



RESOLUCIÓN No. 00000547 03 AGO 2023

Por la cual se decide Actuación Administrativa tendiente a establecer la verdadera y real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40284813. Expediente A.A. 175 de 2015.

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 el Decreto 2723 de 2014, la Ley 1437 de 2011 y la Ley 1579 de 2012

CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

Mediante oficio NOT.10/2016 D.C. N° 618 del 22 de noviembre de 2016 expedido la Notaría 10 de Bogotá, se pone en conocimiento de esta oficina la situación supuestamente irregular obrante en folio 50S-40284813 (con relación a la anotación No. 08), respecto de la inscripción de un documento que presuntamente no ha sido proferido por el despacho notarial que cita en su contenido (escritura pública No 2352 del año 2012), indicando este despacho, que en dicha anualidad la última escritura otorgada es la número 1947, lo cual permite concluir que el instrumento inscrito en anotación citada no fue otorgada en esta notaria.

Por ello y mediante Auto del 07 de diciembre de 2016 se inició la correspondiente actuación administrativa, tendiente establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50S-40284813, comunicándose a los señores JORGE MARIO RODRÍGUEZ ARENAS, BLANCA DORA GARCÍA SÁNCHEZ, ELISEO MESA GALEANO y a la CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR; y demás personas indeterminadas que puedan estar directamente interesados o resultar afectados con la decisión, con publicación en el Diario Oficial (edición No. 50.151) en fecha del 18 de febrero de 2017, de conformidad con lo de establecido en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

Comparece la señora BLANCA DORIS GARCÍA SÁNCHEZ, solicitando información de la actuación y una expedición de certificado de libertad y tradición del folio en cuestión según su escrito del 20 de diciembre de 2018 (50S2018ER29541), a quien se le remite copia del auto en fecha del 28 de diciembre de 2018 mediante oficio No. 50S2018EE01699.



00000547
03 AGO 2023



Al no hacerse parte ningún otro interesado y teniendo que se efectuaron las debidas comunicaciones y publicaciones en el Diario Oficial 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:

- *Memorando interno del 21 de julio de 2017 (folio 01)*
- *Requerimiento a Notaría 10 de Bogotá, correo electrónico del 13 de mayo de 2015 (folio 04)*
- *oficio NOT.10/2016 D.C. N° 618 del 22 de noviembre de 2016, Notaría 10 de Bogotá (folio 09)*
- *Auto del 07 de diciembre de 2016 (folio 11)*
- *Oficio de comunicación No. 50S2017EE03907 del 01 de febrero de 2017 (folio 13)*
- *Oficio de comunicación No. 50S2017EE03908 del 01 de febrero de 2017 (folio 18)*
- *Oficio de comunicación No. 50S2017EE03909 del 01 de febrero de 2017 (folio 23)*
- *Oficio de comunicación No. 50S2017EE03910 del 01 de febrero de 2017 (folio 28)*
- *Oficio de comunicación No. 50S2017EE03911 del 01 de febrero de 2017 (folio 30)*
- *Oficio de comunicación No. 50S2017EE03912 del 18 de enero de 2017 (folio 28)*
- *Constancia de publicación, Diario Oficial (edición No. 50.151) del 18 de febrero de 2017 (folio 35)*
- *Oficio de comunicación No. 50S2017EE12202 del 21 de abril de 2017 (folio 37)*
- *Oficio de comunicación No. 50S2017EE30496 del 21 de septiembre de 2017 (folio 38)*
- *Oficio del 11 de octubre de 2017, Notaría 4ª de Bogotá (folio 40)*
- *Copia autentica de escritura pública No. 1015 del 29 de mayo de 2015, Notaría 4ª de Bogotá (folio 40)*
- *Copia autentica de escritura pública No. 1070 del 05 de junio de 2015, Notaría 4ª de Bogotá (folio 48)*
- *Petición del 20 de diciembre de 2018, consecutivo No. 50S2018ER29541 (folio 51)*
- *Oficio No. 50S2018EE01699 del 28 de diciembre de 2018 (folio 55)*
- *Oficio de comunicación No. 50S2019EE03215 del 08 de febrero de 2019 (folio 57)*



00000547
03 AGO 2023

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

Según las anotaciones Nos. 02, 03, 04 y 05 se asienta la Escritura Publica No. 1997 del 31 de marzo de 1997, otorgada en la Notaría 2ª de Soacha, por medio de la cual la CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR enajena el inmueble objeto de esta actuación administrativa en favor de los señores BLANCA DORA GARCÍA SÁNCHEZ y JORGE MARIO RODRÍGUEZ ARENAS, constituyéndose una Hipoteca en favor de la parte vendedora (anotación 03) una condición resolutoria (anotación 04) y un patrimonio de familia de los compradores en favor suyo de los hijos que tengan y los que llegaren a tener (anotación 05)

