

SNR2016EE024263

AVISO del 18 de julio de 2016

Por el que se notifica la Resolución No. 0655 del 28 de enero de 2016 mediante la cual se resuelve un recurso de queja interpuesto contra las Resoluciones Nos. 00240 y 00241 de 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, dentro del expediente DR-414-14.

Expediente: DR-414-2014**Recurrente:** Ligia Fernandez Santos en representación de EJM Ingenieros Arquitectos S.A.S.**ORIP:** Bogotá – Zona Centro

Señora
ANA CONSUELO GÓMEZ CABALLERO
Sin dirección
Ciudad

Señora Gómez Caballero:

Con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), se procede a NOTIFICARLE la Resolución No. 0655 del 28 de enero de 2016 proferida por esta Subdirección, contra la cual no procede recurso alguno.

Con el presente aviso se allega copia íntegra del acto administrativo, y se advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso.

Anexos: 15 folios (29 páginas)

Cordialmente,

ARCHIBALDO VILLANUEVA PERRUERO
Subdirector de Apoyo Jurídico Registral

Proyectó: Felipe Rueda Sus
Profesional Especializado

Resolución **NO 0655** 28 ENE 2016

Por la cual se decide un recurso de apelación
Radicación Subdirección de Apoyo Jurídico Registral. Expediente No. DR-474-14

EL SUBDIRECTOR DE APOYO JURIDICO REGISTRAL DE
LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere el artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, el numeral 2° del artículo 21 del Decreto 2723 del 29 de diciembre de 2014; 74 y s s del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de enero 18 de 2011), y

CONSIDERANDO QUE:

I. ANTECEDENTES

1). PRIMERA DEVOLUCIÓN

Se presentó para su inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro la escritura pública de compraventa No. 3225 del 18 de septiembre de 2013, otorgada en la Notaría 20 del Círculo de Bogotá D.C., la cual fue devuelta sin registrar mediante la nota devolutiva del 23 de septiembre de 2013, con el turno de radicación No. **2013-87417**, aduciendo como causal: "SOBRE EL PREDIO SE ENCUENTRA VIGENTE LIQUIDACIÓN DEL EFECTO PLUSVALIA ART. 16 Y 22 LEY 1579 DE 2012". Notificada personalmente y entregada al usuario el 27 de septiembre de 2013.

2). SEGUNDA DEVOLUCIÓN

Mediante la nota devolutiva del 03 de octubre de 2013, con el turno de radicación No. **2013-91375**, nuevamente se devuelve sin inscribir la escritura pública 3225 del 18 de septiembre de la Notaría 20 del Círculo de Bogotá D.C., aduciendo la siguiente causal en esta oportunidad: "SE REITERA LA CAUSAL QUE ORIGINÓ LA NEGATIVA DE ESTE DOCUMENTO CONSIGNADA EN LA NOTA DEVOLUTIVA ANTERIOR. ART. 16 Y 22 LEY 1579". Notificada el 10 de octubre de 2013.

3). TERCERA DEVOLUCIÓN

A través de la nota devolutiva **2013-95601** del 15 de octubre de 2013, se devuelve por tercera vez la escritura pública 3225, esgrimiendo como causal lo que se transcribe a continuación : "SE REITERA EL CONTENIDO DE LA CAUSAL QUE ORIGINO LA NEGATIVA DEL REGISTRO DE ESTE DOCUMENTO CONSIGNADA EN LA DEVOLUCIÓN ANTERIOR, COMO QUIERA QUE CONTRA LA DEVOLUCIÓN ANTERIOR NO SE INTERPUSIERON LOS RECURSOS PREVISTOS EN EL

Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja referente al Expediente No. 414 - 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

ARTÍCULO 74 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SE ENTIENDE QUE LA DEVOLUCIÓN POR ESA MISMA CAUSAL HA QUEDADO EN FIRME Y CONTRA LA MISMA NO PROCEDE RECURSO ALGUNO. ART. 16 Y 22 LEY 1579. ART. 74 Y 76 LEY 1437 DE 2011". Notificada el 18 de octubre de 2013.

4). Con escrito radicado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro con el No. 50C2013ER31415 del 21 de octubre de 2013 la doctora LIGIA FERNANDEZ SANTOS, obrando como apoderada especial de la parte compradora en la escritura pública No. 3225 del 18 de septiembre de 2013 de la Notaría 20 del Círculo de Bogotá D.C., interpuso los recursos de reposición y en subsidio apelación contra la negativa de registro del 18 de octubre de 2013 (se trata de la nota devolutiva con el turno No. 2013-95601).

5). Posteriormente, la doctora LIGIA FERNÁNDEZ SANTOS desistió de dicho recurso mediante acta suscrita el 12 de noviembre de 2013 en la Secretaría del Grupo Jurídico de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro.

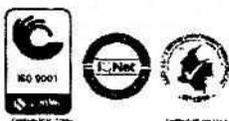
6). CUARTA DEVOLUCIÓN

Nuevamente ingresa el instrumento público 3225 del 18 de septiembre de 2013 de la Notaría 20 del Círculo de Bogotá D.C., devuelto en esta oportunidad a través de la nota devolutiva del 26 de noviembre de 2013 con el turno de radicación No. **2013-105546**, en la cual se manifestó que la causal de devolución corresponde a: "FALTA COPIA AUTENTICA PARA EL ARCHIVO DE ESTA OFICINA (PARAGRAFO 1 ARTÍCULO 14 LEY 1579 DE 2012)". Notificada y entregada al público el 29 de noviembre de 2013.

7). Que mediante escrito presentado el 29 de noviembre de 2013 ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro, con el radicado No. 50C2013ER35918, la apodera especial de la sociedad EJM INGENIEROS Y ARQUITECTOS solicitó la reposición o restitución de los turnos 2013-105546 y 2013-107159 del 12 de noviembre de 2013.

8). La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro, mediante Resolución N° 000430 del 20 de diciembre de 2013 ordenó revocar la nota devolutiva de fecha 26-11-2013 con turno de radicación 2013-105546 del 12-11-2013 correspondiente al registro de la escritura pública N° 3225 del 18-09-2013 de la Notaría 20 del Círculo de Bogotá, así como la restitución el turno 2013-105546 antes mencionado y dejar sin valor y efectos las anotaciones 25, 26 y 27 de la matrícula 50C-182239.

9). Posteriormente, a través de la Resolución N° 000099 del 10 de abril de 2014 la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro, modificó la Resolución No. 00430 del 20 de diciembre de 2013, negando la restitución de turno con radicación N° 2013ER35918 del 29-11-2013, así como reanotar los turnos de radicación N° 2013-107159, 2013-110324 y 2013-111312 y rechaza los recursos de reposición y en subsidio apelación interpuestos por el doctor LUIS FERNANDO BASTO GARCIA en nombre y representación de ANA CONSUELO GOMEZ CABALLERO.



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja referente al Expediente No. 414 - 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

10). Que la doctora LIGIA FERNÁNDEZ SANTOS, actuando como apoderada especial de la sociedad EJM INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S mediante escrito radicado el 10 de junio de 2014 ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro, interpuso el recurso de apelación contra de la Resolución N° 00099 del 10 de abril de 2014.

11). Que el día 13 de junio de 2014, la doctora LIGIA FERNÁNDEZ SANTOS presentó, con el radicado No. 50C2014ER15470, un escrito adicionando el recurso de apelación interpuesto el 10 de junio de 2014, mediante el cual impugna a su vez la Resolución No. 000156 del 27 de mayo de 2014 proferida por esa misma oficina de registro.

12). Que la señora Registradora de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro mediante la Resolución No. 000240 del 08 de agosto de 2014, rechazó la apelación interpuesta por la doctora LIGIA FERNANDEZ SANTOS en su condición de apoderada especial de EJM INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S., por no haber sido presentado dentro del plazo legal.

Igualmente, mediante la Resolución No. 000241 del 08 de agosto de 2014 se rechazó el recurso de apelación interpuesto por la apoderada especial de EJM INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S. contra la Resolución No. 000156 del 27 de mayo de 2014.

13). Que la doctora LIGIA FERNANDEZ SANTOS en su condición de apoderada especial de EJM INGENIEROS ARQUITECTOS SAS, mediante escrito radicado con el No. SNR2014ER040545 del 20 de agosto 2014, interpone el recurso de queja, ante Dirección de Registro (hoy Subdirección de Apoyo Jurídico Registral) de la Superintendencia de Notariado y Registro, contra las Resoluciones N° 00240 y 00241 del 08 de agosto de 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro.

14). Que mediante orden de visita No. 53 del 10 de julio de 2014, la Superintendencia Delegada para el Registro dispuso revisar el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-182239 y las inscripciones en el contenidas conforme a la solicitud con radicación No. SNR2014ER032897 del 08 de julio de 2014. El informe de visita, así como el acta y sus anexos hacen parte del presente expediente.

A. PRUEBAS

Se analizaron y tuvieron en cuenta las dos carpetas que componen el presente expediente, que constan de 350 folios en su totalidad.



