

Bogotá, D.C., 16 de Noviembre de 2018

ORIP- BZS – JU- ESPEC
50S2017EE36512
Al responder favor citar este código:

Doctor
CARLOS ALBERTO GARCIA CASTRO
Grupo de Divulgación y Publicaciones
Superintendencia de Notariado y Registro
Cuidad

Ref.: Publicación en página web

Respetado Dr. Campuzano Garcés:

Con el fin de que se realice la publicación correspondiente, remito RESOLUCIÓN N° 509 de fecha 17 de Agosto de 2018, en 18 folios útiles, correspondientes al Expediente AA-331-2017.

Agradezco su colaboración y pronta respuesta. En caso de no haber presupuesto favor contestar por escrito.

Cordialmente;



EDGAR JOSÉ NAMÉN AYUB
Registrador Principal
Oficina de Registro Zona Sur – Bogotá D.C.

Anexo: 18 folios
Proyecto: LMSH



Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá D.C. – Zona Sur
Calle 45A Sur No. 52C-71
Bogotá D.C. – Colombia
ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



RESOLUCIÓN No. 00000509

17 AGO 2018

Por la cual se corrige el registro de unas anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria **50S-40454073**

Expediente No. A.A.331 de 2017

EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ 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 47192 de octubre 23 de 2017, radicado en esta oficina con el número 50S2017ER26728, de octubre 30 de 2017 (Folio 1 a 8 de este expediente), la oficina de apoyo para los juzgados civiles municipales de ejecución de sentencias de Bogotá, solicitó se adelante la investigación en el inmueble con matrícula inmobiliaria 50S-40454073, señalando que fue decretado el embargo sobre dicho bien por el juzgado 56 Civil Municipal de Bogotá, inscrito en la anotación 9.

Que la anterior medida fue cancelada mediante oficio 2055 del 26 de septiembre de 2014 por el juzgado 56 civil municipal, cuando dicho despacho judicial ya no conocía del proceso en razón al acuerdo 9984 de 2013, que ordenó su envío a los juzgados de ejecución por lo que el juzgado 13 de ejecución civil municipal de Bogotá, profirió la primera providencia el 14 de enero de 2014.

Que el inmueble además le fue cancelado la hipoteca constituida a favor del banco Davivienda S.A. como se ve en la anotación 11, en que además el bien aparece vendido con anotación 13 y también en la anotación 14.

Posteriormente en la anotación 15, el inmueble aparece hipotecado al Banco Caja Social, según la escritura 7829.

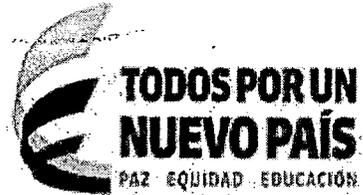
ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA



Certificado N° SC 7036-1

Certificado N° CP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 45 A sur N° 52 C-71 – TEL 711-16-81
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supemotariado.gov.co>
Email: ofiregibogotasur@supemotariado.gov.co



Mediante auto del 26 de enero de 2018, se dio inicio a actuación administrativa que fue radicada con número 331-2017, tendiente a establecer la situación jurídica del folio de matrícula 50S-40454073 (Folio 9 a 11 de este expediente).

Con comunicación con radicado 50S2018EE04557, del 9 de febrero de 2018, se le hace saber a la señora Ligia Stella Villegas Fajardo, del inicio de actuación administrativa, por lo que la empresa de mensajería 4/72, certifica la entrega de la misma (Folio 12 a 13 de este expediente).

Con comunicación con radicado 50S2018EE04558, del 9 de febrero de 2018, se le hace saber a Carlos Antonio Parra Marín, del inicio de actuación administrativa, por lo que la empresa de mensajería 4/72, certifica la entrega de la misma (Folio 14 a 15 de este expediente).

Con comunicación con radicado 50S2018EE04559, del 9 de febrero de 2018, se le hace saber a María Angélica Jiménez illera, del inicio de actuación administrativa, por lo que la empresa de mensajería 4/72, certifica la entrega de la misma (Folio 16 a 17 de este expediente).

Con comunicación con radicado 50S2018EE04561, del 9 de febrero de 2018, se le hace saber a Banco Caja Social S.A., del inicio de actuación administrativa, por lo que la empresa de mensajería 4/72, certifica la entrega de la misma (Folio 18 a 19 de este expediente).

Con comunicación con radicado 50S2018EE04572, del 12 de febrero de 2018, se le hace saber a Banco Davivienda, del inicio de actuación administrativa, por lo que la empresa de mensajería 4/72, certifica la entrega de la misma (Folio 20 a 21 de este expediente).