Sin embargo, como ya se había señalado en los antecedentes de este acto administrativo, la Notaria 10 de Bogotá deja en entredicho la licitud de las inscripciones, señalando que el documento de la citada anotación presuntamente no fue otorgado en el despacho notarial mencionado, al respecto en su oficio NOT.10/2016 D.C. N° 618 del 22 de noviembre de 2016 señala:

"conforme a la solicitud de la referencia, le informo que, verificado el protocolo de esta Notaría, se observa que la escritura pública número 2352 de fecha 20 de diciembre de 2012 no existe toda vez que la última escritura pública otorgada en este año fue la número 1947. Se observa igualmente que la firma no corresponde a la del notario titular.

Le agradezco adoptar las medidas que corresponda

Respecto de esta situación mediante oficio No. 50S2017EE03911 del 01 de febrero de 2017 y reiteración en oficio No. 50S2022EE27710 del 10 de noviembre de 2022 se requiere a esta notaría para que allegue la copia de la denuncia penal, sin que a la fecha haya efectuado tal aporte a este expediente.

Ahora, y respecto del gravamen hipotecario y el patrimonio de familia contenido en anotaciones 3 y 5 del folio de matrícula que aquí nos ocupa y su cancelación en anotaciones 6 y 7 con la inscripción de las escrituras públicas Nos. 1070 y 1015 ambas del 20 de marzo de 2015 la Notaría Cuarta de Bogotá, esta oficina requiere a la citada notaría para que acredite la existencia de estos documentos, recibiendo en este caso oficio de fecha del 11 de octubre de 2017 (50S2017ER25468), allega al expediente una certificación señalando que:

"En atención a la solicitud de fecha 21 de septiembre del año 2017, me permito informarle que verificado el protocolo de esta notaría la escritura pública número 1070 es de fecha 05 de junio de 2015 y hace referencia al acto de corrección al registro civil de matrimonio personas que intervienen en el acto: HUMBERTO CASTAÑO ARCILA Y MERCI ESPINOZA DE CASTAÑO la escritura pública número 1015 es de fecha 29 de mayo de 2015 y hace referencia al acto de cesación de efectos civiles de matrimonio religioso personas que intervienen en



00000547
03 AGO 2023

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

- Oficio de comunicación No. 50S2022EE19321 del 29 de agosto de 2022 (folio 59)
- Comunicación del 05 de septiembre de 2022, Notaria 4ª de Bogotá, consecutivo No. 50S2022ER10363 (folio 62)
- Comunicación del 11 de enero de 2023, Notaria 4ª de Bogotá, consecutivo No. 50S2023ER00117 (folio 72)
- Turno documento 2015-36882 de 28 de abril de 2015 contentivo de la presunta "Escritura Publica No. 2352 del 20 de diciembre de 2012, Notaría 20 de Bogotá", (folio 78).
- Copia turno documento 2015-30450 de 10 de abril de 2015 contentivo de la presunta "Escritura Publica No. 1070 del 20 de marzo de 2015, Notaría 4ª de Bogotá", (folio 92).
- Copia turno documento 2015-30451 de 10 de abril de 2015 contentivo de la presunta "Escritura Publica No. 1015 del 20 de marzo de 2015, Notaría 4ª de Bogotá", (folio 94).
- Impresión simple folio 50S-40284813

Adicional a lo anterior se cuenta con los documentos que reposan en el archivo de esta oficina para la matrícula inmobiliaria No. 50S-40284813

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.

Según lo revisado en nuestros archivos, el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40284813, cuya ubicación del predio señala la DG 73A BIS SUR 38 16 (DIRECCIÓN CATASTRAL), identifica el inmueble como "UNIDAD BÁSICA DE VIVIENDA # UNO B MANZANA 91 CON ÁREA DE 50.00 M2", folio que posee a la fecha ocho (8) anotaciones, y para el caso, se deberá verificar la situación de las anotaciones 06, 07 y 08 del citado folio.



00000547
03 AGO 2023

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

98

correspondientes correcciones ya mencionadas precisando las salvedades de ley a que haya lugar.

Por otra parte, se tiene que para proceder frente a las inscripciones de documentos que obran en anotaciones Nos. 06, 07 y 08 del folio de matrícula inmobiliaria 50S-40284813, encontramos 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.”

En consecuencia, se ordenará dejar sin valor ni efecto jurídico registral la inscripción del turno de documento 2015-30450 del 10 de abril de 2015 en anotación No. 06 contentivo de documento que se identifica como escritura pública No 1070 del 20 de marzo de 2015 de la Notaria 4ª de Bogotá, así como del turno de documento 2015-30451 del 10 de abril de 2015 en anotación No. 07 contentivo de documento que se identifica como escritura pública No 1015 del 20 de marzo de 2015 de la Notaria 4ª de Bogotá y del turno de documento 2015-36882 del 28 de abril de 2015 en anotación No. 08 y contentivo de documento que se identifica como escritura pública No 2352 del 20 de diciembre de 2012 de la Notaria 10 de Bogotá; inscripciones que se encuentran en el historial traditicio del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40284813.