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja referente al Expediente No. 414 – 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

B. ARGUMENTOS DEL RECURRENTE

Los argumentos expuestos por la doctora LIGIA FERNANDEZ SANTOS en su condición de apoderada especial de EJM INGENIEROS ARQUITECTOS SAS en el escrito del recurso de queja son los siguientes:

MOTIVOS DE INCONFORMIDAD

Aseguran las Resoluciones 00240 y 00241 del 8 de Octubre de 2014 de la oficina de Registro de instrumentos públicos que EJM INGENIEROS ARQUITECTOS SAS, carece de legitimidad para interponer recursos y además se realizó fuera del plazo, hecho este que no corresponde a la verdad y veamos por qué:

EJM INGENIEROS ARQUITECTOS SAS, actúa como propietaria y titular del 70% del derecho de dominio del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 50C-182239, que adquirido mediante Escritura Pública No 3225 del 18 de Septiembre de 2013 de la Notaria 20 del Circuito de Bogotá, presentada para registro el día 19 de septiembre de 2013 y registrada hasta el 20 de Diciembre de 2013, en la anotación Nro. 24 del folio, previa cancelación del embargo del Juzgado 27 civil del circuito de Bogotá, en la anotación Nro. 20 de fecha 23 de septiembre de 2013 y radicado el 19 de septiembre de 2013 con el recibo de caja 71117273 y turno 2013-87413.-

La cancelación del gravamen de plusvalía registrado en la anotación 19 y cancelada por la anotación 23 con la radicación Nro.2013-104464 de fecha 7 de noviembre de 2013 con recibo de caja Numero 7135399 por lo que el 2014- 06-12 presenta a la registradora de la Oficina De Instrumentos Públicos De Bogotá (Zona Centro), JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES en el FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N° 50C-182239.-

El RECURSO DE APELACION Resoluciones 000099 de 10/5/2014 y 000156 DEL 27 /05/2014 y adición al recurso de apelación interpuesto el 10 de junio 2014 en contra de la resolución 000099 del 10 de abril de 2014 expedida por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá zona centro y en los siguientes términos Véase el recurso que aporto para su mejor comprensión y las resoluciones que también aporto como prueba, junto con las pruebas que demuestran que la resolución 000099 de 10/5/2014 y 000156 DEL 27 /05/2014 carecen de fundamento jurídico y su análisis no corresponde a la verdad, por lo cual la registradora incurrió en un prevaricato por acción y por omisión objeto de investigación penal y disciplinario,

La anotación Nro.24; encuentra su respaldo con la Resolución 000430 del 20 de diciembre de 2013, por este escrito me doy por notificada por conducta concluyente de sus resoluciones Números 000099 y 000156 de 2014 proferidas por su despacho.-

El recurso de apelación, radicado el 10 de junio de 2014 se realizó en tiempo y por quien fue afectado y debió hacerlo por conducta concluyente como titular del derecho de dominio a haberse Registro de la Escritura Pública Número 3225 Del 18 De Septiembre De 2013 de la Notaria 20 Del Circuito De Bogotá y radicada en esa oficina desde el 19 de septiembre de 2013 con el turno 2013-87417 y el recibo de caja 71117274,-



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja referente al Expediente No. 414 - 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Posteriormente con el Turno 2013-91375 del 10 de Octubre de 2013 y recibo de caja 71118045, otra vez radicada con el TURNO 2013-95601 de fecha 11 DE Octubre 2013 y recibo de caja 71329434.

Nuevamente radicada con el turno 013-95601 de 11 de Octubre de 2013 y el 12 de noviembre de 2013 con el turno 2013-105546 de fecha 12 de noviembre de 2013 con recibo de caja No. 71106980 y 50C2013ER35918 de fecha 0 29/11/2013.-

La resolución 000099 del 10 de abril de 2014 recurso que interpongo dentro del término consagrado en el Artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) y del Decreto 2163 de 2011, el que será concedido ante la DIRECCION DE REGISTRO DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, al ser publicitada hasta el día 6 de junio de 2014, cuando se expidió el certificado de tradición de esa fecha con fundamentos que no son ciertos, al haberse devuelto sin registrar la escritura Número 3145 del 29 de Octubre de 2013, con la nota devolutiva que me permito aportar y correspondiente a la radicación 2013-111312, además de haberse solicitado y obtenido la devolución del impuesto de beneficencia con la resolución 3634 del 22 de mayo de 2014, no se entiende cómo la oficina de registro de Instrumentos públicos procede simultáneamente a modificar la propiedad a nombre de quien no tiene el derecho y además de aparecer con la nota devolutiva desde el 20 de diciembre de 2013.

El propósito es para que se proceda a la REVOCATORIA de las Resoluciones Números 000099 del 10 de abril de 2013 y 000156 del 27 de mayo de 2014 y deje sin efecto las Anotaciones 25 a 32 del folio de matrícula inmobiliaria 50C182239 y disponga el restableciendo el derecho que le asiste a mis representados EJM INGENIEROS ARQUITECTOS SAS Y OTRO, en la ANOTACION 24 del Folio 50C182239 con la resolución 000430 del 20 de diciembre de 2013.

El 28 de mayo de 2014 y sin lugar a dudas se evidencia un abuso del poder y serios indicios de irregularidades administrativas, interés manifiesto en favorecimiento ilícito a terceros penal tipificados y sancionados por el código de penas y que además vulneran derechos de rango constitucional y legal, que debe cumplir con la función pública registral de los actos administrativos al negarse insistentemente al registro oportuno de la inscripción en el registro en el folio de matrícula inmobiliaria 50C182239 solicitada desde el 19 de septiembre de 2013.

Fue la demora y las irregularidades presentadas en la Oficina de registro a su caro solo se hizo hasta el 20 de diciembre de 2014 inexplicablemente, violando lo previsto en la constitución Política de Colombia en su Artículo 58. Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores, que tiene una función social que implica obligaciones unido a la violación de los artículos 23, y 29 de la misma carta fundamental, para que se restituyan los derechos a la propiedad (Art. 58 de la C. Nal) de la Anotación Nro. 24 del Folio de matrícula inmobiliaria 50C182239 referidos en la resolución 000430 del 20 de diciembre, con la que se corrigieren los errores de registro en las anotaciones del folio de matrícula a sus legítimos propietarios EJM INGENIEROS ARQUITECTOS SAS de INVERSIONES NADO S&N C. en el folio de matrícula inmobiliaria, por lo que se solicita la revocatoria de las resoluciones 000099 del 10 de abril de 2014 y 000156 del 27 de mayo de



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja referente al Expediente No. 414 – 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

2014, ordenando el restableciendo el derecho que le asiste a mis representados en la ANOTACION 24 del Folio 50C182239, la que su despacho dejó sin validez con la resoluciones que impugno.

También para que la oficina de registro cumpla con la función social y se abstenga de seguir vulnerando, los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política de Colombia en y causando mayores e irreparables perjuicios con su irregular e injusto proceder desde el día en que se presentó a registro de la Escritura Número 3225 del 19 de septiembre de 2013 de la Notaría 20 del Circuito de Bogotá, cumplimiento a cabalidad con las todos los requisitos consagrados en los artículos 13,14,15 y 16 de la ley 1579 de 2012.

Los turnos de radicación para el registro de la ESCRITURA PUBLICA N° 3225 del 18 de Septiembre de 2014 de la

Notaria 20 del Circuito de Bogotá, con las raditaciones y el recibo de caja presentados Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona centro de Bogotá, desde el 19 de septiembre de 2013 por EJM INGENIEROS ARQUITECTOS SAS para el registro de la compraventa que perfecciono la promesa celebrada entre la vendedora ANA CONSUELO GOMEZ CABALLERO y EJM INGENIEROS ARQUITECTOS SAS Y OTRO, muestran que la ESCRITURA PUBLICA N° 3225 del 18 de Septiembre de 2014 de la Notaría 20 del Circuito de Bogotá cumplió a cabalidad con lo estipulado en los principios consagrados en el artículo 3o de la ley 1579 de 2012, conllevando a que la oficina a su cargo corrigiera por la resolución Número 000430 del 20 de diciembre de 2013, los errores advertidos en esta resolución y que además cumplió con los principios de Prioridad o rango, en el acto registrable que primero se radique.

Primero. TURNO 2013-87417 y el recibo de caja 71117274, Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona centro

Segundo. TURNO 2013-91375 del 10 de Octubre de 2013 y recibo de caja 71118045 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona centro

Tercero: TURNO 2013-95601 de fecha 11 DE Octubre 2013 y recibo de caja 71329434; Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona centro

Cuarto. TURNO 013-95601 de 11 de Octubre de 2013 de 2013 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona centro

Quinto Radicado Numero 50C-2013ER31415 RECURSO DE RESPOSICJON de fecha 21/10/2013

Sexto. TURNO 2013-104464 de fecha 07 de noviembre de 2013 con recibo de caja No. 71353299 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos Zona centro

Séptimo. TURNO 2013-105546 de fecha 12 de noviembre de 2013 con recibo de caja No. 71106980 Oficina de Registro de instrumentos Públicos Zona centro,

Octavo: RADICACIÓN N°50C2013ER35918 de fecha 29/11/2013 y que insiste en el registro de la ESCRITURA PUBLICA N° 3225 del 18 de Septiembre de 2014 de la Notaria 20 del Circuito de Bogotá, es la que se analizó en la con la resolución 000430 del 20 de diciembre de 2013 y que genero la Anotación Nro. 24 del Folio de Matricula 50c 182239.-



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja referente al Expediente No. 414 – 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Noveno: Radicación 50C- 2013ER36513 del cuatro (4) Diciembre, se reitera mediante derecho de petición el registro de la escritura citada.-

Décimo: Solicitud de registro inmediato de la ESCRITURA PUBLICA N° 3225 del 18 de Septiembre de 2014 de la Notaría 20 del Circuito de Bogotá cumplió a cabalidad con lo estipulado en los principios consagrados en el artículo 3o de la ley 1579 de 2012, conllevando a que la oficina a su cargo corrigiera por la resolución Número 000430 del 20 de diciembre de 2013, los errores advertidos en esta resolución y que además cumplió con los principios de Prioridad o rango y lo previsto en los artículos 13,14,15 y 16 de la ley de registro N° 1579 e 2012.

Artículo 14. Radicación. Recibido el instrumento público por medios electrónicos y con firma digital de las Notarías, Despachos Judiciales o Entidades Públicas o en medio físico o documental presentado por el usuario, se procederá a su radicación en el Diario Radiador, con indicación de la fecha y hora de recibo, número de orden sucesivo anual, naturaleza del título, fecha, oficina y lugar de origen, así como el nombre o código del funcionario que recibe...

A quien lo presente para su registro se le dará constancia escrita del recibo, fecha, hora y número de orden. Estas circunstancias se anotarán tanto en el documento electrónico que se le comunique a la Notaría o autoridad de origen o al interesado en el instrumento que se le devuelva, como en el ejemplar destinado al archivo de la Oficina de Registro,

Parágrafo 1 Para radicar físicamente cualquier instrumento público que debe inscribirse en el registro, el interesado deberá aportar otro ejemplar original o una copia especial y auténtica expedido por el Despacho de origen, destinado al archivo de la Oficina de Registro, sin el cual no podrá recibirse para su radicación...

Parágrafo 3° Una vez radicado el instrumento y antes de su calificación, se procederá a verificar que los datos consignados en la radicación correspondan fielmente al mismo.

Artículo 15. Radicación de documento...