Solicitud con radicado 50S2018EE04563, del 9 de febrero de 2018, solicitando a la notaria 36, certifique si la escritura pública 4929 y 4930, hacen parte del protocolo de ese despacho (Folio 26 y 51 a 52 de este expediente).

Solicitud con radicado 50S2018EE04562, del 9 de febrero de 2018, solicitando al juzgado 56 civil municipal certifique si el oficio 2055 del 16 de septiembre de 2014, fue emitido por ese despacho (Folio 47 a 48 de este expediente).

Certificación página web publicación auto inicio de la actuación administrativa (Folio 50 de este expediente).

PARTES INTERVINIENTES



Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 45 A sur N° 52 C-71 – TEL 711-16-81
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



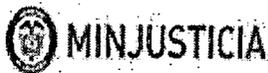
1. Al momento de decidir la presente actuación, las partes que fueron comunicadas del inicio de la actuación administrativa no han intervenido.

ELEMENTOS MATERIALES DE PRUEBA

Obran en la presente actuación los siguientes:

1. oficio 47192 de octubre 23 de 2017, radicado en esta oficina con el número 50S2017ER26728, de octubre 30 de 2017 (Folio 1 a 8 de este expediente), en que la oficina de apoyo para los juzgados civiles municipales de ejecución de sentencias de Bogotá, solicitó se adelante la investigación en el inmueble con matrícula inmobiliaria 50S-40454073, señalando que fue decretado el embargo sobre dicho bien por el juzgado 56 Civil Municipal de Bogotá, inscrito en la anotación 9. Que la anterior medida fue cancelada mediante oficio 2055 del 26 de septiembre de 2014 por el juzgado 56 civil municipal, cuando dicho despacho judicial ya no conocía del proceso en razón al acuerdo 9984 de 2013, que ordenó su envío a los juzgados de ejecución por lo que el juzgado 13 de ejecución civil municipal de Bogotá, profirió la primera providencia el 14 de enero de 2014. Que el inmueble además le fue cancelado la hipoteca constituida a favor del banco Davivienda S.A. como se ve en la anotación 11, en que además el bien aparece vendido con anotación 13 y también en la anotación 14. Posteriormente en la anotación 15, el inmueble aparece hipotecado al Banco Caja Social, según la escritura 7829.
2. Oficio 1006804 del 28 de febrero de 2018, radicado en esta oficina con el número 50S2017ER05386, (Folio 22 de este expediente), en que el banco Davivienda refiere que en la base de datos registra que la señora Villegas Fajardo Ligia Steli presenta crédito hipotecario 05700323001425022, que se encuentra cancelado con esa entidad hasta el 30 de mayo de 2014.
3. Oficio del 9 de marzo de 2018 de la notaria 36, en que certifica que en esa notaria para el año 2014 no se llegó a la escritura 4929 y 4930, por lo que además adjunta copia de la denuncia penal instaurada el 9 de marzo de 2018 (Folio 27 a 46 de este expediente).
4. Oficio 14541 del 9 de abril de 2018, proveniente de la oficina de apoyo para los juzgados civiles municipales de ejecución de sentencias de Bogotá, dentro del proceso ejecutivo hipotecario No.11001-40-03-056-2011-00243-00, iniciado por





banco Davivienda contra Ligia Stella Villegas Fajardo, del juzgado 13 de ejecución civil municipal de origen juzgado 56 civil municipal, en que se informa que el oficio 2055 no aparece elaborado en el sistema SIGLO XXI, verificando que quien suscribió el aludido documento no ostenta la calidad de secretario para ese momento (Folio 54 de este expediente).

5. Oficio 0571 del 5 de marzo de 2018, por el que se informa que el señor Rafael Carrillo Hinojosa que aparece firmando la comunicación 2055, no es, no ha sido secretario o empleado de ese despacho, por lo que para la fecha la secretaria era Ibeth Yadira Morales Daza, al igual que el sello que se estampa no corresponde al que se usa o usaba para el año 2014 (Folio 55 de este expediente).
6. Fotocopia oficio 2055 del 16 de septiembre de 2014, teniendo como demandante Banco Davivienda contra Ligia Stella Villegas Fajardo, dirigido a esta oficina por el cual se indica que por auto del 28 de agosto de 2014, dictando dentro del proceso ejecutivo de la referencia se decretó la cancelación de embargo sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No.50S-40454073(Folio 58 de este expediente)

DESCRIPCIÓN DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA INVOLUCRADO EN LA ACTUACIÓN.

