



RESOLUCIÓN No.

00000551 03 AGO 2023

Por la cual se establece la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No 50S-40125909. Expediente No. A.A. 015 de 2018.

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

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

CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

De conformidad con el contenido del oficio No. 189 del 14 de agosto de 2017 (turno de documento No. 2017-50888, devuelto sin registrar) proferido dentro del proceso penal No. 821949, la Fiscalía Delegada Seccional 106 de la Unidad Segunda Delitos Contra La Fe Pública y El Patrimonio Económico (Ley 600 de 2000) solicita la no cancelación de la anotación No 4 del folio de matrícula 50S-40125909 como lo solicitara en su momento (oficio No. 791 del 30 de octubre de 2013) según orden contenida en la anotación No. 07 del folio en mención y requiere se proceda entonces frente a las anotaciones 3, 5 y 6, dejando incólume la ya mencionada anotación 04. De tal situación se percata, además, el Juzgado 49 Penal del Circuito de Bogotá según lo señalado en su oficio No. 2211 del 19 de agosto de 2014 (50S2017ER30761) proferido dentro del proceso 11001310490492017012300 (Ley 600 de 2000)

Con fundamento en lo anterior, mediante auto del 05 de abril del 2018, se inició la correspondiente actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria No 50S-40125909, ordenándose comunicar a JESUS SUAREZ RUIZ, NICOLAS JOSE PRADO RAMIREZ, CRICELDA RODRIGUEZ CALVO y GUSTAVO MEDINA; así como al Juzgado 49 Penal del Circuito de Bogotá, para que obre dentro del proceso N° 1100131040492017012300 y a la Fiscalía Seccional 106 de la Unidad Segunda Delitos Contra La Fe Pública y El Patrimonio Económico (Ley 600 de 2000) para lo propio en expediente 821949, y demás personas indeterminadas con publicación del auto de apertura en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro en fecha del 26 de abril de 2018, de conformidad con lo previsto en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011.

Dado lo anterior, mediante escrito 50S2020ER03339 del 09 de marzo de 2020, se hace presente el señor GUSTAVO MEDINA, solicitando a esta oficina que se deje

Página | 1



00000551
03 AGO 2023

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

incólume la anotación 04 con base en lo concluido por la Fiscalía General de la Nación.

Al no hacerse parte ningún otro interesado y teniendo que se efectuó la debida publicación en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro como medio más eficaz de comunicación a los interesados según el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 se procederá a dar trámite decisorio a la presente actuación.

ACERVO PROBATORIO

Conforman el acervo probatorio los siguientes documentos contenidos en el expediente:

- Copia Memorando del 23 de enero de 2018 (folio 01).
- Copia turno de documento No. 2013-112231 del 18 de noviembre de 2013, contentivo de oficio No 0791 del 30 de octubre de 2013, Fiscalía 106 Delegada Seccional de la Unidad de Fe Publica y Patrimonio Económico (folio 02).
- Copia turno de documento No. 2017-50888 del 25 de agosto de 2017, contentivo de oficio No 0189 del 14 de agosto de 2017, Fiscalía 106 Seccional Unidad Ley 600 de 2000 (folio 07).
- Copia turno de documento No. 2018-1961 del 19 de enero de 2018, contentivo de oficio No. 2211 del 19 de agosto de 2014, Juzgado 49 Penal del Circuito de Bogotá (folio 20).
- Copia resolución No. 497 del 31 de octubre de 2005 ORIP Bogotá Zona Sur (folio 34)
- Auto del 05 de abril de 2018 (folio 40)
- Oficio No. 50S2018ER12252 del 20 de abril de 2018 (folio 43)
- Oficio No. 50S2018ER12255 del 20 de abril de 2018 (folio 48)
- Oficio No. 50S2018ER12256 del 20 de abril de 2018 (folio 53)
- Oficio No. 50S2019ER17618 del 10 de junio de 2019 (folio 58)
- Oficio No. 50S2019ER17622 del 10 de junio de 2019 (folio 60)
- Copia publicación página web de la Superintendencia de Notariado y Registro del 26 de abril de 2018 (folio 62).
- Escrito del 09 de marzo de 2020, radicado 50S2020ER03339 (folio 64)
- Copia turno de documento No. 2017-50888 del 25 de agosto de 2017, contentivo de oficio No 0189 del 14 de agosto de 2017, Fiscalía 106 Seccional Unidad Ley 600 de 2000 (folio 07).
- Copia turno de documento No. 2005-6671 del 31 de enero de 2005, contentivo de escritura pública No 2464 del 23 de junio de 2004, Notaria 21 de Bogotá (folio 68).



00000551
03 AGO 2023



- Copia turno de documento No. 2005-8618 del 04 de febrero de 2005, contentivo de escritura pública No 776 del 01 de febrero de 2005, Notaria 19 de Bogotá (folio 68).
- Copia turno de documento No. 2006-25611 del 24 de marzo de 2006, contentivo de escritura pública No 678 del 03 de marzo de 2006, Notaria 12 de Bogotá (folio 83).
- Copia turno de documento No. 2007-47342 del 15 de mayo de 2007, contentivo de escritura pública No 1899 del 18 de abril de 2007, Notaria 54 de Bogotá (folio 91).
- Impresión simple folio 50S-40125909.

Adicional a lo anterior se cuenta con los documentos que reposan en el archivo de esta oficina para la matrícula inmobiliaria No. 50S-40125909

FUNDAMENTOS NORMATIVOS

Artículos 34 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011, artículos 18, 49 y 59 de la Ley 1579 de 2012 estatuto de registro de instrumentos públicos y demás normas concordantes.