Parágrafo 1 °. El pago de bs impuestos y desechos de registro se podrá efectuar a través de medios virtuales o electrónicos bajo condiciones de seguridad y confiabilidad, debidamente integrados al proceso de registro. La Superintendencia de Notariado y Registro, reglamentará el procedimiento y desarrollo tecnológico para la puesta en marcha de este servicio.

No se requiere mayor esfuerzo para demostrar que no se cumplieron los requisitos exigidos en la disposición citada y no se entiende entonces cómo fue posible realizar las anotaciones 30,31 y 32 en el folio de matrícula inmobiliaria 50C- 182239 que se pretende en la Resolución atacada, sin el cumplimiento de los requisitos que exige la ley 1579 de 2012 para el registro,

Téngase en cuenta que la sociedad ATEMPO INVERSIONES S.A. con ocasión de la Resolución Número 00430 del 20 de Diciembre de 2013, gestionó las devoluciones de los pagos realizados para beneficencia y registro con ocasión de la cancelación de las anotaciones Nos. 25,28 y 27 del folio de matrícula, por lo que la Subdirección de impuesto y registro de la Dirección de rentas y gestión tributaria de la Secretaria de Hacienda de la Gobernación de Cundinamarca procedió a expedir la Resolución número 00003634 de 2014



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja referente al Expediente No. 414 – 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

(cuya copia se aporta) y ordena DEVOLVERA LA SOCIEDAD ATEMPO INVERSIONES S.A, la suma de veinticinco millones ciento cincuenta y ocho mil pesos (\$ 25.158.000.00) que fue el pago de los aportes tributarios a Beneficencia para registro de las anotaciones. 25, 26 y 27 W del folio de matrícula 50C-182239, razón más que suficiente, para que su despacho proceda a revocar su resolución Número 000099 del 10 de Abril de 2014, la que al parecer salió al público hasta el mes de junio de 2014, y también los principios o regias fundamentales que sirven de base al sistema registral así:

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

a) *Rogación. Los asientos en el registro se practican a solicitud de parte interesada, del Notario, por orden de autoridad judicial o administrativa.*

El Registrador de Instrumentos Públicos sólo podrá hacer inscripciones de oficio cuando la ley lo autorice;

b) *Especialidad. A cada unidad inmobiliaria se le asignará una matrícula única, en la cual se consignará cronológicamente toda la historia jurídica del respectivo bien raíz;*

c) *Prioridad o rango. El acto registral 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;*

e) *Legitimación. Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario;*

f) *Tracto sucesivo. Solo el titular inscrito tendrá la facultad de enajenar el dominio u otro derecho real sobre un inmueble salvo lo dispuesto para la llamada falsa tradición '-*

La resolución 000099 de 2014 que modificó la resolución 000430 del 20 de diciembre de 2014, r señaló:

Resolución 000430 del 20 De Diciembre de 2013 expedida por la misma Oficina de registro la que en su parte resolutive señaló:

RESUELVE:

PRIMERO: *Acceder a las pretensiones de la solicitud con radicado número 5002013ER35918 del 29/11/2013 interpuesto por la doctora: LIGIA FERNANDEZ SANTOS actuando como apoderada de EJM INGENIEROS ARQUITECTOS SAS*

SEGUNDO: *Revocase el acto administrativo, Nota devolutiva de fecha 26-11-2013, que inadmitió el registro del documento con Turno 2013-105546 de 12-11-2013 que inadmitió el registro del documento con Turno 2013-105546 00el 12 de noviembre de 2013.-*

TERCERO: *Restitúyase el turno de radicación 2013-105546 del 12 de noviembre de 2013; en consecuencia, désele el trámite de acuerdo a lo preceptuado por la ley 1579de 2012.*



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja referente al Expediente No. 414 – 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

CUARTO: Ordenase las siguientes correcciones en el folio de matrícula 50C- 182239:a).- Corregir orden cronológico las anotaciones en riguroso orden de llegada; b) Adecuar las anotaciones 25,26, y27, dejar sin valor ni efecto jurídico las anotaciones 25,26 y 27, todo lo anterior según la parte motiva de la presente resolución y dando aplicación a lo preceptuado en el artículo 59 de la ley 1579 de 2012.

QUINTO: déjese constancia de la radicación del documento en el sistema.-

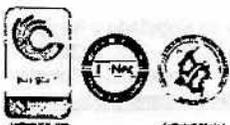
SEXTO: la presente resolución se entenderá notificada en los términos del artículo 70 de la ley 1437 de 2011. **SEPTIMO:** El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición"

La resolución 000430 del 20 de diciembre de 2013 está debidamente ejecutoriada, ya que los recursos presentados por Luis Fernando Basto García fueron RECHAZADOS en la resolución impugnada, No 000099 del 20 de Abril de 2012 cuando señaló: RESUELVE; PRIMERO: Rechazar el Recurso de reposición y en subsidio el de Apelación de conformidad con los artículos 77 y 78 de la ley 1437 de 2011, además de carecer de legitimidad para invocar peticiones al no ser los titulares del derecho que se discute.

No le asiste razón a ja oficina de Registro de Instrumentos Públicos en ja motivación de la Resolución 000099 del 10 de abril de 2014, pues valiéndose de una falsa motivación omite los recursos presentados por la suscrita con radicación número 50C2013ER31415 del 21 de octubre de 2013 a la nota devolutiva radicada con el turno 2013- 95601 del 11 de octubre de 2013 con el recibo de caja No.71329434 y devuelta el 18 de Octubre de 2013, devolviendo sin registrar la Escritura Pública No 3225 del 18 de septiembre de 2013 otorgada en la Notaría 20 del Circuito de Bogotá.

Este recurso fue radicado el 21 de octubre de 2013 con el numero 50C-2013ER31415 acompañado de los documentos: a) Determinación del valor a pagar en participación en plusvalía No 201300925 gestionada por EJM INGENIEROS ARQUITECTOS SAS el 18 de Octubre de 2013.-b) Recibo de la participación en la plusvalía- recibo de tesorería No 452888 del 10/18/2013, del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50C 182239 por la suma de ciento cincuenta y cinco millones cuatrocientos treinta y nueve mil pesos (\$155.439.000.00) que pagó EJM INGENIEROS ARQUITECTOS SAS para poder registrar la Escritura Pública No 3225 del 18 de septiembre de 2013 otorgada en la Notaría 20 del Circuito de Bogotá D.C y c) Solicitud de la Certificación de pago de participación en Plusvalía para autorización de transferencia de dominio Número 5017 de fecha 18 de Octubre de 2018 en los términos del numeral 3 del artículo 81 de la ley 388 de 1997 para levantar la Anotación Nro. 19 del Folio de matrícula 50C- 182239 a nombre de EJM INGENIEROS ARQUITECTOS SAS a la DIRECCION DISTRITAL DE IMPUESTOS, Unidad de Determinación-Propiedad,

Estando en trámite los anteriores recursos del turno 2013-95601 del 11 de octubre de 2013 y el recibo de caja 'No.71329434 de la nota devolutiva dej 18 de Octubre de 2013, el subdirector de impuestos a la Propiedad señor ISMAEL S. CHAVES CASTILLO expidió a EJM INGENIEROS Y ARQUITECTOS SAS la CERTIFICACIÓN DE PAGO DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA PARA AUTORIZACIÓN DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO NÚMERO 01-C-0Q2883 EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 81 DE LA LEY 388 DE 1997 quien certificó: "1° Que el inmueble identificado con la dirección AK 20 83 58



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja referente al Expediente No. 414 – 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

ANTERIOR AK 84 24 SECUNDARIA AK 20 83 56, con cédula catastral 832112 matrícula inmobiliaria No 182239 y CHIP AAA0098JWUZ es objeto del pago en la Participación en plusvalía mediante resolución No 679 de fecha 30 de mayo de 2012. 2. El inmueble se encuentra en la UPZ 88/87 REFUGIO CHICO LAGO por asignación de un nuevo tratamiento por mayor edificabilidad. De conformidad con el acuerdo 352 de diciembre de 2008 se exigirá participación en la plusvalía en los actos que impliquen la transferencia del dominio sobre el inmueble objeto de plusvalía donde se configuren los hechos generadores 1 y 3 del artículo 74 de la ley 388 de 1997. 3. Que el contribuyente presenta el recibo de la participación en la plusvalía- recibo de tesorería No 452888 del 10/18/2013, correspondiente a la participación de en la plusvalía del inmueble identificado en el numeral 1 y se genera por transferencia de dominio del mismo. Se confirmó el pago con la Dirección Distrital de Tesorería. 4. Sobre el inmueble identificado en el numera 1 se transfirió su dominio y se presentó pago de la participación en la plusvalía a la fecha de la expedición de esta certificación, por consiguiente la administración Distrital AUTORIZA EL LEVANTAMIENTO DE LA INSCRIPCIÓN DE LA LIQUIDACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA en el inmueble identificado con dilección (es) AK 20 83 58 ANTERIOR AK 13 83 24 SECUNDARIA AK 2083 56 y matrícula inmobiliaria 182239, medida que fue comunicada mediante Resolución No 679 de fecha 30 de mayo de 2012. La administración se reserva el derecho de fiscalización. ISMAEL CHAVES CASTILLO (Firmado) Subdirección de impuestos a la Propiedad Dirección Distrital de Impuestos*

EJM INGENIEROS ARQUITECTOS SAS la anterior certificación, se radicó con el oficio 002883 del 11-06-2013, el turno 2013-104464 y recibo de caja Nro. 71353299 que se identifica como ISAMEL CHAVES cuya copia aporto la que fue calificada como se aprecia en la anotación Nro. 23 del folio de matrícula inmobiliaria 50c-182239 del 21 de noviembre de 2013

El 7 de noviembre de noviembre 2013 la Dirección Economía Urbana - Planeación informa a su despacho otra solicitud de levantamiento de la inscripción del gravamen después de haberse ya radicado la CERTIFICACIÓN DE PAGO DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA PARA AUTORIZACIÓN DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO NÚMERO 01-C-002883 EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 81 DE LA LEY 388 DE 1997 con el turno 2013-104464 y al haberme entregado el oficio que procedí a radicarlo con el turno 2013- 105543, de fecha 12 de noviembre de 2013, recibo de caja Numero 71106979 informando lo señalado por Planeación, Dirección de Economía Urbana, este es calificado también por la abogada 235 y con el certificado de cancelación de la providencia administrativa del 21 de noviembre de 2013 y ese mismo 12 de noviembre de 2013 radique con el turno 2013-105546 para el registro de la Escritura Pública No 3225 del 18 de septiembre de 2013 otorgada en la Notaría 20 de! Circuito de Bogotá, Con el recibo de caja 71106980

Inexplicablemente la radicación de la Escritura Pública No 3225 del 18 de septiembre de 2013 otorgada en la Notaría 20 del Circuito de Bogotá. Que se radicó con el turno 2013-105546 el recibo de caja 71106980 se demoró hasta el 26 de noviembre de 2013 fecha en que la devuelve otra vez sin registrar argumentando que "Faltaba (a copia de la escritura para el archivo de registro" a sabiendas que si estaba tanto físicamente como digitalizada desde el 19 de Septiembre de 2013 desde la fecha en que se ingresó la escritura para el registro por primera vez el 19 de septiembre de 2013.