Folio de matrícula No. 50S-40454073

Estado actual: Activo

Fecha de apertura: 4 de noviembre de 2005

Dirección: "CL 42F SUR 87B 16 ET 4 IN 8 AP 101 (DIRECCION CATASTRAL)"

Descripción del inmueble: "BQ 4 INT 8 APT 101 TIPO B2 CONJ PORTAL DE PINAR con área de 38.37M2..."

El presente folio presenta 15 anotaciones vigentes, de las cuales en virtud de los hechos motivo de la presente actuación, es necesario constatar las mismas a partir de la anotación 9 descritas así:

Anotación 9: Oficio 0954 del 4 de abril de 2011, del juzgado 56 civil municipal, acto de embargo ejecutivo con acción real, referencia proceso 2011-0243, de Banco Davivienda a Villegas Fajardo Ligia Stelia, inscrito con turno 2011-40864.

Anotación 10: Oficio 2055 del 16 de septiembre de 2014, del juzgado 56 civil municipal, acto de cancelación providencia judicial embargo anotación 9 de Banco Davivienda a Villegas Fajardo Ligia Stelia, inscrito con turno 2015-1339.



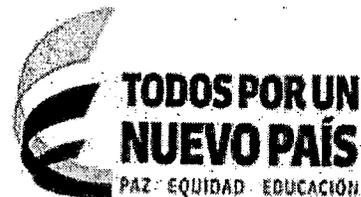
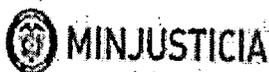
Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 45 A sur N° 52 C-71 – TEL 711-16-81

Bogotá D.C. – Colombia

<http://www.supemotariado.gov.co>

Email: ofiregisbogotasur@supemotariado.gov.co



00000509

Anotación 11: escritura 4930 del 21 de octubre de 2014, de la notaria 36 del círculo de Bogotá, acto de cancelación hipoteca anotación 6 de Banco Davivienda a Villegas Fajardo Ligia Stelia, inscrito con turno 2015-1343.

Anotación 12: escritura 4929 del 21 de octubre de 2014, de la notaria 36 del círculo de Bogotá, acto de cancelación patrimonio de familia, anotación 7 de Villegas Fajardo Ligia Stelia, inscrito con turno 2015-1347.

Anotación 13: escritura 545 del 6 de febrero de 2015, de la notaria 68 del círculo de Bogotá, acto de compraventa de Villegas Fajardo Ligia Stelia a Parra Marín Carlos Antonio, inscrito con turno 2015-19011.

Anotación 14: escritura 7829 del 3 de noviembre de 2016, de la notaria 62 del círculo de Bogotá, acto de compraventa de Parra Marín Carlos Antonio a Jiménez Illera María Angélica, inscrito con turno 2016-79202.

Anotación 15: escritura 7829 del 3 de noviembre de 2016, de la notaria 62 del círculo de Bogotá, acto de hipoteca abierta sin límite de cuantía de Jiménez Illera María Angélica a Banco Caja Social S.A, inscrito con turno 2016-79202.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

En primer momento debemos recordar que el artículo 2 de la ley 1579 del primero de octubre de 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:

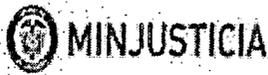
- Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil;
 - Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces;
 - 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 función 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*



Certificado N° SC 7088-1

Certificado N° GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 45 A sur N° 52 C-71 – TEL 711-16-81
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supemotariado.gov.co>
Email: ofiregisbogotasur@supemotariado.gov.co



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 que se puede definir 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 mismo, por lo que en tal razón la norma que consagra la labor de registro también 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, Bogotá 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 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.

[...]

Lo anterior evidentemente es uno de los soportes que permiten el adelantamiento de la actuación administrativa que hoy nos ocupa, ante lo cual, las pruebas aportadas hasta el momento nos muestran que el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40454073, se han inscrito documentos que no fueron proferidos por las autoridades señaladas en los mismo con lo que se permitió alterar la realidad jurídica del citado bien, lo que evidencia entonces la imperiosa necesidad que se corrijan las anotaciones que fueron radicadas en contra del ordenamiento legal y que ameritan en consecuencia se realicen las correcciones que demuestren la realidad jurídica del bien incurso en la presente actuación.

En virtud de lo que se acaba de plantear el artículo 60 de la norma ídem dispone:

ARTÍCULO 60. RECURSOS. [...].