LA DECISIÓN

Llegada la oportunidad para decidir luego de agotado el trámite de instancia y cumplida las comunicaciones, notificaciones y publicaciones dispuestas por la ley, se procede por parte de este Despacho a emitir el pronunciamiento de fondo adscrito a su competencia respecto del mérito de la Actuación Administrativa emprendida.

Consultado el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40125909, que corresponde al predio ubicado en la KR 23 ESTE 27 22 SUR (DIRECCION CATASTRAL) de esta ciudad, presenta como descripción cabida y linderos la siguiente cita: "LOTE N. 1. PARCELA 33. AREA 72.00 M. 2. BARRIO SAN CRISTOBAL SUR, DEL PREDIO AGUAS CLARAS HOY VISTA HERMOSA"; Dicha matrícula inmobiliaria a la fecha cuenta con siete anotaciones, una de ellas sin validez según lo resuelto en Resolución No. 497 del 31 de octubre de 2005 (expediente A.A. 2005-086).

En dicho acto administrativo, se ordenó dejar sin valor ni efecto la anotación 04 del folio en cuestión (escritura pública No. 776 del 01 de febrero de 2005 de la Notaria 19 de Bogotá), posición asumida por esta oficina teniendo en cuenta que a la fecha de su despacho no existían las anotaciones 05, 06 y 07, y en tal ocasión se expone que esta anotación rompía la cadena traditicia del folio.



00000551
03 AGO 2023

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
lo guarda de la fe pública

Se analiza para ello la anotación antecedente (No.03), en la que se asienta una compraventa de la totalidad de los derechos reales sobre el inmueble (escritura pública No. 2464 del 23 de junio de 2004, Notaría 21 de Bogotá) efectuada por JESUS SUAREZ RUIZ en favor de NICOLAS JOSÉ PRADO RAMIREZ, así las cosas, se entendería incongruente la inscripción en anotación 04, pues en ese instrumento se entiende que el señor JESUS SUAREZ RUIZ (quien se presume ya no era propietario) enajena estos derechos ahora en favor de GUSTAVO MEDINA, advertida esta situación según la resolución aquí comentada, al presentarse solicitud de corrección del 23 de junio de 2005 con radicado 5024, en la que el señor NICOLAS JOSÉ PRADO RAMIREZ refiere no haber enajenado para ese entonces el predio.

Dada la situación, en la citada resolución se resolvió:

“ARTÍCULO PRIMERO: revocar el acto administrativo de registro representado por la anotación número 4 del folio de matrícula inmobiliaria 50S-40125909 autorizada el 04 de febrero de 2005 en virtud de la radicación 2005-8618 por las razones consignadas en la parte motiva de esta providencia.

Hacer referencia a la escritura pública número 776 otorgada al primero de febrero del año en curso en la Notaría 19 el círculo de Bogotá D. C.

ARTÍCULO SEGUNDO: notificar personalmente esta providencia del señor **GUSTAVO MEDINA** identificado con la cédula de ciudadanía número 80.407.902 expedida en Usaquén

Subsidiariamente procederse a la notificación de la misma mediante edicto que se fijara por un término de diez (10) días hábiles en lugar de esta oficina que sea visible al público

Comuníquese la decisión el objeto de la presente providencia del señor **NICOLÁS JOSÉ PRADO RAMÍREZ**

ARTÍCULO TERCERO: contra la presente resolución proceden los recursos de reposición ante el registrador de instrumentos públicos de Bogotá DC zona sur y de apelación ante la dirección de registro de la superintendencia de notariado y registro

Los recursos deberán interponer el centro de los cinco (5) días siguientes al de su notificación personal y o al de aquel en el que ocurra la desfijación del edicto según sea el caso

ARTÍCULO CUARTO: declarar concluida la presente actuación administrativa



00000551

03 AGO 2023

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

ARTÍCULO QUINTO: en firme esta providencia remítase copia de ella del grupo de jurídica para los fines relacionados de su ejecución

ARTÍCULO SEXTO: la presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición”

Posteriormente, se inscriben las escrituras públicas No 678 del 03 de marzo de 2006 de la Notaria 12 de Bogotá (venta realizada por NICOLAS JOSÉ PRADO RAMIREZ en favor de CRICELDA RODRIGUEZ CALVO) en anotación 05, y la escritura pública No 1899 del 18 de abril de 2007 de la Notaria 54 de Bogotá (venta realizada por en favor de CRICELDA RODRIGUEZ CALVO en favor de GUSTAVO MEDINA) según anotación 06.

Pese a ello, oficio No. 791 del 30 de octubre de 2013 (50S2013ER32402) proferido dentro del proceso penal No. 821949, la Fiscalía Delegada Seccional 106 de la Unidad Segunda Delitos Contra La Fe Pública y El Patrimonio Económico (Ley 600 de 2000) informa:

“de conformidad con lo ordenado mediante resolución de fecha 10 de octubre de 2013 expedida por el despacho a la señora Fiscal 106 Delegada seccional necesitamos enviando copia de la resolución para que actúe conforme lo expuesto en la parte motiva de esta determinación”.

