

RESOLUCIÓN **00715**

DE 2023 **05 SEP 2023**

(
POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN

**LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE
BOGOTÁ D. C. ZONA CENTRO**

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Leyes 1437 de 2011, 1579 de 2012; y, de acuerdo con los siguientes

ANTECEDENTES

1. Mediante resolución 484 de 27-6-2.023 (fls. 272-288), de esta Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP), de Bogotá, Zona Centro, se decidió la actuación administrativa expediente 1 de 2.020, de conformidad con lo dispuesto en la Instrucción Administrativa 11 de 2.015 de la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), artículos 100, Decreto 960 de 1.970, 47, Decreto 2.148 de 1.983, 59 y 60, Ley 1.579 de 2.012, y demás normas allí mencionadas, ordenándose, entre otras cosas, lo siguiente, en relación con anotaciones hechas en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1278306:

PRIMERO. DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LA INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, ordenar lo siguiente respecto de asientos registrales en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1278306:

- 1) **DEJAR SIN VALOR NI EFECTO JURÍDICO**, la actual anotación seis, turno 2014-22852 de 12-3-2.014: «0125 compraventa», por un precio de \$41.000.000,00; de: LINA YUNIE HERNÁNDEZ SALAZAR CC 41.783.021; a: MARÍA ASUNCIÓN GUIZA SUÁREZ CC 27.981.919; por escritura 693 de 30-8-2.012, Notaría Única de Paipa.
- 2) **ELIMINAR** la letra «o» frente al nombre de la compradora, en este registro con turno 2014-22852 de 12-3-2.014.
- 3) **DEJAR SIN VALOR NI EFECTO JURÍDICO**, la actual inscripción ocho, turno 2015-31297 de 16-4-2.015: «0125 compraventa», por un precio de \$72.000.000,00; de: MARÍA AURORA CUASQUER RUANO CC 27.381.072, y, MANUEL MARÍA REVELO NARVÁEZ CC 98.337.279; a: LEONOR MARINA RODRÍGUEZ ABRIL CC 52.437.171; por escritura 1.453 de 24-10-2.014 de la Notaría Segunda de Fusagasugá.
- 4) **ELIMINAR** la letra «o» frente al nombre de la compradora, en este registro con turno 2015-31297 de 16-4-2.015.
- 5) **REEMPLAZAR**, en la inscripción nueve, turno 2015-67900 de 6-8-2.0015, la letra «o», por la vocal «i», de dominio insuficiente, frente al nombre del deudor hipotecario.
- 6) **INCLUIR**, en el asiento registral diez, turno 2015-78398 de 8-9-2.015, la vocal «i», de dominio insuficiente, frente al nombre del deudor hipotecario.
- 7) **ADECUAR** el código y especificación de la actual anotación 11, turno 2015-78398 de 8-9-2.015, a: «0604 compraventa de cosa ajena».
- 8) **Reemplazar**, en consecuencia, en esta inscripción 11, turno 2015-78398 de 8-9-2.015, la letra «o», por la vocal «i», de dominio insuficiente, frente al nombre del comprador.

Déjense las salvedades de ley.

SEGUNDO. ORDENAR las siguientes correcciones a anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1278306:

- 1) **DEJAR SIN VALOR NI EFECTO JURÍDICO REGISTRAL, POR NO CORRESPONDER**, su actual inscripción siete, turno 2014-31637 de 9-4-2.014; consistente en: «0125 compraventa», por un precio de \$71.280.000,00; de: MARÍA ASUNCIÓN GUIZA SUÁREZ CC 27.981.919; a: MARÍA AURORA CUASQUER RUANO CC 27.381.072, y, MANUEL MARÍA REVELO NARVÁEZ CC 98.337.279; por escritura 902 de 2-4-2.014, Notaría 20 de Bogotá.
- 2) **ELIMINAR** la letra «o», por no corresponder, frente al nombre de las compradores en este asiento registral siete, turno 2014-31637 de 9-4-2.014, MARÍA AURORA CUASQUER RUANO CC 27.381.072, y, MANUEL MARÍA REVELO NARVÁEZ CC 98.337.279.
- 3) **DEJAR SIN VALOR NI EFECTO JURÍDICO REGISTRAL, POR NO CORRESPONDER**, su actual anotación nueve, turno 2015-67900 de 6-8-2.015: 0203 hipoteca», comentario: «de

RESOLUCIÓN

DE 2023

POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN

primer grado», de: LEONOR MARINA RODRÍGUEZ ABRIL CC 52.437.171; a: JOSÉ PATROCINIO LEÓN BÁEZ CC 19.160.847, por escritura 2.200 de 5-8-2.015, Notaría 61 de Bogotá.