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

CONSIDERACIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO



Certificado N° SC 7088-1

Certificado N° CP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 45 A sur N° 52 C-71 – TEL 711-16-81
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: ofiregibogotasur@supernotariado.gov.co



En este orden de ideas, visto el trámite procesal y llegada la oportunidad para decidir luego de transitado el camino necesario para llegar a la verdad que debe enseñar el folio de matrícula comprometido en esta actuación administrativa, también cumplidas las comunicaciones, notificaciones y publicaciones dispuestas por la ley, se procede por parte de este Despacho a emitir el pronunciamiento de fondo adscrito a su competencia respecto del mérito del tema que nos ocupa.

El material probatorio muestra que el inmueble con matrícula inmobiliaria No.50S-40454073, contenía la siguiente inscripción:

Anotación 9: Oficio 0954 del 4 de abril de 2011, del juzgado 56 civil municipal, acto de embargo ejecutivo con acción real, referencia proceso 2011-0243, de Banco Davivienda a Villegas Fajardo Ligia Stelia, inscrito con turno 2011-40864.

Respecto de la cual y como se manifestó en los hechos que ameritaron la presente actuación, de acuerdo con el oficio 47192 del 23 de octubre de 2017, proveniente de la oficina de apoyo para los juzgados civiles municipales de ejecución de sentencias, el referido embargo fue cancelado con el oficio 2055 del 26 de septiembre de 2014, que provenía del juzgado 56 civil municipal, lo cual resultaba imposible puesto que para la fecha del referido oficio ese juzgado ya no conocía del citado proceso puesto que el mismo había sido trasladado para el juzgado 13 civil municipal, situación que es corroborada por el juzgado 56 civil municipal de oralidad, mediante oficio 0571 del 5 de marzo de 2018, en el que se afirma^(Folio 55 de este expediente):

“En atención a su oficio 18-9542 de 2018 del mismo proceso de la referencia, me permito informarle que el señor RAFAEL CARRILLO HINOJOSA, que aparece firmando la comunicación N°.2055 que se anexa, no es, ni ha sido secretario o empleado de este Despacho. La secretaria para la época era la Dra. IBETH YADIRA MORALES DAZA. Igualmente el sello que allí se estampa, no corresponde al que se usa y usaba para el año 2014, siempre ha sido en forma circular, no ovalada...”

Lo anterior nos permite entonces decantar que la anotación **10** del folio de matrícula inmobiliaria objeto de estudio se inscribió con un documento que carece de todo valor legal que pueda prorrogarse en el tiempo y menos modificar como inicialmente se hizo la realidad jurídica del inmueble teniendo en cuenta que la autoridad judicial a quien se le atribuye haber emitido el mismo, ha negado tal situación, por lo que en tal razonamiento es posible señalar que el citado oficio 2055 carece de todo valor legal puesto que el



Certificado N° SC 7088-1



Certificado N° GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 45 A sur N° 52 C-71 – TEL 711-16-81
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supemotariado.gov.co>
Email: ofiregisbogotasur@supemotariado.gov.co



mismo proviene de un hecho ilícito con el que se canceló una medida cautelar impuesta por una autoridad legalmente constituida en nuestro ordenamiento legal, siendo aún más lamentable que esa no fue la única irregularidad que se cometió respecto del citado inmueble, que a la postre tenía como objetivo realizar la venta del bien por parte de la señora Ligia Stelia Villegas Fajardo, quien terminó cumpliendo tal cometido cuando no solamente se cancela el embargo que estaba en la anotación 9, sino que además con el fin de demostrar que el inmueble se encontraba libre de gravámenes, hipotecas u otras condiciones que permitieran la realización de la venta del mismo, siendo así como no solamente mediante acciones fraudulentas se consigue la cancelación del citado embargo sino que además en la anotación 11 y 12 se inscribieron los siguientes actos:

Anotación 11: escritura 4930 del 21 de octubre de 2014, de la notaria 36 del círculo de Bogotá, acto de cancelación hipoteca anotación 6 de Banco Davivienda a Villegas Fajardo Ligia Stelia, inscrito con turno 2015-1343.

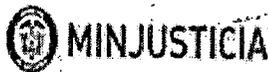
Anotación 12: escritura 4929 del 21 de octubre de 2014, de la notaria 36 del círculo de Bogotá, acto de cancelación patrimonio de familia, anotación 7 de Villegas Fajardo Ligia Stelia, inscrito con turno 2015-1347.

