



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

RESOLUCIÓN No. 000 001 05

08 MAR 2023

Por la cual se establece la real situación jurídica de la matrícula inmobiliaria No.
50S-295573

Expediente No. AA-100-2021

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

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 solicitud de corrección No. 6419 de 30/07/2021, la señora Martha Yicel Porras, indica que en la matrícula inmobiliaria **50S-295573**, anotación 5 se registró la escritura No. 1055 de 02/04/2014 de la Notaria 6 del Circulo de Bogotá, pero al verificar en la Notaria, la Señora Liseth Katherine Capacho Gómez quien aparece como compradora, no figura con ninguna escritura radicada para el efecto. (Véanse folios 1 a 3 del expediente).

ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

En atención a los hechos antes advertidos, mediante auto de 17/01/2022, se dio inicio a la actuación administrativa con número **AA-100-2021**, tendiente a establecer la real situación jurídica de la matrícula inmobiliaria **50S-295573** (Véanse folios 6 a 6 del expediente).

Mediante oficio de consecutivo 50S2022EE00998 de 20/01/2022, se realizó citación a la Señora Cecilia Segura Sandoval para notificación personal del auto por el cual se dio inicio a la actuación administrativa, obrando guía No. YG282368545CO de la empresa de mensajería 4/72, devuelta. (Véanse folio 7 a 9 del expediente).

Mediante oficio de consecutivo 50S2022EE00999 de 20/01/2022, se realizó citación a la Señora Cecilia Segura Sandoval para notificación personal del auto por el cual se dio inicio a la actuación administrativa, obrando guía No. YG282368537CO de la empresa de mensajería 4/72, devuelta. (Véanse folio 10 a 12 del expediente).

Mediante oficio de consecutivo 50S2022EE01000 de 20/01/2022, se realizó citación a la Señora Liseth Katherine Capacho Gomez para notificación personal del auto por el cual se



dio inicio a la actuación administrativa, obrando guía No. YG282368523CO de la empresa de mensajería 4/72, entregada, igualmente obra constancia de envío y entrega mediante correo electrónico de fecha 21/01/2022. (Véanse folios 13 a 17 del expediente).

Mediante oficio de consecutivo 50S2022EE01001 de 20/01/2022, se realizó citación a la Señora Sandra Yicel Porras para notificación personal del auto por el cual se dio inicio a la actuación administrativa, obrando guía No. YG282368510CO de la empresa de mensajería 4/72, entregada, igualmente obra constancia de envío y entrega mediante correo electrónico de fecha 21/01/2022 (Véanse folios 10 a 12 del expediente).

Mediante oficio de 21/01/2022 se solicitó al grupo de divulgación y publicaciones de la SNR la publicación del auto por el cual se dio inicio a la actuación administrativa, obrando constancia de 15/02/2022. (Véanse folios 22 y 23 del expediente).

Mediante oficio de consecutivo 50S2022EE04568 de 25/02/2022 se realizó notificación por aviso Señora Sandra Yicel Porras obrando constancia de la empresa de mensajería 4/72, entregada, guía No. YG283768139CO (Véanse folios 28 y 29 del expediente).

Mediante oficio de consecutivo 50S2022EE04569 de 25/02/2022 se realizó notificación por aviso Señora Liseth Katherine Capacho Gomez obrando constancia de la empresa de mensajería 4/72, entregada, guía No. YG283768125CO (Véanse folios 30 y 31 del expediente).

Mediante oficio de 25/02/2022 se realizó citación para notificación personal por emplazamiento con fecha de fijación de 25/02/2022 desfijado el 07/03/2022 a la Señora Cecilia Segura Sandoval. (Véanse folios 32 y 33 del expediente).

Mediante oficio de 15/03/2022 se realizó notificación por aviso a la Señora Cecilia Segura Sandoval obrando constancia de publicación de 30/03/2022. (Véanse folios 34 y 35 del expediente).

PARTES INTERVINIENTES

En garantía de los derechos de representación, defensa y contradicción, las partes interesadas fueron informadas del inicio de la presente actuación, sin que hasta el momento hayan intervenido en la misma.