- 4) DEJAR SIN VALOR NI EFECTO JURÍDICO REGISTRAL, POR NO CORRESPONDER, su actual inscripción diez, turno 2015-78398 de 8-9-2.015, «0843 cancelación por voluntad de las partes»; de: JOSÉ PATROCINIO LEÓN BÁEZ CC 19.160.847; a: LEONOR MARINA RODRÍGUEZ ABRIL CC 52.437.171; por escritura 2.546 de 7-9-2.015, Notaría 61 de Bogotá.

Las enmiendas enunciadas en los cuatro numerales de este apartado, se ordenan de conformidad con lo enunciado en la parte considerativa de esta Resolución, artículo 59 y 60, ERIP, y demás normas concordantes. Déjense las salvedades de ley.

TERCERO. NOTIFICAR esta providencia administrativa, a: LINA YUNIE HERNÁNDEZ FANDIÑO, en la carrera 117 #63B-67, piso 4º, Barrio Sabanas del Dorado, en Bogotá, o en los buzones de correo electrónico correo.familiahdz@gmail.com, julian.gamezh@hotmail.com, o lhernandez65@uan.edu.co; MARÍA ASUNCIÓN GUIZA SUÁREZ, en la calle 29 sur #18A-28, y/o calle 4 #5A- 23, de Bogotá; MARÍA AURORA CUASQUER RUANO y MANUEL MARÍA REVELO NARVÁEZ, en la calle 73D sur #83-04, en Bogotá; LEONOR MARINA RODRÍGUEZ ABRIL, en la calle 22 #40-22, de Fusagasugá; y JOSÉ BENJAMÍN CORONADO GUERRERO, en la carrera 33 #18-33, piso 2º, Bloque C, en Bogotá; informándoles que contra esta Resolución proceden los recursos de reposición, para ante la Registradora Principal de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro y, en subsidio apelación, o, sólo este último, de forma autónoma para ante esta misma funcionaria, o, la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral, de la SNR (art. 74, Ley 1437 de 2011.)

CUARTO. COMUNICAR este acto administrativo, para lo de su competencia, a la Fiscalía 237 Seccional de la Unidad de Fe Pública y Orden Económico, noticia criminal 110016000049201101132, en la carrera 33 #18-33, Bloque A, Piso 2º, de Bogotá.

QUINTO. PUBLICAR esta Resolución en el sitio web de la Superintendencia de Notariado y Registro. Este acto administrativo rige a partir de su expedición, y surte efectos una vez se encuentre en firme.

2. Dicho acto administrativo le fue notificado y comunicado a las personas y dependencias allí indicadas, y publicado en portal de internet de la SNR, de conformidad con lo allí ordenado. A la señora LINA YUNIE HERNÁNDEZ FANDIÑO, le fue notificado personalmente, el 4-7-2.023 (fl. 296), a MANUEL MARÍA REVELO NARVÁEZ, el 13-7-2.023 (fl. 301), y a las pernas restantes, MARÍA ASUNCIÓN GUIZA SUÁREZ, MARÍA AURORA CUASQUER RUANO, LEONOR MARINA RODRÍGUEZ ABRIL, y JOSÉ BENJAMÍN CORONADO GUERRERO, por aviso desfijado el 17-8-2.023] (fl. 308-311).

3. De conformidad con lo anterior, para efectos de recursos en la vía administrativa, el plazo común para todos los interesados, comenzó a computarse a partir del 18-8-2023, y venció el 1-9-2.023.