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja referente al Expediente No. 414 - 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

También se observó en manuscrito una nota que decía "sin copia para registro" la que no se colocó en el recibo que a mí se me entregó cuando radique el turno 2013-105546 del 12 de noviembre de 2013; sin embargo al probar que la copia para el archivo de registro, si estaba en la oficina de registro la copia que obedeció la nota devolutiva tanto en físico como digitalizada, hecho que constato personalmente la misma registradora Gloria Inés Pérez y es en la misma oficina de registro cuando le solicito la aplicación del principio rogativo y de prioridad o rango establecidos en el artículo 3o de la ley 1579 de 2012 lo dispuesto en el Artículo 59 de la misma obra, para corregir los errores e que incurrió la misma oficina de registro y omitió hechos propios de la función y del registro en detrimento del patrimonio de quienes represento.

Lo anterior demuestra que el turno 2013-95601 del 11 de 10-2013 ha quedado en firmelo que se desvirtúa con los recursos y derechos presentados con las radicaciones Números Recursos y los Derechos de Petición con radicaciones 50C2013ER36707 50C2013ER36513 y 50C 2013ER37147 cuyas copias se aportan como prueba.

La reposición del turno 2013-105546 del 12 de noviembre de 2013 con el recibo de caja que aporfo No 71106980 con la solicitud Numero 50C2013ER35918 está fechada el 29 de Octubre de 2013 estando en trámite el recurso de reposición y en subsidio el de apelación, esta presentado el 20 de Octubre de 2013 véase la copia que también aporfo.

El turno referido en la resolución con radicación 2013-107324 del 25 -11-2013 con el que se dice que se abstenga de dar trámite al oficio 03190-2005-00116 del 13-09-2013 del Juzgado 27 Civil del Circuito de Bogotá al oficio Numero 03126-2005-0116 del 13-09-2013, atendiendo al principio de Prioridad o rango en materia de registro consagrado en el Artículo 3o de la Ley 1579 de 2012, se efectuó en debida forma y no es de su resorte desacatar una orden de una autoridad jurisdiccional cuando se ha dado e inscrito oportunamente, véase como el Juzgado 27 Civil del Circuito mediante providencia del 27 de agosto de 2013 tiene por desistida la actuación surtida dentro del proceso de liquidación obligatoria dentro del proceso Numero 116 -2005 y consecuentemente decreta el levantamiento de las medidas cautelares decretadas, para lo cual libra el oficio Numero 03126-2005—00116 el que recibió la oficina de registro el día 19 de septiembre de 2013 con el turno de radicación 2013-87413 con recibo de caja Numero 71117273 y registrado el 23 de septiembre de 2013 como consta en el folio de matrícula inmobiliaria que se aporta de fecha 23 de Septiembre de 2013 y la resolución que impugno hace referencia a un turno que aparece radicado en su despacho supuestamente el 25 de noviembre de 2013 con el turno 2013-110324 y al parecer con el turno 110324, que ya se había registrado desde el 23 de septiembre de 2013 y que el Juzgado mantiene vigente desde el día 27 de agosto de 2013 como se prueba con las copias.

Las devoluciones injustificadas que hizo la Oficina de registro a su cargo fue la que provocó que se vendiera dos veces el mismo inmueble, constituyéndose un acto criminal y en detrimento del patrimonio de mis representados quien ha tenido la escritura para registro desde el 19 de septiembre de 2013 y habiendo saneado los errores mediante la resolución 000430 del 20 de diciembre de 2013

Una de las razones por las cuales se procedió a restituir el turno 2013-105546 es por hallar una falsa motivación en la nota devolutiva correspondiente al turno 2013-105546 y aplicando



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja referente al Expediente No. 414 – 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

lo normado en el artículo 30 de la ley 1579 de 2012 se procedió a restituir la radicación del turno y además de corregir en los errores en que se incurrió por la oficina de Registro en la calificación que la oficina de registro en la Nota devolutiva del 26 del 26 de noviembre y solicitada en la radicación 50C-2013ER35918 del 29 de Octubre de 2013 y las solicitudes de 04 de diciembre de 2013 con radicados 50C-2013ER36513, 50C2013 ER36707 del 4 DE DICIEMBRE DE 2014, Y EL RECURSO DE reposición EN SUBSIDIO DE APELACION CON RADICACION 50c-2013ER37147 que causaron el pronunciamiento de la oficina de registro de la resolución Número 000430 del 20 de Diciembre de 2013 que ahora su despacho pretende dejar sin efecto apoyándose en hechos que no corresponde ni a la verdad real ni a la verdad procesal.

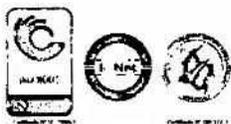
Debo advertirle, señora registradora que el despacho a su cargo con todas las irregularidades que se han presentado en el proceso de registro de la escritura 3225 del 18 de Septiembre de 2013 omitiendo deliberadamente las funciones consagradas en las normas legales y constitucionales, permitió que se suscribiera otra venia sobre el mismo inmueble con la escritura que hace referencia en el turno 2013-111312 del 27 de noviembre de 2013 y que con la resolución 000099 del 10 de Abril de 2014, mediante la cual le concede el dominio a otra persona que no tiene mejor derecho que el de mis representados, ni tampoco el rango o prioridad en el turno de radicación como lo he probado.

La resolución 000430 del 20 de diciembre de 2013, muestra claramente lo sucedido con el turno 2013-105546 y esa es la razón por la que se restituye el turno y ordena la corrección en orden cronológico. Esta resolución obedece realmente al orden cronológico, inclusive cuando ingreso el turno 2013-105546 con el recibo de caja 71106980 ni siquiera se había presentado al registro la escritura Número publica 3145 del 29 de 10-2013 del Notaría 25 del Circulo de Bogotá.

Es más existe la resolución Numero 0000334 de 2014 de la SUBDIRECCIÓN DE IMPUESTO DE REGISTRO DE LA DIRECCION DE RENTAS Y GESTION TRIBUTARIA DE LA SECRETARIA DE HACIENDA DE CUNDINAMARCA, en la que ordeno la devolución a favor de la sociedad ATEMPO INVERSIONES S.A la suma de VEITNICINCIO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS (\$25.158.000.00), entonces cómo es que Ud. Señora registradora inscribió en el registro la compraventa de la anotación 31 del folio de matrícula inmobiliaria y las restantes, razón le solicito proceder de conformidad.

ATEMPO INVERSIONES S.A no cumplió con los principios mínimos de registro ni se cumplió con la prioridad o rangos que para registro ordeno la ley 1579 de 2012 y el debido proceso y del derecho a la defensa que le asiste a mis representados vulnerando normas de rango constitucional de obligatorio cumplimiento, máxime si se tiene en cuenta las determinaciones adoptadas por la Beneficencia de Cundinamarca quien ordeno la devolución del impuesto de registro de la escritura referida en el turno 2013-11312 del 27 -11 de 2013.

La escritura 3225 de 18 de septiembre de 2013, debió registrarse 2013 desde el día 19 de septiembre de 2013 por no haber sido de obligatorio cumplimiento sin embargo hasta que ERJM INGENIEROS ARQUITECTOS SAS pago el impuesto de participación en plusvalía exigido para registro desde el 18 de octubre tampoco se registró y solamente hasta el 20 de diciembre se hizo, la que fue inexplicable e injusta y arbitrariamente modificada con una



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja referente al Expediente No. 414 – 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

resolución que no fue notificada, y la expedición de esta certificación, por consiguiente la administración Distrital AUTORIZA EL LEVANTAMIENTO DE LA INSCRIPCIÓN DE LA LIQUIDACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA en el inmueble identificado con dirección (es) AK 20 83 58 ANTERIOR AK 13 83 24 SECUNDARÍA AK 2083 56 y matrícula inmobiliaria 50C-182239, medida que fue comunicada mediante Resolución No 679 de fecha 30 de mayo de 2012, ja que hizo solamente hasta el día 20 de diciembre de 2013 y que ahora dejo INVALIDA LA ANOTACION 24 ordenada por la resolución Numero 000430, sin tener fundamento legal para hacerlo.

C. RECHAZO DE LOS RECURSOS DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN POR LA OFICINA DE REGISTRO

Los argumentos mediante los cuales la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, rechazó los recursos de reposición y en subsidio apelación son los siguientes:

Resolución No. 000240 del 08 de agosto de 2014

"(...)

Mediante Resolución No. 00430 del 20 de diciembre de 2013, se restituyó el turno de radicación de documento 2013- 105546 del 12 de noviembre de 2013 y se ordenaron unas correcciones.

Estando dentro del término de notificación de conformidad con el artículo 70 de la Ley 1437 de 2011 "Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo", con radicación 2013ER38413 del 27-12-2013 el doctor Luis Fernando Basto García, abogado en ejercicio y obrando en nombre y representación de la señora Ana Consuelo Gómez Caballero, interpone RECURSO DE REPOSICIÓN y en subsidio de APELACION contra Resolución No. 00430 del 20 de diciembre de 2013 "Por medio de la cual se restituye un turno de radicación de documento y se ordena unas correcciones", mediante la cual se cancelaron y dejaron sin valor las anotaciones 25,26 y 27 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-182239, y a cambio se inscribió la anotación 24; para que se revoque dicha decisión y se proceda exactamente al contrario, cancelando la anotación 24 y dejando vigentes las anotaciones 25 y 26, haciendo correctamente la anotación del levantamiento de la medida cautelar.