ELEMENTOS MATERIALES DE PRUEBA

Obran en la presente actuación las siguientes:



00000105

08 MAR 2023



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

1. Radicado No. 50S2022ER08235 de 22/07/2022 que corresponde a certificación emitida por la Notaria 6 del Circuito de Bogotá, donde se indica que el acto inscrito en anotación 5 no hace parte del protocolo de la notaría. (Véanse folio 41 a 46 del expediente)
2. Radicado No. 50S2022ER14439 de 09/12/2022 que corresponde a certificación emitida por la Notaria 6 del Circuito de Bogotá, donde se indica que el acto inscrito en anotación 5 no hace parte del protocolo de la notaría y se adjunta copia de la denuncia penal. (Véanse folio 47 a 57 del expediente)

Para el momento de tomar decisión el expediente de la actuación administrativa cuenta con cincuenta y siete (57) folios.

DESCRIPCIÓN DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA INVOLUCRADA EN ESTA ACTUACIÓN.

Matrícula Inmobiliaria No. 50S-295573

Fecha apertura: 17/09/1975

Estado actual: Activo

Ubicación: Carrera 25 B # 32 A – 04 Sur (DIRECCIÓN CATASTRAL)”

Identificación: “Lote de terreno #1.de la manzana k. urbanización libertador, sur. con un área de 174.11 varas (...)”

La anterior matrícula inmobiliaria presenta 5 anotaciones, de las cuales, con relación a la situación fáctica, se deben verificar las siguientes:

Anotación 5: Escritura No. 1055 de 02/04/2014 de la Notaria 6 del Circulo de Bogotá, acto de compraventa, inscrita con el turno de documento No. 2021-30827 el 08/06/2021.

De: Cecilia Segura Sandoval

A: Capacho Gomez Liseth Katherine

(X) Propietaria

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:



000 001 05

08 MAR 2023



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

- 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 sinfín de litigios.



000 001 05
08 MAR 2023



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

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;

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



00000105

08 MAR 2023



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

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.

[...].

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 ídem 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.
[...]

ARTÍCULO 60. RECURSOS. [...].

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

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.

La tradición de la matrícula inmobiliaria **50S-295573**, refleja que en la anotación 5 del citado predio, mediante escritura 1055 de 02/04/2014 de la Notaría 6 del Círculo de Bogotá se



000 001 05
08 MAR 2023



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

realizó inscripción de compraventa de Cecilia Segura Sandoval a Liseth Katherine Capacho Gómez motivo por el cual surgió la necesidad de establecer si la Notaria en mención expidió el acto inscrito.

Que como resultado a las solicitudes realizadas por esta Oficina Notaría 6 del Círculo de Bogotá, este allegó copia de la denuncia penal presentada ante la Fiscalía General de Nación conforme a la constancia de entrega al correo electrónico atencionusuario.bogota@fiscalia.gov.co, en consecuencia, estas circunstancias muestran 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

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."

⁴Art. 13 de la Ley 1579 de 2012.



00000105

08 MAR 2023



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

principio registral de legalidad que sirve de base al sistema de registro de la propiedad inmueble, así como del principio de confianza legítima y que en últimas atentan contra la guarda de la fe pública. (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 5 de la matrícula inmobiliaria **50S-295573**, 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 5 de la matrícula inmobiliaria **50S-295573**, escritura No. 1055 de 02/04/2014 de la Notaria 6 del Círculo de Bogotá, acto de compraventa, inscrita con el turno de documento No. 2021-30827 el 08/06/2021, 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. Notificar CECILIA SEGURA SANDOVAL en la Carrera 25 B # 32 A 04 Sur, también en la Carrera 25 A #34-04/a LISETH KATHERINE CAPACHO GOMEZ, en la Carrera 25 B # 32 A 04 Sur, correo electrónico: lizcapa@hotmail.com, de no ser posible, procédase de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011, respecto de la señora SANDRA YICEL PORRAS, una vez se encuentre en firma la presente decisión se le comunicará en respuesta a la solicitud de corrección 6419 del 30/07/2021, en la Carrera 25 B #32 A-04 Sur, correo electrónico: marthaporrash@gmail.co.

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 TERCERO. 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.



00000105

08 MAR 2023



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

ARTÍCULO CUARTO. 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 QUINTO. La presente providencia rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los

08 MAR 2023

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

Proyectó:
(15/02/2023)

Cindy Contreras
Profesional Universitario