos, **sino que obedece a conductas o acciones reprochables por parte de terceros, que van en contravía del principio registral de legalidad que sirve de base al sistema de registro de la propiedad inmueble, así como del principio de confianza legítima y que en últimas**

²Art 4° de la Ley 1579 de 2012

³Ley 1564 de 2012 Art. 243 Inc 2° "Los documentos son públicos o privados. Documento público es el otorgado por el funcionario público en ejercicio de sus funciones o con su intervención. Así mismo, es público el documento otorgado por un particular en ejercicio de funciones públicas o con su intervención. Cuando consiste en un escrito autorizado o suscrito por el respectivo funcionario, es instrumento público, cuando es autorizado por un notario o quien haga sus veces y ha sido incorporado en el respectivo protocolo, se denomina escritura pública."

⁴ Art. 13 de la Ley 1579 de 2012

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La garantía de la fe pública

00000618
7 8 NOV 2022



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

atentan contra la guarda de la fe pública. (El resaltado y subrayado no es del original)
(.)

En consecuencia, en plena aplicación de la instrucción administrativa en referencia, el camino a seguir es retrotraer las cosas a su estado de legalidad jurídica, dejando sin valor ni efecto jurídico la anotación 1 de la matrícula inmobiliaria **50S-40760479**, en consecuencia, es necesario el cierre del folio de la matrícula inmobiliaria **50S-40760479**, ante el contenido falas, por ser un documento que no tiene las características de instrumento público que ha sido violentado mediante acciones de un tercero que engañó a la administración,

En mérito de lo expuesto este Despacho.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Se ordena dejar sin valor ni efecto jurídico la anotación 1 de la matrícula inmobiliaria **50S-40760479**, que contiene la Sentencia 00 de 22/04/2015 del Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá, declaración judicial de pertenencia por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente decisión y en concordancia con la instrucción administrativa 011 del 30 de Julio de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro. (Realícense las salvedades de ley)

ARTÍCULO SEGUNDO: Se ordena, el **CIERRE** de la matrícula inmobiliaria **50S-40760479**, tal como fuera estudiado en la parte motiva de la presente decisión (Realícense las salvedades de ley).

ARTÍCULO TERCERO: Notificar la presente decisión al señor Hugo Rodríguez en la calle 33 SUR # 23 A – 20, de no poder hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso y a terceros que no hayan intervenido en la actuación y que puedan estar directamente interesados o resultar afectados con la decisión, con publicación de la presente providencia, por una sola vez, en la página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro o en un diario de amplia circulación nacional a costa de los interesados (Art.67, 69 y 73, 74 Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO CUARTO: Enviar copia de la presente decisión a Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá, dentro del proceso ordinario con radicado No.



110013103019201300406 de Hugo Rodríguez contra personas indeterminadas que se crean con derechos en la carrera 9 # 11-45, piso 2, edificio virrey solis, correo electrónico "ccto19bt@cen.doj.ramajudicial.gov.co", para conocimiento y fines pertinentes de dichos despachos.

ARTÍCULO QUINTO. Remitir copia de esta resolución al grupo de gestión tecnológica y administrativa y al centro de cómputo de esta Oficina para su conocimiento y fines pertinentes.

ARTÍCULO SEXTO. Contra la presente providencia proceden los recursos de Reposición ante esta Oficina de Registro y el de Apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro los cuales deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso, ante el Registrador Principal de esta Oficina (Art. 74 y 76 de la ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO SEPTIMO. La presente rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los

28 NOV 2022

LORENA DEL PILAR NEIRA CABRERA
Registradora Principal (E)
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur

Proyecto Cindy Contreras
(11/11/2022) Profesional Universitario