



AUTO DEL 19 FEB 2018

Por el cual se da inicio a una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50S-40612837.

Expediente N°. A.A.338 de 2017

EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ- ZONA SUR

En uso de sus facultades legales y en especial por las conferidas por el artículo 22 del Decreto 2723 de 2014, la Ley 1579 de 2012 y la Ley 1437 de 2011

CONSIDERANDO:

SOLICITUD

Mediante solicitud de corrección C2017-13409 de fecha 25 de octubre de 2017, se destaca el hecho de que se inscribió en la anotación siete (07) del folio de matrícula inmobiliaria 50S-40612837 embargo hipotecario, siendo que el oficio inscrito refiere al acto de cancelación de la medida cautelar, por lo que señala, se debería haberse devuelto el oficio con nota devolutiva por no reflejar embargo registrado; el área de correcciones de esta Oficina de Registro, remite dicha solicitud con el fin de que se establezca la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50S-40612837, toda vez que en la anotación siete (07) se inscribió el oficio 1565 del 14 de julio de 2017 Juzgado 56 Civil Municipal de Oralidad de Bogotá correspondiente a cancelación de embargo, pero por error se registró como embargo ejecutivo con acción real. De acuerdo a lo anterior, se debe estudiar la viabilidad de dejar sin valor ni efecto jurídico la anotación siete (07) por no ser procedente la inscripción de dicho oficio.

CONSIDERACIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO

El folio de matrícula inmobiliaria 50S-406128372, tiene fecha de apertura 07 de septiembre de 2012, e identifica el predio ubicado en la calle 36 B Sur 11 - 27, de la nomenclatura urbana de Bogotá D.C. (Dirección catastral), y cuya descripción cabida y



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: ofiregistrbogotasur@supernotariado.gov.co



linderos se determina como: "CONTENIDOS EN ESCRITURA N° 5648 DE FECHA 15-08-2012 EN NOTARÍA NOVENA DE BOGOTÁ D. C. APT 709 CONJ. CERRADO MONTERREY DE SAN CARLOS. CON ÁREA CONSTRUIDA DE 51.00 M2. ÁREA PRIVADA 43.99 M2 CON COEFICIENTE DE 0.412% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984)."

A la fecha registra siete (07) anotaciones. La primera de ellas referente al acto de constitución de hipoteca, según escritura 9045 del 01 de diciembre de 2011 Notaría Novena de Bogotá D.C., de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MENTERREY a favor de BANCOLOMBIA S.A. Gravamen hipotecario cancelado en la anotación tres (03).

Anotación dos (02) registra el acto de constitución de reglamento de propiedad horizontal según escritura pública 5648 del 15 de agosto de 2012 otorgada en la Notaría Novena de Bogotá D.C., a cargo de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MENTERREY.

Anotación cuatro (04) registra el acto de transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil según escritura pública 1498 del 22 de marzo de 2013 Notaría Trece de Bogotá D.C., de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MENTERREY a favor de JUAN CARLOS ÁLVAREZ SÁNCHEZ y PAULA ANDEA MONTAÑO BARREIRO.

Anotación cinco (05) registra el acto de constitución de hipoteca según el instrumento público anteriormente descrito, de JUAN CARLOS ÁLVAREZ SÁNCHEZ y PAULA ANDEA MONTAÑO BARREIRO a favor de BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

Anotación seis (06) registra el acto de constitución de afectación a vivienda familiar según el instrumento público anteriormente referido, a favor de JUAN CARLOS ÁLVAREZ SÁNCHEZ y PAULA ANDEA MONTAÑO BARREIRO.

Anotación siete (07) publicita la medida de embargo ejecutivo con acción real según oficio 1565 del 14 de julio de 2017 ordenado por el Juzgado 56 Civil Municipal de Oralidad de Bogotá D.C., dentro del proceso ejecutivo hipotecario 2017-00105 promovido por BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A., contra JUAN CARLOS ÁLVAREZ SÁNCHEZ y PAULA ANDEA MONTAÑO BARREIRO.



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



Como se puede observar del cotejo realizado entre el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40612837 frente al tomo 2017-45120 del 01 de agosto de 2017, que se encuentra en los archivos del sistema IRIS DOCUMENTAL ASD, VERSIÓN SNR, corresponde a la solicitud de registro del oficio 1565 del 14 de julio de 2017 proferido por el Juzgado 56 Civil Municipal de Oralidad de Bogotá D.C., del cual se destaca, que contiene claramente la orden de levantamiento de la medida de embargo que recae sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 50S-40612837, dentro del proceso ejecutivo para la efectividad de la garantía real de menor cuantía N°110014003056-2017-00105-00 iniciado por BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. en contra de JUAN CARLOS ÁLVAREZ SÁNCHEZ C.C.79.729.642 y PAULA ANDEA MONTAÑO BARREIRO C.C.1.032.439.587. Medida de embargo que se advierte, una vez estudiada en esta Oficina la trazabilidad de documentos con turnos radicados que involucren el folio de matrícula 50S-40612837, no aparece la medida cautelar de embargo hipotecario registrada o solicitud pendiente para inscripción por parte de dicho proceso ejecutivo.