No obstante la notaria 36 en la que supuestamente habrían sido realizadas las escrituras 4930 y 4929, del 21 de octubre de 2014, con las que se canceló la hipoteca inscrita en la anotación 6 y el patrimonio de familia de la anotación 7, respectivamente, al respecto la notaria 36 mediante oficio del 9 de marzo de 2018 ha certificado que en dicho despacho para el año 2014, no se llegó a las escrituras con los números mencionados, por lo que remite fotocopia de la denuncia penal instaurada por la notaria 36 ante el hecho ilícito advertido (Folios 27 y 45 a 46 del c.o), mostrándose de esta manera que con documentos sin valor legal, se cancela el embargo de la anotación 9, la hipoteca con garantía real de la anotación 6 y la constitución de patrimonio de familia anotación 7, las cuales ante la irregularidad en que se soportan los mismos, con los que no se podía modificar la realidad jurídica del inmueble puesto que los citados documentos no fueron proferidos por las autoridades de quienes de predicaban había sido efectuados, por lo que tal condición, es necesario acudir al la Instrucción Administrativa 011 del 30 de Julio de 2015, de la Superintendencia de Notariado y Registro, en la que se consideró:

"...La Superintendencia de Notariado y Registro, en el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control sobre las Oficinas de Registro



Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 45 A sur N° 52 C-71 – TEL 711-16-81
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



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

²Art. 4° de la Ley 1579 de 2012.

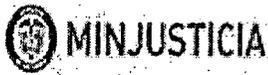
³Ley 1564 de 2012. Art. 243. Inc. 2°. "Los documentos son públicos o privados. Documento público es el otorgado por el funcionario público en ejercicio de sus funciones o con su intervención. Así mismo, es público el documento otorgado por un particular en ejercicio de funciones públicas o con su intervención. 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.



Certificado N° SC 7066-1

Certificado N° GP 174-1



(...)

De esta manera entonces resulta imperante volver las cosas a su estado de legalidad que ha sido violentado mediante acciones de un tercero que engañó a la administración consiguiendo que se cancelaran actos legales para obtener un resultado que no era otro que efectuar la transferencia del bien como se muestra con la anotación **13** y **14**, además de la constitución de una hipoteca con garantía real, evidenciada en la anotación **15**, situaciones que deben ser corregidas volviendo las cosas a su estado inicial como quiera que la realidad jurídica del predio no puede estar sustentada en documentos carentes de legitimidad, por lo que en tal condición se deberán realizar las siguientes correcciones:

Restablecer la anotación **9** del folio de matrícula inmobiliaria No.50S-40454073, concerniente a dejar vigente la medida cautelar inscrita mediante oficio 0954 del 4 de abril de 2011, del juzgado 56 civil municipal, acto de embargo ejecutivo con acción real, referencia proceso 2011-0243, de Banco Davivienda a Villegas Fajardo Ligia Stelia, inscrito con turno 2011-40864, por consiguiente desestimar toda validez a la anotación **10** que contiene el oficio 2055 del 16 de septiembre de 2014, del juzgado 56 civil municipal, acto de cancelación providencia judicial embargo anotación **9** de Banco Davivienda a Villegas Fajardo Ligia Stelia, inscrito con turno 2015-1339, como quiera que dicho documento proviene de un acto que por su contenido irreal no pueden continuar generando efectos jurídicos.

De la misma manera, al haber establecido que la escritura 4930 del 21 de octubre de 2014, no fue realizada por la notaria 36 del círculo de Bogotá, como aparece en las anotaciones **11**, con la que se canceló la anotación **6** referente a la hipoteca con garantía real constituida con la escritura 3701 del 29 de diciembre de 2005, de la notaria 48 del círculo de Bogotá, de Ligia Stelia Villegas Fajardo a Banco Davivienda, en tal situación se restablece la anotación **6** y se deja sin valor la anotación **11**, como quiera que la misma se encuentra soportada en un hecho contrario a la realidad tal como lo sostuvo la notaria 36 del círculo de Bogotá.