Este oficio se acompaña de la citada resolución del 10 de octubre del año 2013 en la que se ordena entre otros:

“considera esta delegada qué razón le asiste al peticionario con relación a la providencia mediante la cual esta delegada restableció el derecho al señor JESÚS SUÁREZ RUIZ a quien le vendieron los 3 inmuebles mediante documentos falsos y esta delegada omitió la matrícula 50S-40125909, por lo que se procede a ordenar la cancelación de las anotaciones 3, 4, 5 y 6 de la mencionada matrícula”

Así las cosas, se inscribe este oficio en la anotación 07, y se entiende abordada la orden de la fiscalía; sin embargo, ya en oficio No. 189 del 14 de agosto de 2017 (turno de documento No. 2017-50888), la Fiscalía Seccional 106 (Ley 600 de 2000) advierte:

“Le comunico que mediante resolución de fecha cero 03/02/2017, mediante la cual la fiscalía 106 seccional de la unidad ley 600 de 2000 de Bogotá, se ordenó que la anotación número cuatro correspondiente al inmueble con matrícula inmobiliaria 50S-40125909 quede incólume, toda vez que por un error le fue entregado al anterior propietario, sin tener en cuenta que para esa fecha ya no lo era.”



00000551
03 AGO 2023

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

119

Se acompaña este oficio con copia de la resolución de acusación del 03 de febrero de 2017, en la que solicita la no cancelación de la anotación No 4 del folio de matrícula 50S-40125909 argumentando:

(...)

En efecto Esta investigación se abrió por la denuncia que instaurara el señor JESUS SUÁREZ RUIZ quien manifiesta que es propietario de los inmuebles con matrículas inmobiliaria 50S40125909, 50S40125849 y 50S-40125850 al solicitar un certificado de tradición de los referidos inmuebles se encontró con la sorpresa de que aparecía en cada uno de los certificados de tradición una venta realizada a favor del señor NICOLAS JOSE PRADO RAMÍREZ cuando nunca había realizado transacción alguna sobre sus inmuebles.

El señor ORLANDO MONTERO ORUETA mediante poder (falso) procedió a vender al señor NICOLÁS JOSE PRADO RAMIREZ los inmuebles de propiedad del señor JESUS SUAREZ RUIZ con las escrituras 2464 del 23 de Junio de 2004 de la Notaria 21 del Círculo de Bogotá, escritura 0722 de la Notaria 21 de fecha 9 de Marzo de 2005 y la escritura 0862 del 5 de Mayo de 2004 de la Notaria 14 del Círculo de Bogotá y de esta manera lo despojaron de sus tres inmuebles.

La Fiscalía con el fin de aclarar los hechos solicito varios estudios a las escrituras que fueron utilizadas para llevar a cabo las ventas y mediante estudio solicitado al C.T.I. con informe del 10 de Junio de 2009 se pudo establecer:

Que el estudio dactiloscópico a las impresiones dactilares obrantes en las escrituras números 2464, 0722 y 0862 realizadas por JESUS SUAREZ RUIZ se pudo establecer que la impresión dactilar obrante en el reverso del folio 204 de la escritura pública 0862 de la Notaria 14 obteniendo como resultado POSITIVO es decir que correspondió al dedo índice derecho # 2 del registro dactilar existente en la base de datos da nombre de ANIBAL RAFAEL ZAPATEIRO CARDENAS con C.C. 9.048.257 y al hacer la confrontación dactiloscópica obrante se obtuvo que se identifican entre si es decir que corresponde a la misma persona quedando así verificada la identidad del reseñado.

Seguidamente se ordenó un estudio grafológico y para tal efecto se le solicito al C.T.I. y mediante informe del 3 de Julio de 2009 de CONCLUYO:

Que de acuerdo a lo expuesto en el resultado acorde a los elementos de estudio allegados , se concluye la no uniprocedencia manuscritural entre los aportes patrones signados por JESUS SUAREZ RUIZ relacionados en diez folios y las firmas obrantes en las escrituras públicas números 2464 del 23 de Junio de 2004 y 0722 del 9 de Marzo de 2005 de la Notaria 21 del círculo de Bogotá y 0862 del



00000551
03 AGO 2023



5 de Mayo de 2004 de la Notaria 14 del Círculo de Bogotá se trata de una IMITACIÓN de la habitual rúbrica del aportante.

Con las pruebas recaudadas considera esta Delegada que se tiene plenamente identificados a los autores de los hechos quien no obstante haber falsificado un haber falsificado un poder este fue utilizado para vender los inmuebles de propiedad del señor SUAREZ RUIZ quien desconocía totalmente que los inmuebles de su propiedad los hubieran vendido y que le hubieran falsificado su firma y su huella. Se procedió a vincular mediante indagatoria con resolución del 18 de Mayo de 2010 por estos hechos a los señores ANIBAL RAFAEL ZAPATEIRO CARDENAS y NICOLAS JOSE PRADO RAMIREZ sin que hubiera comparecido para que hubieran ejercido su defensa a pesar de haber expedido órdenes de captura las cuales no se hicieron efectivas razón por la cual se procedió mediante resolución del 5 de Mayo de 2015 a declararlos persona ausente para que respondan por el delito de FRAUDE PROCESAL para lo cual se les nombro como defensor de oficio al Dr. HENRY SUAREZ

En aras de continuar con la investigación y teniendo en cuenta que mediante los estudios se pudo establecer que el señor ANIBAL RAFAEL ZAPATEIRO CARDENAS utilizando un poder falso procedió a vender los inmuebles de propiedad del señor SUAREZ RUIZ y mediante escrituras falsas las ventas fueron registradas en la oficina de Registro de Instrumentos públicos a nombre del presunto comprador señor NICOLÁS JOSE PRADO RAMIREZ cometiendo así delitos contra la Eficaz y Recta Impartición de Justicia al registrar las escrituras producto de un poder falso.