Esta Oficina, con Resolución No. 00099 de abril 10 de 2014, rechazó el Recurso de Reposición y en subsidio de Apelación, de conformidad con los artículos 77 y 78 de la Ley 1437 de 2011, y a su vez, procedió a modificar los numerales 1o, 2o y 3o de la Resolución No.000430 del 20-12-2013.

Ahora bien, con radicación 50C2014ER15395 del 12-06-2014 la doctora Ligia Fernández Santos, abogada en ejercicio y en su condición de apoderad especial de EJM INGENIEROS ARQUITECTOS SAS, interpone RECURSO DE APELACION contra la Resolución No. 00099 de abril 10 de 2014.

La Ley 1437 de 2011 "Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo", preceptúa:



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja referente al Expediente No. 414 – 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

"Artículo 77.- Requisitos. Por regla general los recursos se interpondrán por escrito que no requiere de presentación personal si quien lo presenta ha sido reconocido en la actuación. Igualmente, podrán presentarse por medios electrónicos.

Los recursos deberán reunir, además, los siguientes requisitos:

- 1. Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado debidamente constituido.*
- 2. Sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad.*
- 3. Solicitar y aportar las pruebas que se pretende hacer valer.*
- 4. Indicar el nombre y la dirección del recurrente, así como la dirección electrónica si desea ser notificado por este medio.*

Sólo los abogados en ejercicio podrán ser apoderados. Si el recurrente obra como agente oficioso, deberá acreditar la calidad de abogado en ejercicio, y prestar la caución que se le señale para garantizar que la persona por quien obra ratificará su actuación dentro del término de dos (2) meses.

Si no hay ratificación se hará efectiva la caución y se archivará el expediente.

Para el trámite del recurso el recurrente no está en la obligación de pagar la suma que el acto recurrido le exija. Con todo, podrá pagar lo que reconoce deber". (Negrilla fuera de texto).

"Artículo 78.- Rechazo del Recurso. Si el escrito con el cual se formula el recurso no se presenta con los requisitos previstos en los numerales 1o, 2o y 4o del artículo anterior, el funcionario competente deberá rechazarlo. Contra el rechazo del recurso de apelación procederá el de Queja."

Verificado el escrito de interposición del Recurso de Apelación, se constata que no reúne con el requisito del numeral 1o, al disponer la norma: "(...) que deberá interponerse dentro del plazo legal, es decir, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación para los actos de inscripción de conformidad con los artículos 70 y 76 del C.P.A. y de lo C.A., toda vez que el acto administrativo fue expedido el día 11 de abril de 2014 y el recurso sólo se interpuso el día 12-06-2014.

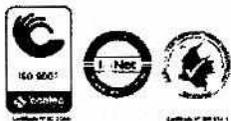
(...)"

Resolución No. 000241 del 08 de agosto de 2014

"(...)

Mediante radicación 50C2014ER9874 de abril 10 de 2014, el señor Juan Parra González, actuando como representante legal de la Sociedad ATEMPO INVERSIONES S.A., NIT 830105192-9, solicita la devolución de dinero por un valor de DOCE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y UN MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE (\$12'531.400,00), toda vez que la Resolución No. 430 de 2013 ordenó dejar sin valor y efecto las anotaciones 025,026 y 027 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-182239 donde se encontraba registrada la escritura pública 3145 del 29 de octubre de 2013.

Esta petición se resolvió mediante Resolución No. 00156 del 27 de mayo de 2014, rechazando la solicitud toda vez que verificado el folio de matrícula 50C- 182239, se encuentra registrada la escritura pública 3145 del 29 de octubre de 2013, bajo las anotaciones 030,031 y 032.



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja referente al Expediente No. 414 - 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Esta Resolución fue debidamente notificada al interesado y quedando debidamente ejecutoriada, por no haberse interpuesto recurso alguno por la sociedad ATEMPO INVERSIONES S.A., dentro de los términos de ley.

Entiéndase por interesado de conformidad con el artículo 10° de la Resolución No. 4907 de junio 30 de 2014 "Por la cual se reglamenta la expedición de copias, las consultas de los índices de propietarios e inmuebles; la devolución de dineros cobrados en exceso, los recaudos adicionales en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones", así:

A) Solicitud escrita formulada por los intervinientes o quien legalmente acredite el pago o su apoderado, o el representante legal debidamente acreditado en caso de personas jurídicas"

Posteriormente, con radicación 50C2014ER15470 del 13-06-2014 la doctora Ligia Fernández Santos, abogada en ejercicio y en su condición de apoderada especial de EJM INGENIEROS ARQUITECTOS SAS, interpone RECURSO DE APELACION nuevamente contra la Resolución No. 00099 de abril 10 de 2014 -recurso que fuera interpuesto con radicación 50C2014ER15395 del 12-06-2014- y contra la Resolución 0156 de mayo 27 de 2014.

La Ley 1437 de 2011 "Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo", preceptúa:

"Artículo 77.- Requisitos. Por regla general los recursos se interpondrán por escrito que no requiere de presentación personal si quien lo presenta ha sido reconocido en la actuación. Igualmente, podrán presentarse por medios electrónicos.

Los recursos deberán reunir, además, los siguientes requisitos:

- 1. Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado debidamente constituido.*
- 2. Sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad.*
- 3. Solicitar y aportar las pruebas que se pretende hacer valer.*
- 4. Indicar el nombre y la dirección del recurrente, así como la dirección electrónica si desea ser notificado por este medio.*

Sólo los abogados en ejercicio podrán ser apoderados. Si el recurrente obra como agente oficioso, deberá acreditar la calidad de abogado en ejercicio, y prestar la caución que se le señale para garantizar que la persona por quien obra ratificará su actuación dentro del término de dos (2) meses.

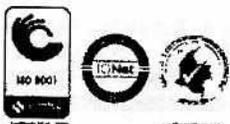
Si no hay ratificación se hará efectiva la caución y se archivará el expediente.

Para el trámite del recurso el recurrente no está en la obligación de pagar la suma que el acto recurrido le exija. Con todo, podrá pagar lo que reconoce deber". (Negrilla fuera de texto).

"Artículo 78.- Rechazo del Recurso. Si el escrito con el cual se formula el recurso no se presenta con los requisitos previstos en los numerales 1o, 2o y 4o del artículo anterior, el funcionario competente deberá rechazarlo. Contra el rechazo del recurso de apelación procederá el de Queja."

Verificado el escrito de interposición del Recurso de Apelación, se constata que no se reúne con el requisito del numeral 1o, al disponer la norma "que deberá interponerse por el interesado", lo anterior, toda vez que la sociedad EJM INGENIEROS ARQUITECTOS SAS, carece de todo interés legítimo, de conformidad con el artículo 10 de la Resolución No. 4907 de 2009.

(...)"



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja referente al Expediente No. 414 - 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

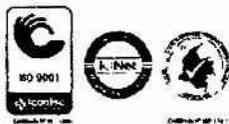
II. CONSIDERACIONES DE LA SUBDIRECCION DE APOYO JURIDICO REGISTRAL DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

Luego de realizar un análisis de los documentos relacionados para el asunto de estudio, la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral abordará, en primer lugar, el estudio concerniente al recurso de queja interpuesto por la apoderada especial de la sociedad EJM INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S. en contra de las Resoluciones Nos. 240 y 241 del 08 de agosto de 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro.

1.- SOBRE EL RECURSO DE QUEJA

Para adentrarnos en el caso objeto de estudio, es menester que este despacho realice un análisis sustancial de cada uno de los actos administrativos que han hecho parte del devenir jurídico en la presente actuación, los cuales podemos resumir de la siguiente manera:

- a) Que mediante Resolución N° 000430 del 20 de diciembre de 2013 emitida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro, se ordenó revocar la nota devolutiva de fecha 26-11-2013 con turno de radicación No. 2013-105546 y restituir ese mismo turno de radicación, que corresponde al registro de la escritura pública N° 3225 del 18-09-2013 de la Notaria 20 del Circulo de Bogotá D.C. y en la que además se ordena realizar una serie de correcciones en la matrícula inmobiliaria 50C-182239, en cuanto al orden cronológico de las anotaciones en riguroso orden de llegada, así como adecuar las anotaciones 25, 26 y 27, y dejarlas sin valor y efecto. En esta decisión no se mencionan las personas o interesados a los cuales se les debe notificar el presente acto administrativo, así como tampoco se hace referencia alguna a los recursos que proceden contra dicha decisión y sólo se limitan a decir en el numeral sexto: *"La presente resolución se entenderá notificada en los términos del artículo 70 de la Ley 1437 de 2011."*
- b) Que por Resolución N° 00099 del 10 de abril de 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro, se modificó la Resolución No. 000430 del 20 de diciembre de 2013, en la que se ordena, rechazar los recursos de reposición y en subsidio apelación interpuestos por el apoderado especial de la señora ANA CONSUELO GÓMEZ CABALLERO, negar la restitución de un turno de radicación y reanotar los turnos de radicación Nos. 2013-107159, 2013-110324 y 2013-111312. Esta decisión sólo se ordena comunicar al apoderado de la señora ANA CONSUELO GÓMEZ CABALLERO y en ningún momento se enuncia en dicho acto administrativo la notificación para las personas interesadas o que puedan resultar afectadas, así como tampoco se hace mención de los recursos de ley que proceden contra dicha decisión.



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja referente al Expediente No. 414 – 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

- c) Que mediante escritos presentados el 10 y 13 de junio de 2014, la apoderada especial de la sociedad EJM INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S. interpuso el recurso de apelación contra las Resoluciones Nos. 000099 del 10 de abril de 2014 y 000156¹ del 27 de mayo de 2014, proferidas por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro.
- d) Que por Resolución No. 000240 del 08 de agosto de 2014 la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro decidió rechazar por extemporaneidad el recurso de apelación interpuesto por la apoderada especial de la sociedad EJM INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S. contra la Resolución No. 000099 del 10 de abril de 2014.
- e) Que por Resolución No. 000241 del 08 de agosto de 2014 la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro decidió rechazar por falta de interés legítimo el recurso de apelación interpuesto por la apoderada especial de la sociedad EJM INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S. en contra de las Resoluciones Nos. 000099 del 10 de abril de 2014 y 000156 del 27 de mayo de 2014.