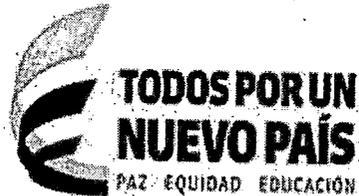
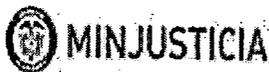
Por las mismas circunstancias antes expuestas, cobra vigencia la anotación **7** que contiene la escritura 3701 del 29 de diciembre de 2005, de la notaria 48 del círculo de Bogotá, por la que se constituyó patrimonio de familia de Ligia Stelia Villegas Fajardo a favor de su cónyuge, compañero(a) permanente, de su(s) hijo(s) menor(es) de edad, acto que fue cancelado con la escritura 4929 del 21 de octubre de 2014, de la notaria 36 del círculo de Bogotá, respecto de cancelación patrimonio de familia, anotación **12** que se deja sin valor legal, restituyendo en consecuencia la anotación **7** antes determinada



Certificado N° SC 7088-1

Certificado N° CP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 45 A sur N° 52 C-71 – TEL 711-16-81
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supemotariado.gov.co>
Email: ofiregisbogotasur@supemotariado.gov.co



puesto que su cancelación se realizó con un documento que no corresponde a la notaria que se dijo había sido expedido, lo cual ha sido negado por la aludida autoridad, ante lo cual no se puede permitir que continúe generando consecuencia jurídicas al ser irreal su contenido.

En consecuencia con lo anterior es posición de esta oficina que las anotaciones que se efectuaron en forma posterior a las inscripciones que se hicieron con documentos espurios deberían quedar sin ningún efecto en el folio puesto que se lleva al punto que ahora que se da vigencia al embargo de la anotación 9 cancelado con un documento ilegal, en tal razón no resultaría procedente el acto de compraventa que fue radicado en la anotación 13 del folio de matrícula, según el contenido de la escritura 545 del 6 de febrero de 2015, de la notaria 68 del círculo de Bogotá, acto de compraventa de Villegas Fajardo Ligia Stelia a Parra Marín Carlos Antonio, inscrito con turno 2015-19011, puesto que estamos ante la figura del objeto ilícito que contempla el artículo 1519 concomitante con el artículo 1521 del código civil que establece:

“Hay un objeto ilícito en la enajenación:

- 1o.) De las cosas que no están en el comercio.
- 2o.) De los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona.
- 3o.) De las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello.
- 4º.) (...)” (la negrilla es nuestra)

Por lo que en tal razón la venta realizada mediante la anotación 13, del folio en análisis se encuentra soportada en un objeto ilícito, misma situación que se presenta con la anotación 7 que contiene la escritura 3701 del 29 de diciembre de 2005, de la notaria 48 del círculo de Bogotá, por la que se constituyó patrimonio de familia de Ligia Stelia Villegas Fajardo a favor de su cónyuge, compañero(a) permanente, de su(s) hijo(s) menor(es) de edad, a la cual se le ha otorgado nuevamente vigencia al haber sido cancelada de la misma forma con un documento sin valor legal, lo que en consecuencia impediría también la compraventa realizada en la anotación 13, si se tiene en cuenta el ordenamiento que consagra la figura del patrimonio de familia que además ha sido analizada por la Honorable Corte Constitucional en sentencia 560 de 2002, en la que dijo:

“Una de las formas de protegerla es amparando su patrimonio pues sólo la disponibilidad de los bienes económicos necesarios para la subsistencia puede asegurar el desarrollo integral de sus miembros. Si



Certificado N° SC 7088-1

Certificado N° GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 45 A sur N° 52 C-71 – TEL 711-16-81
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: ofiregistrisbogotasur@supernotariado.gov.co



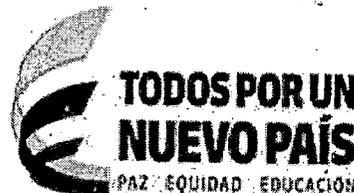
bien esa protección debería extenderse a los bienes económicos con que cuenta la familia y en cantidad suficiente para el aseguramiento de su subsistencia, prioritariamente ha recaído sobre su vivienda ya que ésta se halla indisolublemente ligada a la calidad de su vida. De allí que se hayan desarrollado instituciones como el patrimonio de familia y la afectación de vivienda familiar.

El patrimonio de familia es una institución orientada a proteger la casa de habitación como uno de sus haberes más importantes pues el Estado tiene especial interés en que cada familia asegure un lugar en el cual radicarse y a partir del cual desplegar la existencia. Ese interés es explicable pues la vivienda digna es hoy un derecho constitucional de segunda generación que puede incluso asumir el carácter de fundamental cuando entra en estrecha relación con un derecho de esa naturaleza. Mucho más si de la familia hacen parte hijos menores de edad, los que, por el sólo hecho de serlo, merecen un tratamiento preferente.

Con el patrimonio de familia se protege un inmueble como patrimonio familiar, dándole el carácter de inembargable e indistintamente de que él aparezca registrado a nombre de uno de los cónyuges o compañeros o de ambos. Ello es así porque lo que se pretende es poner a salvo el patrimonio familiar de las pretensiones económicas de terceros....”