Muy por el contrario, se ocasionó error en el registro de la anotación siete (07) al inscribir la medida como embargo con acción real, siendo que como ya se ha dicho, la orden del oficio 1565 trata del acto de cancelación de la medida cautelar; por lo que en su momento debió advertirse por el funcionario calificador e inadmitirse de paso el registro, conforme la normatividad aplicable para la época de la solicitud de registro, esto es 1579 de 2012, pues la medida cautelar que ordena cancelar no figura registrada en el folio de matrícula inmobiliaria, por lo que se hace entonces necesario acudir a lo ordenado por la Ley 1579 de 2012, por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones, la cual establece:

Artículo 3° Principios. Las reglas fundamentales **que sirven de base al sistema registral son los principios de:**

[...];

c) Prioridad o rango. **El acto registrable que primero se radique, tiene preferencia sobre cualquier otro que se radique con posterioridad** aunque el documento haya sido expedido con fecha anterior, salvo las excepciones consagradas en la ley;

[...];

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,



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: ofregistbogotasur@supemotariado.gov.co



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.

[...]

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.

[...]

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.

[...]

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.

[...]

ARTÍCULO 62. PROCEDENCIA DE LA CANCELACIÓN. El Registrador procederá a cancelar un registro o inscripción cuando se le presente la prueba de la cancelación del respectivo título o acto, o la orden judicial o administrativa en tal sentido.

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

(Negrilla y subrayado fuera de texto original)

En este orden de ideas, y dado que al acto que se pudiera modificar, aclarar o cancelar se le ha dado publicidad, es jurídicamente necesario iniciar actuación administrativa,



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



como resultado de la aplicación de los artículos 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012, tendiente a corregir el registro de la anotación número siete (07) del folio de matrícula inmobiliaria 50S-40612837.

Los anteriores argumentos serán tenidos en cuenta para comunicarle al Juzgado 56 Civil Municipal de Oralidad de Bogotá D.C., en relación con el oficio 1565 del 14 de julio de 2017, radicado bajo el turno 2017-45120 del 01 de agosto de 2017, dentro del proceso ejecutivo con garantía real de menor cuantía N°110014003056-2017-00105-00 iniciado por BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. en contra de JUAN CARLOS ÁLVAREZ SÁNCHEZ C.C.79.729.642 y PAULA ANDEA MONTAÑO BARREIRO C.C.1.032.439.587, oficio mediante el cual comunica el decreto de levantamiento de embargo, toda vez que se inscribió erróneamente como embargo.

La finalidad del folio de matrícula inmobiliaria consiste en que *"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."* Artículo 49 Ley 1579 de 2012.
En mérito de lo expuesto este Despacho.

DISPONE:

ARTÍCULO PRIMERO.- Iniciar actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50S-40612837 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 SEGUNDO.- Durante la actuación administrativa, y hasta antes de proferir decisión de fondo, alléguese, apórtense, pídanse y practíquense de oficio o a petición del interesado, sin requisitos especiales, las pruebas necesarias para el esclarecimiento de los hechos.

ARTÍCULO TERCERO.- Comunicar el contenido de la presente providencia, conforme lo indica el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011, a JUAN CARLOS ÁLVAREZ SÁNCHEZ y PAULA ANDEA MONTAÑO BARREIRO en calidad de actuales propietarios registrados; se comunicará el inicio de la actuación administrativa al BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A., en calidad de solicitante de la corrección C2017-13409; se comunicará el inicio de la actuación administrativa al Juzgado 56 Civil Municipal de Oralidad de Bogotá D.C., en relación con el oficio 1565 del 14 de julio de 2017, dentro del proceso ejecutivo con



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



garantía real de menor cuantía N°110014003056-2017-00105-00 iniciado por BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. en contra de JUAN CARLOS ÁLVAREZ SÁNCHEZ C.C.79.729.642 y PAULA ANDEA MONTAÑO BARREIRO C.C.1.032.439.587, para que las partes en el mismo tengan conocimiento del inicio de la presente actuación, con copia del presente auto y a las demás personas indeterminadas que puedan estar directamente interesados o resultar afectados con la decisión.

ARTÍCULO CUARTO.- Publicar el presente auto, de conformidad con el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011, 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.

ARTÍCULO QUINTO.- Contra el presente Auto no procede recurso alguno en sede gubernativa.

ARTÍCULO SEXTO.- El presente Auto rige a partir de la fecha de su expedición.

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D.C., a los

19 FEB 2018.

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

Proyecto: Jaime Alberto Pineda Salamanca -07-02-2018
Profesional Universitario
ORIP Bogotá - Zona Sur

Revisó: 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