Así las cosas, tal y como se desprende del contenido de cada uno de los actos administrativos objeto de análisis, en especial de la Resolución No. 000099 del 10 de abril de 2014, se puede observar que dicha decisión nunca fue notificada personalmente a la sociedad EJM INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S., así como tampoco se notificó personalmente a los demás interesados, esto es, a la señora ANA CONSUELO GÓMEZ CABALLERO y a la sociedad ATEMPO INVERSIONES S.A.S. Igualmente, en este acto administrativo, la oficina de registro no indicó los recursos de ley que procedían contra su decisión.

Por lo tanto, resulta incoherente y desacertado el argumento esgrimido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro en la Resolución No. 000240 del 08 de agosto de 2014, en cuanto a rechazar por extemporáneo el recurso de apelación interpuesto por la sociedad EJM INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S., cuando en ningún momento se les brindó la oportunidad, mediante la debida notificación del acto administrativo, de ejercer su derecho de contradicción o defensa.

El hecho de que la Resolución No. 000099 no fuera notificada a la sociedad EJM INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S. siguiendo el procedimiento establecido en el

¹ De acuerdo a la documentación que obra en el presente expediente, la Resolución No. 000156 del 27 de mayo 2014 negar una solicitud de devolución de dineros por \$12.531.400 pesos presentada por la sociedad ATEMPO INVERSIONES S.A. ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, por la supuesta no inscripción en la matrícula inmobiliaria No. 50C-182239 de la escritura pública No. 3145 del 29 de octubre de 2013 de la Notaría 25 del Círculo de Bogotá D.C.



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja referente al Expediente No. 414 – 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Capítulo V de la parte primera del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) se tiene como una flagrante violación al debido proceso que deben garantizar y salvaguardar las autoridades administrativas.

Lo anterior encuentra un mayor sustento bajo el supuesto, de que frente a este tipo de situaciones, no reguladas en la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos), los Registradores de Instrumentos Públicos deben acudir a las normas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (C.P.A.C.A.), en especial, con lo relacionado sobre el trámite de las actuaciones administrativas y la publicidad de sus decisiones como producto de las mismas.

Ahora bien, vale la pena aclarar que frente a la expedición de la Resolución No. 000099 no nos encontramos inmersos en el supuesto de hecho preceptuado en el artículo 70 de la Ley 1437 de 2011 (C.P.A.C.A.), pues como la misma norma lo dice, dicha notificación opera para los actos de inscripción o anotación, situación que no tiene cabida en el presente caso, pues la Resolución No. 000099 fue producto de una actuación desplegada por la oficina de registro, distinta al procedimiento normal para la inscripción de documentos, regulado por la Ley 1579 de 2012.

Es así como sin mediar la correspondiente actuación administrativa para resolver la solicitud de restitución de los turnos Nos. 2013-105546 y 2013-107159 realizada por la apoderada especial de la sociedad EJM INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S.², la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro decidió dejar sin valor y efectos jurídicos las anotaciones Nos. 25, 26 y 27 de la matrícula inmobiliaria No. 50C-182239, sin tener en cuenta que podían resultar afectados los titulares de los derechos reales que se publicitaban para ese momento en dichas anotaciones, teniendo el deber de involucrar o hacer parte dentro de una eventual decisión a todos esos posibles afectados, entre ellos a la sociedad ATEMPO INVERSIONES S.A., que para ese momento ostentaba el derecho de dominio sobre el inmueble.

Por esta razón, como la Resolución No. 000099 nunca fue notificada en debida forma a la sociedad recurrente, la decisión de rechazar el recurso de apelación por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro mediante la Resolución No. 240 del 08 de agosto de 2014 se profirió desconociendo a todas luces el derecho constitucional al debido proceso de la sociedad EJM INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S.

En relación con el principio de publicidad de las decisiones de la administración, la Sentencia T-420/98 de la honorable Corte Constitucional, con ponencia del magistrado Dr. ANTONIO BARRERA CARBONELL, nos indica lo siguiente:

² Radicada en esa Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con el radicado No. 50C2013ER35916 del 29 de noviembre de 2013.



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja referente al Expediente No. 414 – 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

(...)

Uno de los principios que rigen las actuaciones administrativas es el de publicidad (art. 209 C.P.), en virtud del cual la administración está en la obligación de poner en conocimiento de sus destinatarios los actos administrativos, con el fin no sólo de que éstos se enteren de su contenido, sino que puedan impugnarlos a través de los correspondientes recursos y acciones.

La notificación de los actos, por los medios regulares determinados por la ley, constituye indudablemente no sólo una formalidad encaminada a darle legitimidad y eficacia a la actividad administrativa, sino una garantía del debido proceso y del derecho de defensa. Como las formalidades para llevar a cabo aquélla han sido instituidas no precisamente en beneficio de la administración, sino de los administrados, no es discrecional o facultativo de la administración cumplirlas, pues en esta materia sus competencias son regladas. (...)

Es así como el debido proceso debe entenderse como una manifestación del Estado que busca proteger al individuo frente a las actuaciones de las autoridades públicas, procurando en todo momento el respeto a las formas propias de cada juicio. El artículo 29 del ordenamiento constitucional lo consagra expresamente “*para toda clase de actuaciones judiciales o administrativas*”.

Por otra parte, sin escatimar en la relevancia del principio de publicidad, debemos que recordar que el derecho fundamental al debido proceso administrativo consiste además, en que los actos y actuaciones de las autoridades administrativas deben ajustarse no sólo al ordenamiento jurídico legal sino a los preceptos constitucionales. Con esto lo que se pretende garantizar es el correcto ejercicio de la administración pública a través de la expedición de actos administrativos que no resulten arbitrarios y, por contera, contrarios a los principios del Estado de derecho. Ello en virtud de que “*toda autoridad tiene sus competencias definidas dentro del ordenamiento jurídico y debe ejercer sus funciones con sujeción al principio de legalidad, a fin de que los derechos e intereses de los administrados cuenten con la garantía de defensa necesaria ante eventuales actuaciones abusivas, realizadas por fuera de los mandatos constitucionales, legales o reglamentarios vigentes*”³

Sobre el debido proceso administrativo y el derecho de defensa de los ciudadanos la Corte Constitucional⁴ ha fijado la siguiente posición:

(...)

De la aplicación del principio del debido proceso se desprende que los administrados tienen derecho a conocer las actuaciones de la administración, a pedir y a controvertir las pruebas, a ejercer con plenitud su derecho de defensa, a impugnar los actos administrativos y en fin a gozar de todas las garantías establecidas en su beneficio.

³ Corte Constitucional. Sentencia T-1341 del 11 de diciembre de 2001 M.P. Alvaro Tafur Galvis.

⁴ Sentencia T-1021 del 22 de noviembre de 2002 M.P. Jaime Córdoba Triviño.



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja referente al Expediente No. 414 – 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Sobre el debido proceso administrativo la Corte se ha manifestado en reiteradas oportunidades y ha precisado que su cobertura se extiende a todo el ejercicio que debe desarrollar la administración pública en la realización de sus objetivos y fines estatales, lo que implica que cubija todas las manifestaciones en cuanto a la formación y ejecución de los actos, a las peticiones que presenten los particulares y a los procesos que adelante la administración con el fin de garantizar la defensa de los ciudadanos. Conviene recordar lo que sobre el punto ha precisado esta Corporación:

“La garantía del debido proceso, plasmada en la Constitución colombiana como derecho fundamental de aplicación inmediata (artículo 85) y consignada, entre otras, en la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 (artículos 10 y 11), en la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre proclamada el mismo año (artículo XXVI) y en la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José de Costa Rica, 1969, Artículos 8 y 9), no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, como parece entenderlo el juzgado de primera instancia, sino que exige, además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta, el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa; la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso; la aplicación del principio de favorabilidad en materia penal; el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones injustificadas; la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características”.

“El debido proceso constituye una garantía infranqueable para todo acto en el que se pretenda -legítimamente- imponer sanciones, cargas o castigos. Constituye un límite al abuso del poder de sancionar y con mayor razón, se considera un principio rector de la actuación administrativa del Estado y no sólo una obligación exigida a los juicios criminales”

El debido proceso comprende un conjunto de principios, tales como el de legalidad, el del juez natural, el de favorabilidad en materia penal, el de presunción de inocencia y el derecho de defensa, los cuales constituyen verdaderos derechos fundamentales.

El derecho de defensa en materia administrativa se traduce en la facultad que tiene el administrado para conocer la actuación o proceso administrativo que se le adelante e impugnar o contradecir las pruebas y las providencias que le sean adversas a sus intereses. La administración debe garantizar al ciudadano interesado tal derecho y cualquier actuación que desconozca dicha garantía es contraria a la Constitución.

En efecto, si el administrado no está de acuerdo con una decisión de la administración que le afecte sus intereses tiene derecho a ejercer los recursos correspondientes con el fin de obtener que se revoque o modifique. (...)”

Ahora bien, reiteran lo dicho en párrafos anteriores, se observa por parte de esta instancia, que no se dio la oportunidad a la sociedad EJM INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S. de conocer y controvertir la decisión proferida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro a través de la Resolución No. 00099 del 10 de abril de 2014, vulnerando de esta manera su derecho de defensa y contradicción, situación esta que debió ser advertida por la oficina de registro al momento de entrar a estudiar la impugnación presentada por la sociedad recurrente, pero que desafortunadamente fue rechazada mediante la Resolución No. 000240 del



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja referente al Expediente No. 414 – 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

08 de agosto de 2014 teniendo como argumento la supuesta extemporaneidad del recurso interpuesto, que como ya explicamos antes, no tenía fundamento legal alguno.

Para el caso, es imperativo señalar el contenido de los artículos 66 y 72 de la Ley 1437 de 2011 del C.C.A.P.A, que establece:

"Artículo 66. Deber de notificación de los actos administrativos de carácter particular y concreto. Los actos administrativos de carácter particular deberán ser notificados en los términos establecidos en las disposiciones siguientes.

(...)

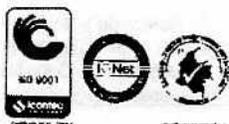
Artículo 72. Falta o irregularidad de las notificaciones y notificación por conducta concluyente. Sin el lleno de los anteriores requisitos no se tendrán por hecha la notificación, ni producirá efectos legales la decisión, a menos que la parte interesada revele que conoce el acto, consienta la decisión o interponga los recursos."