4. Mediante escrito adjunto a correo electrónico de 18-7-2.023, con radicación 50C2023ER10730 de 21-7-2.023, la señora LINA YUNIE HERNÁNDEZ FANDIÑO, interpuso recursos en la vía administrativa, de reposición, y en subsidio apelación contra le referido acto administrativo, Resolución 484 de 27-6-2.023, de esta ORIP, solicitando:

4.1. Se corrija su segundo apellido en los numerales 2.1, 2.1.1, 2.1.1.1, y 2.1.3, del acápite de Pruebas; apartados 10.1, 10.1.1, del apartado de Consideraciones del Despacho; y, numeral 1º del apartado primero de la parte resolutive del acto administrativo atacado, toda vez que su nombre es LINA YUNIE HERNÁNDEZ FANDIÑO, y no LINA YUNIE HERNÁNDEZ SALAZAR;

4.2. Se enmiende el número de Notaría «61», en lugar de «71», donde corresponda a lo largo del acto administrativo, respecto de la escritura 2.546 de 7-9-2.015.

1805 932 2 U

RESOLUCIÓN

DE 2023

05 SEP 2023

217-000-7-15

()

POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN

4.3. Se revoque, aclare, o adicione la resolución impugnada, en el sentido de que se deje, sin valor ni efecto jurídico la actual anotación 11 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1278306, así como con ese mismo acto administrativo se dejaron sin valor ni efecto jurídico las inscripciones cinco, seis, siete y ocho del folio, que le dan publicidad a los títulos antecedentes de la enajenación de que trata el mencionado asiento registral 11; pues la recurrente considera que las motivaciones esgrimidas por la administración, para no dejar sin valor ni efecto jurídico la actual anotación 11 del folio, son incongruentes con las esbozadas para dejar sin valor ni efecto jurídico las inscripciones cinco a ocho del mismo. Brevemente, y en sus palabras: «a una misma razón se debe aplicar una misma disposición», de tal suerte que «deberá, dejarse expresa y clara mención [sic] de reconocimiento a LINA YUNIE HERNANDEZ FANDIÑO identificada con la CC. 41783021, [es la] titular única del derecho real de dominio inscrito previamente y proveniente de la anotación No. 5 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C1278306 que identifica al predio ubicado en la av. cra. 121 No. 63H 33 de Bogotá DC» (entre corchetes, añadido.)

ARGUMENTOS DEL RECURSO

4. A continuación se procederá a transcribir íntegramente el escrito del recurso, no sea que se considere que el apretado resumen de lo pretendido y argumentado por la recurrente, contenido en el párrafo anterior, se considere incompleto, sesgado, tendencioso, etc.

LLINA [sic] YUNIE HERNANDEZ FANDIÑO, mayor e identificada con la C.C. No. 41783021 expedida en Bogotá DC. por medio del presente escrito manifiesto inconformidad parcial con lo resuelto en sede de RECURSO DE REPOSICIÓN según RESOLUCIÓN 424 del 27 de junio de 2023, decisión que modificó reponiendo completamente la RESOLUCIÓN 424 de 12 de diciembre de 2022. de conformidad con los siguientes :

HECHOS:

PRIMERO: como propietaria y titular del derecho de dominio inscrito y en ejercicio desde 1995 hasta hoy, cumpliendo todas las obligaciones con el predio identificado al folio de Matrícula Inmobiliaria 50C1278306 ubicado en la Cra. 121 No. 63 H 33 de Bogotá DC. hasta que en 2014 y 2015 los tierteros o desconocidos VENDIERON APARENTEMENTE mi predio. teniendo que proceder a denunciarlos penalmente el 13 de junio de 2014, según radicado al No. 110016000049201406910. obra copia al expediente de esta Noticia Criminal. Igualmente conocí los estafados en eventos desagradables y enfrentamientos en defensa del derecho a la posesión que conservo ininterrumpidamente,

SEGUNDO: que por vía administrativa conforme Instrucción 11 de 2015, no teniendo que mediar autoridad judicial para establecer las inexistencias de las aparentes escrituras Públicas porque no lo son, después de largos OCHO (8) AÑOS en vía de RECURSO DE REPOSICIÓN interpuesta a la RESOLUCIÓN 424 DE DICIEMBRE 12 DE 2022, CON RESOLUCION No. 484 del 27 de junio de 2023 DECLARÓ INEXISTENCIAS JURIDICAS EN ANOTACIONES No. 6 pasando por ANOTACIONES No. 7, 8, 9 y 10 y sus EFECTOS o su equivalente en CINCO (5) de las SEIS (6) Anotaciones que registra aun el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C1278306.