Una vez se encuentre en firme este acto administrativo, se deberá efectuar la compulsión de copias ante la Fiscalía general de la Nación para poner en conocimiento la situación acaecida con el historial traditicio del folio de matrícula 50S-40284813 y adelante las indagaciones y procedimientos correspondientes, se remitirá una copia de este acto administrativo acompañado de una copia completa de este expediente.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Dejar sin valor ni efectos jurídicos las anotaciones Nos. 06, 07 y 08 del folio de matrícula inmobiliaria 50S-40284813, 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.



00000547
03 AGO 2023



*el acto el doctor ÁLVARO BENÍTEZ RONDÓN en nombre de representación de
ELSA MARÍA CANO CARREÑO Y ÁNGEL DUARTE MEJÍA*

se anexa copia informal de las escrituras públicas No. 1070 y 1015 en 10 folios."

A este despacho notarial se le requiere en oficios del 8 de febrero del año 2019, consecutivo No. 50S2019EE03215 y 50S2022EE19321 del 29 de agosto del año 2022, solicitándole que se allegara la copia de la denuncia sobre la falsificación y suplantación en los documentos que reposan en las anotaciones 6 y 7, para lo cual mediante comunicación del 05 de septiembre de 2022, este despacho notarial allega una copia de un documento dirigido a la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN en donde narra los hechos ocurridos con los documentos que se arriman como escrituras a esta oficina, sin embargo no se aprecia en éste ningún número de radicado que nos permita establecer si fue recibido efectivamente por la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, por tal motivo en oficio del 10 de noviembre 2022 consecutivo No. 50S2022EE27710 se le requiere nuevamente para que allegue el número de radicación de la noticia criminal; empero, en comunicación del 10 de enero de 2023 en correo electrónico (50S2023ER00117) indica que están pendientes de que la Fiscalía General De La Nación suministre con posterioridad dicho número de radicación sin embargo hasta la fecha de tal comunicación no se ha recibido el dato.

Con todo lo esbozado, son plenamente válidas las acotaciones efectuadas por los despachos notariales al certificar que dichos documentos no obedecen a ningún documento de su conocimiento, por lo que aun cuando no pierden la calidad de documentos, no pueden tener la fuerza legal que se requiere para efectuar las cancelaciones ni la enajenación que sobre el inmueble identificado con el folio en mención se busca, y al no contener el documento aludido una acto idóneo, no puede crear dicho efecto pues se tiene que con la presentación de dicho documento presuntamente se defraude la fe registral y consecuentemente se haya inducido en error a la administración pública, situación a todas luces ilegal que debe ser subsanada mediante la presente actuación; sin perjuicio de las sanciones penales que acarrear a las personas involucradas en tal hecho dada la compulsión de copias ante las autoridades judiciales competentes que de conformidad con el artículo 71 de la Ley 906 de 2004 que mediante este acto administrativo se ha de ordenar.

Como fundamento legal de lo aquí expuesto, se tiene además la facultad correctora dada al Registrador de Instrumentos Públicos por el artículo 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto del registro de instrumentos públicos), que lo autoriza para subsanar los errores en que se haya incurrido al realizar una inscripción, y en concordancia con lo ordenado por el artículo 49 de la misma normatividad, indicante del modo de abrir y llevar la matrícula inmobiliaria de manera que exhiba en todo momento el real estado jurídico del respectivo bien; se procederá a las



00000547
03 AGO 2023

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

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar personalmente esta Resolución a JORGE MARIÓ RODRIGUEZ ARENAS en la diagonal 73A bis sur # 38 – 16 de Bogotá, BLANCA DORA GARCIA SANCHEZ en la manzana 5 casa 4 del barrio Arenal Del Rio de Villeta (Cundinamarca), ELISIO MESA GALEANO en la calle 73A sur # 37 – 33 de Bogotá y a la CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR (su representante legal o quien haga sus veces) en la carrera 13 # 54 – 13 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 TERCERO: 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 CUARTO: Una vez en firme el presente acto administrativo, efectuar la compulsas de copias ante la Fiscalía General de la Nación remitiendo una copia de esta resolución acompañado de una copia completa de este expediente.

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

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE 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 Martinez E. (19-07-2023)
Dr. Gabriel Arturo Hurtado Arias (Coordinador Grupo Gestión Jurídico Registral)



00000547
03 AGO 2023

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

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.