Como consecuencia de todo lo expuesto, resulta evidente que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro no agotó el procedimiento establecido por la Ley 1437 de 2011 para la debida notificación de la Resolución No. 00099 del 10 de abril de 2014, que modificó la Resolución No. 430 del 20 de diciembre 2013, a las sociedades EJM INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S., así como para ATEMPO INVERSIONES S.A., razón por la cual este despacho estimará como mal rechazado el recurso de apelación interpuesto por la sociedad EJM INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S. mediante la Resolución No. 000240 del 08 de agosto de 2014.

Con fundamento en lo anterior, esta Subdirección procederá estudiar el recurso de apelación interpuesto por la sociedad recurrente contra la Resolución No. 00099 del 10 de abril de 2014, que modificó la Resolución No. 430 del 20 de diciembre 2013 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro.

Por último y en razón a que el recurso de queja interpuesto por la apoderada especial de la sociedad recurrente se dirige, igualmente, contra la Resolución No. 000241 del 08 de agosto de 2014, el mismo no está llamado a prosperar, pues el legítimo interés para recurrir este acto administrativo lo ostentaba la sociedad ATEMPO INVERSIONES S.A., más no la sociedad EJM INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S., por cuanto la Resolución No. 000156 del 27 de mayo de 2014 se originó como consecuencia de la solicitud de devolución de dineros presentada por el representante legal de la sociedad ATEMPO INVERSIONES S.A. y sobre la cual la sociedad EJM INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S. no tenía interés alguno para recurrir.

2.- SOBRE EL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR LA SOCIEDAD EJM INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S. CONTRA LA RESOLUCIÓN No. 00099 DEL 10 DE ABRIL DE 2014 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ – ZONA CENTRO.



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja referente al Expediente No. 414 – 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

En primer lugar, debemos destacar que la Resolución No. 00099 del 10 de abril de 2014 tiene como finalidad modificar la Resolución No. 430 del 20 de diciembre de 2013 proferida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, que resolvió la solicitud de restitución de los turnos 2013-105546 y 2013-107159 presentada por la sociedad EJM INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S. el día 29 de noviembre de 2013 ante esa misma oficina de registro⁵.

Cuando el artículo 30 de la ley 1579 de 2012 prevé la restitución de turno, cierto es que alude a un error en la calificación de un documento, que no permite que un folio de matrícula exhiba su real situación jurídica, de aquí que la ley, la jurisprudencia y la posición institucional de la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro; avalen la facultad de corrección por parte de las oficinas de registro.

Dentro de este contexto las funciones o competencias asignadas a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, en cabeza de los Registradores de Instrumentos Públicos, se encuentran contenidas principalmente en la Ley 1579 de 2012 o Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y en el artículo 22 del Decreto 2723 de 2014, sin perjuicio de las demás normas que regulan temas específicos, relativos a la inscripción de ciertos actos o documentos, las cuales se encuentran diseminadas por todo nuestro ordenamiento jurídico (como por ejemplo el artículo 72 de la Ley 160 de 1994, el artículo 7° de la Ley 810 de 2003, el artículo 690 del Código de Procedimiento Civil, etc.)

Es así como se puede señalar que la actividad registral se rige por normas especiales que regulan en esencia, la función más importante que tienen a cargo los Registradores de Instrumentos Públicos, como es la prestación del servicio público registral.

Este servicio público, a cargo del Estado y de primordial importancia en el acontecer comercial y económico de la Nación, cuenta con tres objetivos básicos⁶ que se concretan de la siguiente manera y que son en últimas, la esencia de la función registral:

- 1.- *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.*
- 2.- *Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces.*

⁵ Presentada en esa Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con el radicado No. 50C2013ER35916.

⁶ Artículo 2° de la Ley 1579 de 2012. Estos mismos objetivos los encontramos en el derogado artículo 2637 del Código Civil.



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja referente al Expediente No. 414 - 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

3.- Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

Ahora bien, debemos destacar la trascendencia de uno de los tres objetivos básicos citados anteriormente y sobre el cual gira la actividad registral, que no es otro distinto a **la publicidad de los instrumentos públicos o documentos inscritos**, que se torna de vital importancia en la actividad que desempeñan los Registradores de Instrumentos Públicos.

En ese entendido, cuando por error un documento se devuelve sin registrar, se vulnera flagrantemente el principio de publicidad.

Reafirmando que nuestro legislador estableció la publicidad de los títulos o documentos inscritos como uno de los objetivos primordiales a cargo de las oficinas de registro de instrumentos públicos, como prestadoras del servicio público registral, no debemos olvidar que dicho objetivo es a la vez un principio de orden constitucional y legal al que se encuentra supeditado el Poder Público y en especial la Administración Pública, por cuenta de los servidores públicos que cumplen sus funciones y profieren decisiones que permiten alcanzar los fines del Estado Social de Derecho.

De tal importancia resulta el principio de publicidad en materia registral, que al mismo se encuentran asociados otros principios de orden constitucional, tal y como sucede con los principios de seguridad jurídica, confianza legítima y buena fe.

Tal es la trascendencia del principio de publicidad en materia registral que la Corte Constitucional⁷ ha dicho lo siguiente:

(...)

El alcance del principio de publicidad registral y de la seguridad jurídica.

*4. Para la Corte es innegable que la función registral, al estar inspirada por el principio de publicidad, **garantiza condiciones de seguridad en el tráfico económico y en la circulación de la riqueza inmobiliaria, facilita el perfeccionamiento de todo tipo de negocios jurídicos y asegura las condiciones que evitan la clandestinidad y el fraude negocial.***

En este sentido, las normas legales que desarrollan el principio de publicidad registral, además de constituir un desarrollo del principio de libertad de configuración normativa del legislador y estar amparadas por la presunción de constitucionalidad, se constituyen en desarrollo normativo de los artículos 58 (derechos adquiridos) y 333 (libertad de empresa) y concretan los principios y derechos de los artículos 20 (derecho a la información), 23

⁷ Sentencia C-185 de 2003. M.P. Dr. Eduardo Montealegre Lynett.



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja referente al Expediente No. 414 – 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

(derecho de petición), 74 (libre acceso a los documentos públicos) y 209 (principio de publicidad de la función pública) de la Constitución.

5. Así mismo, considera la Corte que el mandato del artículo 54 del Decreto Ley 1250 de 1970 (demandado), que obliga a las autoridades de registro a certificar de manera fiel y total las inscripciones efectuadas en la matrícula inmobiliaria de los bienes sujetos a registro, constituye una expresión más que obvia del principio de publicidad registral.

Igualmente, considera que en esta disposición el Legislador delegado calificó de manera especial el principio de publicidad registral al imponer al registrador la obligación de realizar una **certificación fiel, lo que implica que la información a publicar deberá ser exacta, verdadera y reveladora; y total, lo que implica que dicha información deberá ser completa.**

Son entonces los principios de fidelidad y de integridad de la información registral los que mediante la publicidad, permiten que el sistema de producción erigido sobre el reconocimiento y la protección del derecho a la propiedad privada y a los demás derechos reales, pueda funcionar de manera adecuada. (...) (Negrillas fuera del texto original)

Adviértase, que la Corte en este fallo de constitucionalidad, impone al Registrador de Instrumentos Públicos la obligación de que la información que se publicite en los folios de matrícula inmobiliaria⁸ debe ser fiel, exacta, verdadera, reveladora y completa, con fundamento en los principios de fidelidad y de integridad para función registral.

De ahí que los Registradores de Instrumentos Públicos deben garantizar, con base en los principios de publicidad registral, fidelidad e integridad, que la información reflejada en los folios de matrícula inmobiliaria⁹, con relación a un predio determinado, sea lo más exacta y veraz, es decir, que el certificado de tradición exhiba la real situación jurídica del bien inmueble que identifica.

Es por esto que la actividad del Registrador de Instrumentos Públicos adquiere una relevancia determinante como resultado de su investidura y labor, pues la misma "(...) **constituye un auténtico servicio público que demanda un comportamiento sigiloso.**

El propósito del legislador al consagrar con rango de servicio público la función registral, así como diseñar un régimen de responsabilidades ante el proceder sin justa causa, **evidentemente no fue el de idear un simple refrendario sin juicio.** Todo lo contrario, como responsable de la salvaguarda de la fe ciudadana y de la publicidad de los actos jurídicos ante la comunidad, **el registrador ejerce un papel activo, calificando los documentos sometidos a registro y determinando su inscripción de acuerdo a la ley, y en el marco de su autonomía.**

⁸ Art. 8° de la Ley 1579 de 2012.

⁹ Ibid., art. 49.



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja referente al Expediente No. 414 – 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

No obstante lo anterior, debemos señalar que la actividad registral, como sucede con la mayoría de los servicios en cabeza de la Administración Pública, al ser realizada por personas, no está exenta, como toda labor humana, de que se incurra en errores o inconsistencias que amenacen o vulneren los principios de veracidad y fidelidad de la información registral, como por ejemplo cuando se inscribe en un folio de matrícula algún negocio jurídico, acto o providencia que no cumplió con el riguroso examen de legalidad a cargo del Registrador o del funcionario calificador; o por incurrir en un yerro mecanográfico al momento de transcribir la información pertinente en el acto de inscripción o anotación; o bien sea porque la inscripción se realizó por una errónea interpretación jurídica del acto, negocio o providencia al momento de su calificación; o bien cuando el interesado a través del instrumento, acto o providencia radicado en la oficina de registro induce en error al funcionario calificador, o ante las omisiones como cuando se omite la calificación o estudio de algún acto en aquellos documentos que contienen una pluralidad de negocios u órdenes, o cuando en la calificación no se estudia concienzudamente el folio de matrícula y por error se devuelve el documento sin inscribir, como ocurre en el caso que nos ocupa.

Es por estas y demás situaciones que se pueden presentar en determinados eventos, que los folios de matrícula inmobiliaria no publicitarían la real y exacta situación jurídica de un predio. **Es así como un folio no publicita su verdadera situación jurídica cuando por error se han dejado de inscribir actos, legalmente admisibles, que hacen parte de su historia, creadores de situaciones jurídica subjetivas.**

Como consecuencia de lo dicho anteriormente y para salvaguardar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, surge el deber constitucional y legal para el Registrador de Instrumentos Públicos, de corregir las omisiones o las acciones o de ajustar los actos de inscripción publicitados en las matrículas inmobiliarias, cuando dichas circunstancias o inconsistencias no permitan que el certificado de tradición y liberad refleje la real y exacta situación jurídica de un predio.