TERCERO: motiva la inconformidad OBJETO DE RECURSOS para que revoque, reponga modifique y/o aclare en Sede de alzada bien sea en reposición o subsidiariamente en apelación contra la RESOLUCIÓN 424 del 27 de junio de 2023; las consideraciones objeto de inconformidad INCONGRUENTES contenidas en la parte motiva de la Resolución 424 de 27-6-23, que no fueron tenidas en cuenta y aplicadas en la parte RESOLUTIVA de ésta, al momento de puntualizar en la referida ANOTACION No. 11 del folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C128306 de la ORIP-zona Centro de Bogotá DC, como

05 SEP 2023

RESOLUCIÓN

DE 2023

2003 932 8 0

000715

05 SEP 2023

POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN

resultado de la bien identificada APARENTE COMPRAVENTA CONTENIDA EN LA ESCRITURA 2546 del 7 de septiembre de 2015 de LEONOR MARINA RODRIGUEZ ABRIL, a favor JOSE BENJAMIN CORONADO GUERRERO, NO SOLO PORQUE NUNCA HA SIDO SUYO, de la LEONOR MARIANA, EL MENTADO PREDIO sino porque solo se puede transferir, entregar o disponer de lo que se tiene, acápiteme de--- "titularidad del derecho de dominio"--- folio.6: referente al tema en numerales: 2. 1. 1.3, 2. 1.1. 4, especialmente 2.1.2: " así, que, si no se demuestra la inexistencia de los títulos de que tratan las anotaciones seis y ocho, del folio, el titular del derecho real de dominio vinculado al inmueble con matrícula inmobiliaria 50C-1278306, sería el señor JOSE BENJAMIN CORONADO GUERRERO CC.74.392.336 de acuerdo con el tracto sucesivo que se acreditaría con el recuento anterior" (comillas mías)

2.1.3. pero si se demuestra la inexistencia de esas dos escrituras, la señora LINA YUNIE HERNANDEZ SALAZAR (SIC) CC. 41.783.021 ES LA TITULAR INSCRITA, O DUEÑA DEL INMUEBLE" (mayúsculas mías) (folio 6)

SOLICITO SE ORDENE CORREGIR MIS APELLIDOS De una buena vez y para siempre con todos los efectos procesales y de esta providencia impugnada, se corrija mis apellidos son HERNANDEZ FANDIÑO y no HERNANDEZ Salazar (error ... que aparece en la transcripción que antecede para distraer,)

CUARTO: le agrego a la carga que por demás debe resistir y soportar la mentada Anotación 11 del folio de Matrícula Inmobiliaria 50C1278306, que, para cuando se realizó, el aparente contrato de compraventa del inmueble de mi propiedad referenciado tantas veces, por LEONOR MARINA RODRIGUEZ ABRIL a favor de JOSE BENJAMIN CORONADO GUERRERO, ya obraba, existía andaba la denuncia o NOTICIA CRIMINAL de Junio 13 de 2014 No.110016000049201406910 hoy adelantada por la Fiscalía 237 Seccional Unidad, de Delitos contra la Fe Pública y Patrimonio de Bogotá DC. copia de esta prueba obra en el recaudo probatorio, considero no es solo adorno del expediente, toda vez que no ha sido objeto de análisis el porqué de su exigencia como aporte al recaudo probatorio, según la instructiva 11 de 2015, debe producir el efecto esperado que es la puesta en conocimiento de las autoridades y del público en general, el evento mismo de -ALERTA --de maniobras engañosas compraventa por terceros, estafadores, así como el aviso existente a prevención en el predio que dice "este lote no se vende no se cede no se hipoteca etc.por lo mismo y tanto JOSE BENJAMIN CORONADO GUERRERO, cuando realizó el aparente contrato de COMPRAVENTA el 7 de septiembre de 2015 ya andaba por mas de un año en la mira de las autoridades la noticia criminal, deber mío denunciar así lo asumí, llevándolo al conocimiento también ante la ORIP-Zona Centro de Bogotá DC. desde abril 27 de 2015, por lo tanto ya estaba presumiblemente avisado el mentado CORONADO GUERRERO de lo que estaba ocurriendo por lo mismo y tanto no se me puede castigar por lo que no estaba obligada a resistir hice lo que estuvo a mi alcance para evitar mayor número de víctimas.