Como corolario de lo hasta aquí expuesto, encuentra esta fiscalía delegada que la prueba hasta ahora colectada (testimonial), documental, pericial e indiciaria, es apta para encontrar fundados y concurridos los requisitos de la norma, precedentemente enunciada y por lo mismo para acusar a los aquí sindicados ANIBAL RAFAEL ZAPATEIRO CARDENAS y NICOLÁS JOSE PRADO RAMÍREZ responsables del delito de FRAUDE PROCESAL el cual comporta una pena de seis (6) a doce (12) años.

Las anteriores argumentaciones son fiel reflejo de la realidad probatoria acopiada, permiten concluir a esta Delegada que están colmadas las exigencias para proferir RESOLUCIÓN DE ACUSACION en contra de ANIBAL RAFAEL ZAPATEIRO CARDENAS y NICOLAS JOSE PRADO RAMIREZ porque las pruebas orientan a señalarlos como probables autores del ilícito investigado.

OTRAS DECISIONES

Con el fin de dar aplicación al ART. 21 del C.P.P en que a su tenor "El funcionario judicial deberá adoptar las medidas necesarias para que cesen los efectos creados por la comisión de la conducta punible, las cosas vuelvan al estado



000 00551

03 AGO 2023



117

anterior y se indemnicen los perjuicios causados por la conducta punible" como quiera que en aras de restablecer el derecho al señor JESUS SUAREZ RUIZ esta delegada mediante resolución del 10 de Octubre de 2013 le hizo entrega de los inmuebles con las matrículas inmobiliarias 50S-40125849, 50S-40125850 y 50S-40125909 y para tal efecto se solicitó la cancelación de las anotaciones fraudulentas correspondientes a cada una de las matrículas ante la oficina de Registro sin que se hubiera tenido en cuenta que el inmueble con la matrícula 50S-40125909 para esa fecha ya no era de su propiedad porque lo había vendido y guardo silencio .

Se tiene según lo expuesto en diligencia de declaración por el señor GUSTAVO MEDINA que el inmueble con matrícula inmobiliaria 50S-40125909 le fue vendido por el señor SUÁREZ RUIZ con la escritura pública 776 del 1° de Febrero de 2005 mediante poder con escritura pública 1366 del 7 de Abril de 2000 que le fue conferido al Dr. FRANCISCO JOSE LOZANO SÁNCHEZ y revocado por el poderdante con la escritura pública 4369 del 14 de Mayo de 2005 de la Notaría 19 del Circulo de Bogotá, para la fecha de la venta 1° de Febrero de 2005 el poder se encontraba vigente razón por la cual esa venta era válida.

Por las razones anteriormente expuestas es por lo que se le ordena a la Oficina de Notariado y Registro de Bogotá Zona Sur que la anotación 4 correspondiente al inmueble con matrícula inmobiliaria 50S-40125909 quede incólume toda vez que por un error le fue entregado al anterior propietario sin tener en cuenta que para esa fecha ya no lo era.

Por lo antes mencionado es por lo que se ordena que se deje en firme la anotación 4 y se cancelen las anotaciones 5,6 de la mencionada matrícula.

Por lo dicho, LA FISCALÍA SECCIONAL 106 DE LA UNIDAD SEGUNDA DELITOS CONTRA LA FE PUBLICA Y EL PATRIMONIO ECONOMICO,

RESUELVE

PRIMERO: Se califica con RESOLUCION DE ACUSACION en contra de los señores ANIBAL RAFAEL ZAPATEIRO CARDENAS y NICOLAS JOSE PRADO RAMIREZ por el delito de FRAUDE PROCESAL de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva

SEGUNDO. Una vez en firme la presente decisión enviar copia a la oficina de REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS para que actúe conforme a lo ordenado en el ACAPITE DE OTRAS DECISIONES.

TERCERO. - Una vez en firme la presente decisión enviar a los jueces penales del circuito - reparto para la etapa del juicio



000 005 51
03 AGO 2023



CUARTO. - *Contra esta determinación proceden los recursos de ley."*

Así las cosas, y teniendo en cuenta que en la investigación adelantada por la autoridad judicial competente se logra concluir una suplantación advertida en el documento inscrito en anotaciones 2 y 3 (escritura pública No. 2464 del 23 de Junio de 2004) y de igual manera revalidada la venta efectuada en anotación 04 del folio 50S-40125909 (escritura pública No. 776 del 01 de febrero de 2005 de la Notaria 19 de Bogotá) dando aplicación a la facultad otorgada al fiscal a cargo en el artículo 21 de la Ley 600 de 2000 (Código de Procedimiento Penal vigente al momento de las diligencias) se ordena restituir en favor de la víctima el bien inmueble, por ello rectifica la orden indicando que las anotaciones 3, 5 y 6 deben ser despojadas de cualquier valor jurídico y por el contrario ratificar la venta publicitada en anotación 04.

Habiéndose radicado este oficio para su calificación, fue negado su trámite según nota devolutiva del 28 de agosto de 2017 en la que se expone:

"EL DOCUMENTO SOMETIDO A REGISTRO NO ESTABLECE CON CLARIDAD EL ACTO O CONTRATO QUE SE PRETENDE INSCRIBIR (ARTICULO 15 DECRETO LEY 960/70).