En consecuencia con el anterior planteamiento, como ya se dijo inicialmente, el patrimonio de familia inscrito en la anotación 7 fue cancelado con la anotación 12, esta última en la que se hizo uso de un documento que no había sido expedido por la autoridad que se señaló, lo cual fue develado en la presente actuación y que en consecuencia conllevó a restituir la anotación 7, mientras que la anotación 12, le fue restada toda validez por su contenido fraudulento, lo que conllevaría entonces a que la anotación 13, por el que se efectúa la compraventa antes detallada, no tuviera vigencia ya que estaríamos hablando que se realiza la venta del inmueble no solamente estando inscrito embargo hipotecario previsto por la autoridad judicial, sino además el patrimonio de familia, no obstante la presente posición no es compartida por la autoridad que conoce en segunda instancia las actuaciones administrativas de esta oficina como lo es la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, quien al pronunciarse en recurso de apelación dentro del expediente SAJ-252 de 2017, profirió la resolución 8527 del 11 de agosto de 2017, decidió dejar vigente la venta dándole la estipulación de cosa ajena, realizada a pesar que endicha actuación se





restableció la inscripción de un embargo que había sido cancelado con un documento que no había sido proferido por la autoridad judicial.

De esta manera, siguiendo con la línea trazada por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, el folio de matrícula inmobiliaria reflejará la siguiente realidad jurídica:

Anotación 6. Acto hipoteca, mediante escritura 3701 del 29 de diciembre de 2005, de la notaria 48 del circulo de Bogotá. Inscripción 2006-25573

DE: Ligia Stelia Villegas Fajardo (X) propietaria

A: Banco Davivienda S.A.

Se restablece su vigencia mediante la presente decisión.

Anotación 7. Acto constitución de patrimonio de familia, mediante escritura 3701 del 29 de diciembre de 2005, de la notaria 48 del circulo de Bogotá. Inscripción 2006-25573

DE: Ligia Stelia Villegas Fajardo (X) propietaria

A: favor de su cónyuge, compañero(a) permanente, de su(s) hijo(s) menor(es) de edad, turno de inscripción 2006-25573. **Se restablece su vigencia mediante la presente decisión.**

Anotación 8. Aclaración reglamento de propiedad horizontal, mediante escritura 2276 del mayo 4 de 2017, de la notaria 1 del circulo de Bogotá. Inscripción 2007-62417.

A: Conjunto portal de pinar manzana 4.

No se genera modificación alguna respecto de la presente actuación.

Anotación 9: Oficio 0954 del 4 de abril de 2011, del juzgado 56 civil municipal, acto de embargo ejecutivo con acción real, referencia proceso 2011-0243. Inscrito con turno 2011-40864.

DE: Banco Davivienda

A: Ligia Stelia Villegas Fajardo, (X) propietaria

Se restablece su vigencia por medio de la presente decisión.

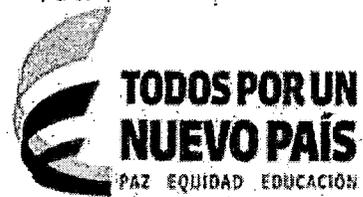
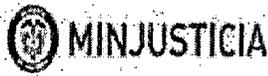
Anotación 10: Oficio 2055 del 16 de septiembre de 2014, del juzgado 56 civil municipal, acto de cancelación providencia judicial embargo anotación 9. inscrito con turno 2015-1339

DE: Banco Davivienda

A: Ligia Stelia Villegas Fajardo. (X) propietaria

Se deja sin valor jurídico en virtud por las razones aquí expuestas.





Anotación 11: escritura 4930 del 21 de octubre de 2014, de la notaria 36 del círculo de Bogotá, acto de cancelación hipoteca anotación 6. Inscrito con turno 2015-1343.

DE: Banco Davivienda

A: Ligia Stelia Villegas Fajardo. (X) propietaria

Se deja sin valor jurídico en virtud por las razones aquí expuestas.

Anotación 12: escritura 4929 del 21 de octubre de 2014, de la notaria 36 del círculo de Bogotá, acto de cancelación patrimonio de familia, anotación 7. Inscrito con turno 2015-1347

DE: Villegas Fajardo Ligia Stelia. (X) propietaria

Se deja sin valor jurídico en virtud por las razones aquí expuestas.

Anotación 13: escritura 545 del 6 de febrero de 2015, de la notaria 68 del círculo de Bogotá, acto de compraventa inscrito con turno 2015-19011.