Previendo la situación antes reseñada, nuestro legislador estableció un procedimiento para que las oficinas de registro procedan a la corrección de errores o inconsistencias, ya sean de carácter formal¹⁰ o aquellos que modifiquen la situación jurídica de los inmuebles y que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, tal y como lo preceptúa el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

Frente a lo anterior tenemos, que cuando las oficinas de registro pretendan la corrección de errores que puedan modificar la situación jurídica de los inmuebles que se encuentra publicitada en los certificados de tradición o folios de matrícula inmobiliaria, como en el presente caso RESTITUCION DE TURNO, debemos acudir

¹⁰ Como aquellos errores ortográficos, aritméticos, de digitación o mecanográficos que no afectan la naturaleza jurídica de los actos o el contenido esencial del mismo.



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja referente al Expediente No. 414 – 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

expresamente al procedimiento de una actuación administrativa tal y como lo regula nuestro Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

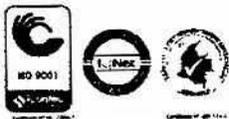
Es así como resulta pertinente destacar, que para el momento en que se radicó la solicitud de restitución de los turnos 2013-105546 y 2013-107159, esto es, el 29 de noviembre de 2013, ya se encontraba inscrita la escritura pública No. 3145 del 29 de octubre de 2013 de la Notaría 25 del Círculo de Bogotá D.C. en las anotaciones 25, 26 y 27 de la matrícula 50C-182239, situación que no permitía que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro decidiera de plano dicha solicitud sin iniciar la correspondiente actuación administrativa, pues no era procedente dejar sin validez y efectos jurídicos dichas anotaciones, como desafortunadamente lo realizó a través de la Resolución No. 000430 del 20 de diciembre de 2013, sin involucrar, citar, notificar y dar la oportunidad de intervenir a todos y cada uno de los interesados o posibles afectados con dicha decisión.

El hecho de que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro decidiera de plano la solicitud de restitución de turnos, sin salvaguardar el derecho de defensa y contradicción de la señora ANA CONSUELO GÓMEZ DE MONTOYA y de la sociedad ATEMPO INVERSIONES S.A., así como de los demás terceros indeterminados que podrían resultar afectados, fue una vulneración al derecho constitucional al debido proceso administrativo.

De acuerdo con lo anterior, debemos aclarar, que la actuación administrativa en el registro de instrumentos públicos tiene una finalidad distinta respecto de las actuaciones que adelantan otras entidades u órganos que pertenecen al Estado, pues aunque en nuestro ordenamiento jurídico la actuación administrativa regulada en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo tiene como finalidad el reconocimiento de derechos u otras situaciones jurídicas a favor de los ciudadanos, así como hacer efectivos estos mismos derechos o intereses, en materia registral sólo tienen como objetivo regular un procedimiento administrativo que permita al Registrador salvaguardar el derecho fundamental al debido proceso de cada uno de las personas que puedan resultar afectadas con la decisión de corregir o ajustar un folio de matrícula inmobiliaria para que refleje su real situación jurídica, que para caso concreto se trataba de una solicitud de restitución de turnos que inevitablemente conllevaría a alterar o modificar la situación jurídica de la matrícula 50C-182239.

Además, dicha situación no fue advertida posteriormente por parte de la misma oficina de registro cuando profirió la Resolución No. 00099 del 10 abril de 2014, pues teniendo la oportunidad de corregir las falencias procedimentales, no involucró, ni citó, así como tampoco notificó su decisión a las sociedades EJM INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S. y ATEMPO INVERSIONES S.A.

Por lo tanto, las autoridades públicas, incluidos los registradores de instrumentos públicos, deben garantizar el debido proceso a todos los ciudadanos del territorio



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja referente al Expediente No. 414 – 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

nacional, dentro de toda actuación administrativa, de acuerdo al artículo 29 de la Constitución Nacional.

De la misma manera, dentro del mismo estatuto superior, el artículo 209 preceptúa:

“ARTÍCULO 209. La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley.” (Negrillas fuera del texto original)

Sin olvidar, como ya quedó expuesto en párrafos anteriores, que dentro del concepto del debido proceso que consagra nuestra constitución, se encuentra el derecho de defensa, el cual es una garantía en cabeza de cualquier ciudadano, con la finalidad de controvertir las decisiones que profiera la administración.

De esta manera, el derecho fundamental de defensa se encuentra ligado al principio de publicidad, pues sólo con la notificación, comunicación o publicación de los actos o actuaciones administrativas es que las personas pueden hacerse parte dentro de las mismas, con la finalidad de presentar las pruebas o alegatos pertinentes ante la respectiva autoridad que adelanta el trámite administrativo y en última instancia, si es procedente, interponer los recursos de sede administrativa.

Lo anterior encuentra sustento en la posición que ha fijado la Honorable Corte Constitucional¹¹ en relación con la notificación y publicación de los actos administrativos dentro del trámite de las actuaciones administrativas, frente a lo cual ha dicho lo siguiente:

“(…)

Uno de los principios que rigen las actuaciones administrativas es el de publicidad (art. 209 C.P.), en virtud del cual la administración esta en la obligación de poner en conocimiento de sus destinatarios los actos administrativos, con el fin no sólo de que éstos se enteren de su contenido, sino que puedan impugnarlos a través de los correspondientes recursos y acciones.

La notificación de los actos, por los medios regulares determinados por la ley, constituye indudablemente no sólo una formalidad encaminada a darle legitimidad y eficacia a la actividad administrativa, sino una garantía del debido proceso y del derecho de defensa. Como las formalidades para llevar a cabo aquélla han sido instituidas no precisamente en beneficio de la administración, sino de los administrados, no es discrecional o facultativo de la administración cumplirlas, pues en esta materia sus competencias son regladas. (...)

¹¹ Sentencia T-420 del 13 de agosto de 1998, Sala Segunda de Revisión. M. P: Antonio Barrera Carbonell



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja referente al Expediente No. 414 – 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

Por lo tanto y teniendo en cuentas las razones expuestas hasta el momento, es necesario precisar que esta instancia no puede adentrarse hacia un examen de fondo sobre el recurso de apelación interpuesto por la sociedad EJM INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.S. contra la Resolución No. 00099 del 10 de abril de 2014, pues con ocasión de que se pretermitió el trámite de la correspondiente actuación administrativa para resolver la solicitud de restitución de los turnos tantas veces mencionada, con una eventual decisión por parte de este despacho se podrían afectar derechos de terceros que no tuvieron la oportunidad de conocer y controvertir las actuaciones adelantadas por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro y que son objeto de debate en este momento, motivo por el cual no le queda otro camino distinto a esta Subdirección que revocar los actos administrativos proferidos por esa oficina de registro relacionados con el presente trámite, con la finalidad de que se inicie la correspondiente actuación administrativa, salvaguardando el debido proceso de cada uno de los interesados, para de esta manera proceder a resolver la solicitud de restitución de los turnos 2013-105546 y 2013-107159 presentada por la sociedad EJM INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S.

Para finalizar, se procederá a compulsar copias de la presente decisión a la Oficina de Control Interno Disciplinario de la Superintendencia de Notariado y Registro, con la finalidad de que se investigue si se pudo haber incurrido en una posible falta dentro de las decisiones proferidas por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro dentro del presente trámite.

En mérito de lo expuesto y en ejercicio de sus atribuciones legales, el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Estimar mal rechazado el recurso de apelación interpuesto por la sociedad EJM INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S. contra la Resolución No. 00099 del 10 de abril de 2014, a través de la Resolución No. 000240 del 08 de agosto de 2014, de acuerdo con las consideraciones del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Estimar bien rechazado el recurso de apelación interpuesto por la sociedad EJM INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S. contra la Resolución No. 000156 del 27 de mayo de 2014, a través de la Resolución No. 000241 del 08 de agosto de 2014, de acuerdo con las consideraciones del presente acto administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: Revocar las Resoluciones Nos. 430 del 20 de diciembre de 2013, 00099 del 10 de abril de 2014 y 000240 del 08 de agosto de 2014, proferidas por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, de conformidad con los considerandos de la presente decisión.

ARTÍCULO CUARTO: Iniciar, por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, la correspondiente actuación administrativa con la



Continuación de la Resolución por la cual se resuelve un recurso de queja referente al Expediente No. 414 – 2014 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

finalidad de tramitar y decidir la solicitud de restitución de turnos con radicado No. 50C2013ER035918 del 29 de noviembre de 2013 presentada por la sociedad EJM INGENIEROS ARQUITECTOS S.A.S., teniendo como prerrogativa principal la salvaguarda del debido proceso de cada uno de los interesados o posibles afectados con una eventual decisión.

ARTÍCULO QUINTO: Contra esta Resolución no procede recurso alguno.

ARTÍCULO SEXTO: Notificar personalmente esta resolución a la apoderada especial de la sociedad EJM INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.S o quien haga sus veces, a la señora ANA CONSUELO GOMEZ CABALLERO y a la sociedad ATEMPO INVERSIONES S.A., la cual se efectuará por Secretaria del Despacho de la Subdirección. De no ser posible la notificación personal, esta se surtirá conforme a lo establecido en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

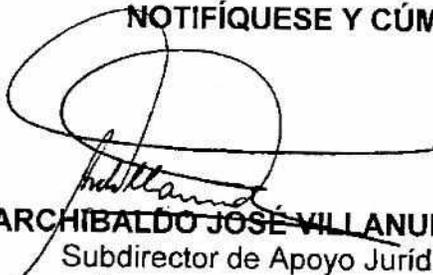
ARTÍCULO SÉPTIMO: Compulsa copias de la presente decisión a la Oficina de Control Interno Disciplinario de la Superintendencia de Notariado y Registro, para lo de su competencia y fines legales pertinentes.

ARTÍCULO OCTAVO: Una vez notificada la presente resolución enviar copia de esta junto con el expediente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro, para su cumplimiento y archivo.

ARTÍCULO NOVENO: La presente resolución rige a partir de su fecha de expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

28 ENE 2016


ARCHIBALDO JOSÉ VILLANUEVA PERRUERO
Subdirector de Apoyo Jurídico Registral

Proyectó y revisó: Felipe Rueda Sus
Profesional Especializado 