conclusión de este cuarto hecho a JOSE BENJAMIN CORONADO GUERRERO no le asoma por ninguna parte, derecho real de dominio sobre el predio referenciado, no solo porque esta claramente demostradas la inexistencias de los títulos soporte de las ANOTACIONES 6, 7, 8, 9 y 10 así, ratificado conforme a los apartes hallados en la Resolución impugnada folio. 30 Nral. 12.6 ratifica las 2 inexistencias declaradas en anotaciones No. 9 y 10 obrantes al mismo Folio de Matrícula Inmobiliaria referenciado insaneable y conjunto a denuncia penal aludida y de acuerdo a lo dispuesto en el folio 31 nral. 13.8 esto, mas lo siguiente va en contraposición a dejar despojado de cualquier expectativa de vida a negocio jurídico vinculante con el predio mi propiedad dominio y posesión identificado al folio de matrícula Inmobiliaria No. 50C1278306 con la pretensa Anotación No. 11 referenciando, que deberá quedar pero como "compraventa de cosa ajena" folio 27 nral. 10'6 añadiendo el comentario "sobre cosa ajena" a las anotaciones 9,10, y 11 previo comentario agregando "sobre cosa ajena" Y despojando al presunto comprador JOSE BENJAMIN CORONADO GUERRERO de la letra "X" sin mas.

RESOLUCIÓN

DE 2023

007.15

05 SEP 2023

POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN

ratificando con ello lo dispuesto en el numeral SEGUNDO de la parte resolutive de la respuesta resolución 424 de 12-12- 2022, toda vez que compartí este aparte de dicha Resolución o decir lo mismo no fue objeto de debate en sede de los recursos interpuestos siendo compartida en su oportunidad, circunstancia que no puede hacer más gravosa mi condición de titular del derecho de dominio inscrito al correspondiente Folio de Matrícula Inmobiliario por no haber sido recurrida por nadie más.

sería decir lo mismo LINA nunca vendió nada a MARIA ASUNCION, consecuencia fue declarada NULA Anotación No. 6. igual ocurre con Anotación 8 misma dinámica los esposos CUASQUER RUANO- REVELO NARVAEZ nunca le vendieron nada a LEONOR MARINA, (aclárese que así hubiera vendido realmente a ésta tampoco le hubiera transferido derecho alguno) consecuencia NULA Anotación No. 8. MARIA LEONOR nunca ha sido titular de derecho alguno sobre el predio de marra; tampoco podía enajenar o hipotecar nada... refiriendo al caso in examen folio 26 inc. 2 "nadie puede transferir, gravar, etc., sino aquellos derechos de los que es titular, o, dicho de otro modo, nadie puede transferir un mejor derecho que ese del que es titular (art. 752 del Código Civil) " transcribe el artículo la providencia pero lo resume diciendo que equivale a lo afirmado por el autor de la recurrida providencia, nadie transfiere más derecho que de lo que se es titular. ----equivale a decir que LEONOR MARINA NUNCA PODRÁ TRASFERIR DERECHO ALGUNO SOBRE EL REFERENCIADO INMUEBLE A JOSE BENJAMIN CORONADO GUERRERO Anotación No. 11 del folio matrícula Inmobiliaria 50c1278306, porque nunca es nunca ha sido titular del derecho de dominio aludido; soy yo LINA YUNIE HERNANDEZ FANDIÑO, LA TITULAR INSCRITA O DUEÑA DEL INMUEBLE. acápite de titularidad del derecho de dominio 2.1.3 folio.6 inc. último.