DE: Ligia Stelia Villegas Fajardo

A: Carlos Antonio Parra Marín (X) propietario

Se modificará el código de inscripción por el de compraventa de cosa ajena atención a lo antes expuesto.

Anotación 14: escritura 7829 del 3 de noviembre de 2016, de la notaria 62 del círculo de Bogotá, acto de compraventa inscrito con turno 2016-79202.

DE: Carlos Antonio Parra Marín

A: María Angélica Jiménez Illera, (X) propietaria

Se modificará el código de inscripción por el de compraventa de cosa ajena atención a lo antes expuesto.

Anotación 15: escritura 7829 del 3 de noviembre de 2016, de la notaria 62 del círculo de Bogotá, acto de hipoteca abierta sin límite de cuantía inscrito con turno 2016-79202.

DE: María Angélica Jiménez Illera (X) propietaria

A: Banco Caja Social S.A.

Se deja vigente en atención a lo planteado en la parte considerativa de la presente actuación.

En atención a lo aquí esgrimido deberá tenerse en cuenta lo estipulado en el inciso segundo, del artículo 60 de la ley 1579 de 2012, que estipula

ARTÍCULO 60. RECURSOS. [...].



Certificado N° SC 7088-1

Certificado N° GP 174-1

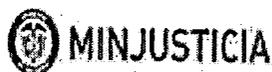
Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 45 A sur N° 52 C-71 - TEL 711-16-81

Bogotá D.C. - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

Email: ofiregibogotasur@supernotariado.gov.co



00000509

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

Es así que teniendo en cuenta que a pesar que las correcciones que se deben hacer en el folio de matrícula no son como consecuencia de errores atribuibles a esta oficina sino al actuar contrario a la legalidad efectuado por un tercero que con su conducta conllevó a que el folio de matrícula inmobiliaria mostrara una descripción que no correspondía a la verdad y que por lo tanto debe restablecerse la realidad en cumplimiento del deber de garantizar que el folio en todo momento muestre la verdad jurídica.

En mérito de lo expuesto este Despacho.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO.- Restablecer el valor legal de las anotaciones 6,7 y 9, que fue cancelado por la anotación 11,12 y 10, respectivamente, en virtud de lo expuesto en la parte considerativa de la presente decisión, atendiendo lo previsto en el artículo 59 y 60 de la ley 1579 de 2012, concordante con la instrucción administrativa 011 del 30 de Julio de 2015, al igual que se realizarán las modificadores en las anotaciones 10,11,12,13,14 y 15, de acuerdo a lo planteado en esta decisión, respecto del folio de matrícula inmobiliaria 50S-40454073.

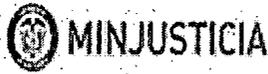
ARTÍCULO SEGUNDO.- Notificar la presente decisión a Ligia Stella Villegas Fajardo, Carlos Antonio Parra Marín, María Angélica Jiménez Illera, al Banco Davivienda y Banco Caja Social S.A, como interesados de la decisión aquí proferida. De no poder hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso y a terceros que no hayan intervenido en la actuación que puedan estar directamente interesados o resulten afectados con lo aquí dispuesto, mediante 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 Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO TERCERO.- Comuníquese enviando copia de la presente resolución, ante la oficina de ejecución civil municipal de Bogotá, en respuesta al oficio 47192 del 23 de



Certificado N° GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 45 A sur N° 52 C-71 - TEL 711-16-81
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supemotariado.gov.co>
Email: ofregisbogotasur@supemotariado.gov.co



octubre de 2017, radicado en esta oficina con el número 50S2017ER26728, fin sean enterados de la determinación tomada por esta oficina, para lo de su competencia, con relación a los hechos objeto de la actuación administrativa.

ARTÍCULO CUARTO.- 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 QUINTO.- 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. (Artículo 21 numeral 2 Decreto 2723 de 2014 Ministerio de Justicia y del Derecho, por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Notariado y Registro, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO SÈXTO.- La presente providencia rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los

17 AGO 2018'

EDGAR JOSÉ NAMÉN AYUB
Registrador Principal
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur

Proyecto: Pedro José Patarroyo García
Profesional Universitario
ORIP Bogotá - Zona Sur

Reviso: Lorena del Pilar Neira Cabrera
Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídico Registral
ORIP Bogotá - Zona Sur



Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 45 A sur N° 52 C-71 – TEL 711-16-81
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: ofregisbogotasur@supernotariado.gov.co