ASUNTOS VARIOS (NO INCLUIDOS EN LAS CAUSALES ANTERIORES) SEÑOR(A) USUARIO(A), COMO QUIERA QUE SU OFICIO NO DETERMINAR CON CLARIDAD EL ACTO A INSCRIBIR DEBIDO QUE LA SOLICITUD DE DEJAR INCOLUMBE LA ANOTACION 4 LO CUAL NO ES UN ACTO PROPIO DE REGISTRO HACE IMPROCEDENTE DICHA INSCRIPCION, NO OBSTANTE SI SE TRATA DE LA CANCELACION DE ESCRITURAS OBRANTES EN EL ALUDIDO FOLIO DE MATRICULA DEBE TENER EN CUENTA QUE PARA DAR CUMPLIMIENTO A LO ORDENADO EN EL OFICIO OBJETO DE REGISTRO, ES NECESARIO PROCEDER CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ART. 47, Y 53 DECRETO 960 DE 1970 ESTATUTO DE NOTARIADO Y REGISTRO)"

A pesar de haber sido devuelta la orden, de tal situación se percata, el Juzgado 49 Penal del Circuito de Bogotá según lo señalado en su oficio No. 2211 del 19 de agosto de 2014 (radicado en turno de documento No. 2018-1961) en el cual señala:

"De conformidad con lo informado por esa entidad mediante la NOTA DEVOLUTIVA plasmada en la Matricula Inmobiliaria N° 505-40125909, referida a la falta de claridad sobre el acto que se pretende inscribir, comedidamente me permito informar a esa institución que la causa de la referencia anteriormente fue del conocimiento de la Fiscalía 106 Seccional, bajo el sumario N° 821949, autoridad que en su oportunidad emitió la resolución de acusación de fecha 3 de febrero de 2017, en contra de los sindicatos ANIBAL RAFAEL ZAPATEIRO



00000551
03 AGO 2023

110
SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la ley pública

CARDENAS (CC N° 9'048.257 de Cartagena) y NICOLÁS JOSE PRADO RAMIREZ (CC N° 7219.392 de Duitama), por el delito de fraude procesal.

Igualmente me permito comunicarle que, de conformidad con lo expuesto en la referida resolución, esa Fiscalía incurrió en error al haber dispuesto el 10 de octubre de 2013, la cancelación de la anotación N° 4 de la Matrícula Inmobiliaria N° 50S-401259090 en la medida en que se trató de una venta válida, por lo que se pretende que esa orden no sea registrada y que, por ende, esa anotación N° 4 no tenga ninguna restricción y permanezca incólume.

Es del caso aclarar que esa medida se solicitó a esa Oficina mediante Oficio N° 0791 del 30 de octubre de 2013 y aparece registrada en la Matrícula Inmobiliaria N° 50S-40125909, en la anotación N° 7, y se reitera que lo pretendido es que la medida no cobije la anotación N° 4, sino únicamente las anotaciones 3, 5 y 6."

Se encuentra que esta reiteración fue remitida por el funcionario calificador y se entiende acumulada a la actuación, razón por la cual se remite para su proceso de calificación, encontrándose que por consideraciones insuficientes este invoca una imposibilidad manifiesta de inscribir dicha orden según nota devolutiva del 17 de julio de 2023 al señalar:

"el documento sometido a registro contiene un acto cuya naturaleza jurídica no es susceptible de inscripción (art. 4 de la ley 1579 de 2012)

En la actualidad nuestra oficina está adelantando la A.A. 015-2018 con miras a establecer la verdadera situación jurídica del inmueble"

Dentro de este acto administrativo no hay un sustento claro y definido que indique porqué se entiende que el documento no puede ser inscrito, y de otra parte antepone la existencia de una actuación administrativa, diligencias que en nada se contraponen al trámite de la orden judicial.

Al respecto es pertinente señalar que según el Estatuto Registral (Ley 1579 de 2012), el registro de instrumentos públicos es un servicio del Estado, que se prestará por funcionarios públicos, en la forma aquí establecida, y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes. Resuena en este texto legal una entidad de carácter público del servicio y la sujeción a las formas establecidas en el estatuto tendiente a lograr los efectos que para el Registro de Instrumentos Públicos consagran las leyes.

El artículo 2 de la citada norma, contempla que la función registral se fundamenta en tres pilares, como lo son: servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos, dar publicidad a los instrumentos públicos referentes a actos y contratos que trasladan o mutan el



000 00551
03 AGO 2023



dominio de los bienes raíces, así como a la imposición de gravámenes o limitaciones al dominio de éstos, poniendo al alcance de todos el estado o situación de la propiedad inmueble y, revestir de mérito probatorio a los instrumentos sujetos a registro.

Por su parte, el artículo 4º de la misma normatividad establece que son documentos sujetos al registro:

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

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

c) Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley."

Dicho esto, es pertinente señalar que los actos de registro no son actos administrativos constitutivos, sino de simple atestación; en esa condición, consolidan la tradición como modo, historian una realidad conformada por actos y hechos ajenos a la actividad administrativa, que son los que se originan en la voluntad de las personas como fuente de los negocios privados. De ahí que jurisprudencialmente se haya sostenido en diversas oportunidades, que la certificación como medio de materializar la publicidad que informan al servicio registral constituye constancia sobre la situación jurídica de los bienes sujetos a registro; y si bien esa certificación es un documento público, es el título la causa de adquisición del derecho real, cuyo ingreso al patrimonio se produce por el modo. Su alcance probatorio, de acuerdo con el artículo 264 del Código de Procedimiento Civil, se contrae a la fecha de su otorgamiento y a las declaraciones que haga el funcionario que los autoriza.

Tratando de establecer la coherencia que debe concurrir entre el servicio público del registro de instrumentos públicos, los efectos del acto registral y su reconocimiento con los objetivos del servicio, se encuentra que la Ley 1579 de 2012 en su artículo 3º señala una serie de principios que sirven como herramientas legales para tener en cuenta en el momento de efectuar la calificación de un documento que haya sido sometido a registro, que robustecen tal proceso y permiten discernir con mayor rigurosidad situaciones que se presentan en el momento de evaluar la calificación de un documento.



00000551

03 AGO 2023

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de lo fe público

115

De estos principios para el caso presente, vale la pena resaltar lo que para el registro se conoce como Principio registral de Prioridad o Rango el cual se resume en que: "El acto registrable que primero se radique, tiene preferencia sobre cualquier otro que se radique con posterioridad, aunque el documento haya sido expedido con fecha anterior, salvo las excepciones consagradas en la ley; (...)" o anterior en virtud del principio del Derecho que indica "prima in tempore, potior in iure" (primero en el tiempo, mejor en el derecho).

A este se une el principio de tracto sucesivo, en el cual es requisito indispensable para inscribir cada asiento registral, que éste se encuentre fundamentado en el anterior, de modo que en cada anotación pueda seguirse el historial completo de las titularidades jurídicas relativas a cada folio de matrícula en cuanto a la constitución, transmisión, modificación y extinción de cada uno de los derechos reales que la tengan como objeto.

En concordancia con el principio de legalidad registral consagrado los artículos 3 literal d) y 22 de la ley 1579 de 2012. solo son inscribibles los títulos o actos que sean válidos y reúnan los requisitos exigidos tanto por la Ley Sustancial como por la Ley adjetivo procedimental, para lo cual mediante la etapa de calificación se revisan previamente las formas extrínsecas del documento para determinar las causales que impiden su registro o en su defecto acceder a su asiento, de manera que el mismo brinde las garantías necesarias con arreglo al sistema registral vigente.

Aclarado ello nos adentramos a la revisión del documento en la fase de la calificación como componente de este principio, que trata del análisis que hace el calificador no sólo de los títulos exhibidos en el registro de la propiedad para demostrar si reúnen todos los requisitos exigidos por la normatividad para su validez y consecuente registro, sino también de la historia registral del inmueble para establecer si es susceptible de ser inscrito o no.

El examen de los documentos se cumple con la observación de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes desde el punto de vista de la titularidad del derecho que desean disponer y confrontando la historia jurídica del inmueble para constatar que no existan causales legales que impidan su registro.

En esta etapa, el funcionario calificador debe someter a un examen previo, que mira la validez y eficacia de los títulos que se presentan para su inscripción en el registro, de donde dependerá su admisión o rechazo en caso de contener defectos subsanables o insubsanables. Es decir, que la calificación es un examen jurídico que se efectúa sobre el documento radicado, contentivo de un derecho real presentado para su correspondiente registro en el folio de matrícula que identifica un determinado predio, luego del cual se ordena su registro o rechazo del mismo.



00000551
03 AGO 2023

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de lo público

Con lo anterior se debe dejar claridad que un documento podrá ser rechazado siempre y cuando y dentro de las limitaciones legales y operativas de la función registral permita inferir razonablemente la existencia de una irregularidad contenida en el documento, o que se genere con la inscripción de este.

Dado lo anterior y como producto del desarrollo de esa actividad registral, que se materializada en esta Oficina de registro, podemos encontrar como uno de los actos administrativos proferidos por el Registrador de Instrumentos Públicos, la nota devolutiva sostenida en el artículo 22 como producto de la negativa de inscripción cuando el instrumento no reúne los requisitos y por ello contraría el principio de legalidad.

Ahora y sobre la pertinencia de la inscripción de la orden judicial, estas se obtienen con sustento en las facultades legales que la Ley 600 de 2000 delegó como función a la Fiscalía General de la Nación en sus artículos 112 y siguientes, en procura de intervenir de manera directa en la preservación y restauración de los bienes y derechos de las víctimas; así como de manera expresa se indica en estas órdenes, dando aplicación a los artículos 21 y 66 ibidem, norma por la que se rige el trámite del proceso penal adelantado y que al respecto señala:

"Artículo 21. Restablecimiento y reparación del derecho. El funcionario judicial deberá adoptar las medidas necesarias para que cesen los efectos creados por la comisión de la conducta punible, las cosas vuelvan al estado anterior y se indemnicen los perjuicios causados por la conducta punible."

Y en ese mismo sentido expresa:

"Artículo 66. Cancelación de registros obtenidos fraudulentamente. En cualquier momento de la actuación, cuando aparezcan demostrados los elementos objetivos del tipo penal que dio lugar a la obtención de títulos de propiedad o de gravámenes sobre bienes sujetos a registro, el funcionario que esté conociendo el asunto ordenará la cancelación de los títulos y registros respectivos.

También se ordenará la cancelación de la inscripción de títulos valores sujetos a esta formalidad y obtenidos fraudulentamente.

Si estuviere acreditado que con base en las calidades jurídicas derivadas de los títulos cancelados se están adelantando procesos ante otras autoridades, el funcionario pondrá en conocimiento la decisión de cancelación, para que tomen las decisiones correspondientes.

Las anteriores previsiones, sin perjuicio de los derechos de los terceros de buena fe, quienes podrán hacerlos valer en trámite incidental.



00000551

03 AGO 2023



114

El funcionario judicial ordenará, si fuere procedente, el embargo de los bienes, sin necesidad de requisitos especiales, por el tiempo que sea necesario."

Aun a pesar de haber sido modificadas estas facultades con la entrada en vigencia de la Ley 906 de 2004, encontrándose el proceso penal en vigencia de la anterior normatividad, se debe dar aplicación a dicha norma por principio de aplicación de la ley el tiempo. Así las cosas, y observando las notas devolutivas que han denegado el acceso al registro de estas ordenes judiciales no tienen asidero legal, por cuanto y como ya se dijo, estas no se encuentran debidamente fundamentadas en una norma expresa que impida su acceso al registro, máxime cuando la Ley 1579 de 2012 reglamenta la forma de obtener la cancelación de una inscripción, para ello señala en su artículo 31 lo siguiente:

*"Artículo 31. Requisitos. Para la inscripción de autos de embargo, demandas civiles, prohibiciones, decretos de posesión efectiva, oferta de compra y, en general, de actos que versen sobre inmuebles determinados, **la medida judicial o administrativa individualizará los bienes y las personas, citando con claridad y precisión el número de matrícula inmobiliaria o los datos del registro del predio.** Al radicar una medida cautelar, el interesado simultáneamente solicitará con destino al juez el certificado sobre la situación jurídica del inmueble."*

En este artículo establece entonces de entrada la necesidad de identificar los bienes y las personas en cualquier orden judicial a inscribirse, situación que hoy se cumple con los documentos sometidos a registro y rechazados, y ya frente a las cancelaciones se indica:

"Artículo 61. Definición. La cancelación de un asiento registral es el acto por el cual se deja sin efecto un registro o una inscripción".

*"Artículo 62. Procedencia de la cancelación. **El Registrador procederá a cancelar un registro o inscripción cuando se le presente la prueba de la cancelación del respectivo título o acto, o la orden judicial o administrativa en tal sentido.**"*

(Negrilla fuera de texto original)

Por todo lo anterior, y con el ánimo de aclarar la situación jurídica actual del bien identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40125909, es necesario entonces permitir la publicación y vigencia de la orden judicial emanada de la Fiscalía Delegada Seccional 106 de la Unidad Segunda Delitos Contra La Fe Pública y El Patrimonio Económico (Ley 600 de 2000) y ratificada por el Juzgado 49



00000551
03 AGO 2023



Penal del Circuito de Bogotá, y que como se ha ilustrado en esta resolución, está encaminada a despojar de valor jurídico las anotaciones 3, 5 y 6.

Para ello esta oficina, entendiendo que se ha expuesto, sustentado y evidenciado con base en las ordenes obrantes en este expediente y el despliegue técnico investigativo de la autoridad competente, la suplantación con la que se obtuvo el otorgamiento y así mismo el ingreso al registro de la escritura pública No. 2464 del 23 de junio de 2004 de la Notaria 21 de Bogotá (anotación 02 y 03), y que encontrándose obrando ya en la tradición del folio en cuestión, el oficio No. 791 del 30 de octubre de 2013, en el que la Fiscalía que conoce del proceso ordenó despojar de valor esta anotación 03, se concluye que nuestra Resolución No. 497 del 31 de octubre de 2005 (expediente A.A. 2005-086), y que se apoyó en la presunta validez de esta transacción, al invocar que el señor JESUS SUAREZ RUIZ (y que como ya se dijo, no fue quien firmó la escritura) ya había vendido el inmueble y por ello no lo podía transferir nuevamente, se entienden sin piso factico y jurídico las razones que llevaron a la decisión contenida en la citada Resolución No. 497 del 31 de octubre de 2005.

Así las cosas, esta decisión por la que esta oficina decidió "revocar el acto administrativo de registro representado por la anotación número 4 del folio de matrícula inmobiliaria 50S-40125909 autorizada el 04 de febrero de 2005 en virtud de la radicación 2005-8618", debe ser despojada de su efecto jurídico y con ello, restablecer el derecho que a los señores GUSTAVO MEDINA (comprador legítimo) y JESUS SUAREZ RUIZ (vendedor legítimo) les debe ser protegido.

Habiéndose dejado sin validez tal decisión, se entiende entonces que la anotación 04 se encuentra vigente, y en aras de no generar conflicto con lo ordenado en el oficio No. 791 del 30 de octubre de 2013 frente a esta anotación, y con la orden imperativa de dejarle surtiendo sus efectos, es fundamental que en el historial traditicio opere la corrección señalada en el oficio No. 189 del 14 de agosto de 2017 de la Fiscalía Seccional 106 (Ley 600 de 2000) proferida en el marco del proceso No. 821949 y radicada con turno de documento No. 2017-50888 del 25 de agosto de 2017, y que reitera la validez de tal transacción efectuada entre GUSTAVO MEDINA y JESUS SUAREZ RUIZ según lo contenido en escritura pública No. 776 del 01 de febrero de 2005, otorgada en la Notaria 19 de Bogotá

Por ello, lo hasta aquí expuesto circunstancias descritas desvirtúan los motivos expuestos en los actos administrativos de devolución; y por supuesto de conformidad con lo establecido en el artículo 30² de la Ley 1579 de 2012 corresponde al Registrador de Instrumentos Públicos ordenar la restitución del turno o número de radicación 2017-50888, previa resolución motivada, cuando el documento ha sido devuelto por error de la oficina de registro, como es del caso.



00000551
03 AGO 2023



113

Por ultimo y estimándose entonces que la escritura pública No. 2464 del 23 de junio de 2004 de la Notaria 21 de Bogotá (inscrita en anotaciones 02 y 03), acarrea una tacha de falsedad, y al no haberse pronunciado la autoridad competente frente al acto inscrito de actualización de nomenclatura contenido en dicho instrumento, esta oficina dando alcance a lo ordenado por la Fiscalía Delegada Seccional 106 de la Unidad Segunda Delitos Contra La Fe Pública y El Patrimonio Económico (Ley 600 de 2000), dejara sin valor ni efecto la anotación 02 del folio de matrícula inmobiliaria 50S-40125909. pues este acto esta soportado en un instrumento viciado y no está llamado a permanecer en el historial traditicio del folio en comento, además teniendo en cuenta que el inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012 señala:

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

Así las cosas, este despacho procederá a dejar sin valor ni efectos jurídicos la Resolución No. 497 del 31 de octubre de 2005 (por la cual se decide una actuación administrativa, Expediente A.A. 2005-086), y posteriormente la restitución del turno de documento No. 2017-50888 del 25 de agosto de 2017, contentivo del oficio No. 189 del 14 de agosto de 2017 proferido por la Fiscalía Seccional 106 (Ley 600 de 2000) dentro del proceso penal No. 821949 (hoy causa No. 110013104049-2017-0123-00 contra ANIBAL RAFAEL ZAPATERO CARDENAS y otro), para que sea registrado en el historial traditicio del folio 50S-40125909.

Además de ello se procederá a excluir del registro la escritura pública No. 2464 del 23 de junio de 2004 de la Notaria 21 de Bogotá, instrumento que fue inscrito en la anotación 2 del folio de matrícula citado, con turno de documento No. 2005-6671 del 31 de enero de 2005, estableciendo con ello el real estado jurídico del respectivo bien raíz y su folio.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: *REVOCAR la Resolución No. 497 del 31 de octubre de 2005 (por la cual se decide una actuación administrativa, Expediente A.A. 2005-086), por las razones expuestas en la parte considerativa de esta Resolución y realizar las salvedades de ley, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.*



00000551
03 AGO 2023

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

ARTÍCULO SEGUNDO: Dejar sin valor ni efectos jurídicos la anotación No. 02 del folio de matrícula inmobiliaria 50S-40125909, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta Resolución y realizar las salvedades de ley, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar la restitución del turno de radicación de documento 2017-50888 del 25 de agosto de 2017, por lo expuesto en la parte motiva de esta Resolución.

ARTÍCULO CUARTO: En consecuencia, ordenar el registro del oficio No. 189 del 14 de agosto de 2017 proferido por la Fiscalía Seccional 106 (Ley 600 de 2000) dentro del proceso penal No. 821949 (hoy causa No. 110013104049-2017-0123-00 contra ANIBAL RAFAEL ZAPATERO CARDENAS y otro), en el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40125909.

ARTÍCULO QUINTO: Enviar copia de la presente providencia a la Coordinación del Grupo de Gestión jurídica Registral, Despacho Registrador Principal y Mesa de desanotación, para lo de su competencia.

ARTÍCULO SEXTO: Notificar personalmente esta Resolución a los señores JESUS SUAREZ RUIZ en la calle 27 sur # 2 – 02 de Bogotá, NICOLAS JOSE PRADO RAMIREZ en la carrera 25 A este # 27 - 22 sur de Bogotá, a CRICELDA RODRIGUEZ CALVO y GUSTAVO MEDINA en la carrera 37 C sur # 3 B – 41 este de Bogotá; y de no poder hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso y a terceros que no hayan intervenido en la actuación y que puedan estar directamente interesados o resultar afectados con la decisión, con publicación de la presente providencia, por una sola vez, en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro o en un diario de amplia circulación nacional a costa de los interesados (Art.67, 69 y 73 Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO SEPTIMO: Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición ante el Registrador Principal de esta oficina y el de apelación para ante el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, los cuales deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso, ante el Registrador principal de esta oficina (Art. 74, 76 Ley 1437 de 2011.).

ARTÍCULO OCTAVO: Una vez en firme la presente providencia, comunicar y enviar copia de esta providencia a la Fiscalía Seccional 106 (Ley 600 de 2000) para que obre dentro del proceso penal expediente No. 821949 (hoy causa No. 110013104049-2017-0123-00 contra ANIBAL RAFAEL ZAPATERO CARDENAS y



00000551
03 AGO 2023



otro). y al Juzgado 49 Penal del Circuito de Bogotá en respuesta a su oficio No. 2211 del 19 de agosto de 2014 (50S2017ER30761).

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

NOTIFIQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a,

03 AGO 2023

LUIS ORLANDO GARCÍA RAMÍREZ
Registrador Principal (e) Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur

Proyectó:
Revisó:

Jhon Alejandro Martínez E. (18-07-2023)
Dr. Gabriel Arturo Hurtado Arias (Coordinador Grupo Gestión Jurídico Registral)

¹ Artículo 8°. **Matricula inmobiliaria.** Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4°, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando (...)

Artículo 49. **Finalidad del folio de matricula.** El modo de abrir y llevar la matricula se ajustará a lo dispuesto en esta ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien.

Artículo 59. **Procedimiento para corregir errores.** Los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, se corregirán de la siguiente manera:

(...)

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