PETICIONES

solicito se resuelva en alzada iguales o similares aclaraciones, modificaciones o adiciones a decisiones a decir igual, en reposición o apelación y/o revocando en especial en la parte resolutive lo pertinente por principio general del derecho, se me reconozca la supremacía que me asiste si y sólo si, en los términos ERGA OMNES a favor mío exclusivo declarando que soy la única y legítima titular del derecho de dominio despejando toda duda, que pueda aparentar existir a favor del único aparente sobreviviente pero con la forma de una escritura 2546 del 9-7-2015 vacía sin contenido legal de negocio o derecho alguno, que le pueda asistir a JOSE BENJAMIN CORONADO GUERRERO, así deberá ordenar reflejarse al Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C1278306, que identifica el predio de mi única y legítima propiedad mientras se declara en la jurisdicción Penal la falsedad de la vacía escritura 2546 de 7.9.15 previa claridad meridiana sin mácula, deberá reflejarse en la parte resolutive de la providencia impugnada sea revocando adicionando o reponiendo o modificando la parte resolutive que con sorpresa teniendo la titularidad del derecho real de dominio como lo menciona en la motivación de la providencia impugnada; guarda silencio en la parte resolutive de la impugnada resolución 484 de 27-6-23 razón de ser de la alzada. en la que deberá, dejarse expresa y clara mención de reconocimiento a LINA YUNIE HERNANDEZ FANDIÑO identificada con la CC. 41783021, titular única del derecho real de dominio inscrito previamente y proveniente de la anotación No. 5 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C1278306 que identifica al predio ubicado en la av. cra. 121 No. 63H 33 de Bogotá DC.

ANÁLISIS GENERAL GLOBALIZADO

peticionando que ----"a una misma razón se debe aplicar una misma disposición" ----es decir Que quedando sin soporte por inexistencia la aparente compraventa a favor de JOSE BENJAMIN CORONADO GUERRERO, como quedó la Anotación No. 8 como se transcribió corre igual suerte las Anotaciones 9 y 10 y 11 del aludido folio de Matrícula Inmobiliaria; igual deberá,

RESOLUCIÓN

DE 2023

105-1270

02-007-15

05 SEP 2023

POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN

concluirse e incluirse en parte resolutive de la impugnada RESOLUCIÓN No. 484 -6-2023 en sede de reposición y apelación, como se repite.

b) deberá en consecuencia, dejarse la anotación No. 11 referenciada sustrayendo la "X" del nombre del aparente comprador JOSE BENJAMIN CORONADO GUERRERO y añadiendo el comentario "compraventa sobre cosa ajena" folio 27 inc.1 no procede la anotación de anotación de dominio incompleto "i" toda vez que asimilaba a la venta de derechos herenciales o de gananciales que se otorgarán por escritura pública, y como ya lo está por escritura pública le estaría otorgando mejor derecho que a mi que soy la legítima y única titular del derecho inscrito-----, tiene no puede transferir lo como lo dejó establecido o solo por oponerse en si misma, sino por que es contradictorio su propio análisis así: folio 6 : someramente si LEONOR MARINA RODRIGUEZ ABRIL, nunca tuvo vínculo de derechos de dominio sobre el bien inmueble referenciado mal puede decirse que podría hipotecarlo y mucho menos venderlo a JOSE BENJAMIN CORONADO GUERRERO F.

MOTIVO DE IMPUGNACIÓN

El despacho yerra en la decisión impugnada cuando se remite a hacer análisis de la existencia de la Escritura Pública No. 2546 del 7 -9-2015, nadie la discute, respecto de la existencia de ésta y refiere elucubraciones que no trae al respecto la Instructiva 11 de 2015, sobre --dizque intención genuina de hacer negocios de los presuntos contratantes-----en el caso in examen incurre en manifiesta contradicción con la extensa motivación de la providencia impugnada con los apartes reiterados y transcritos de una parte reconociendo a LINA YUNIE HERNANDEZ SALAZAR(sic) (solicito corregirse apellido soy LINA YUNIE HERNANDEZ FANDINO, NO HERNANDEZ SALAZAR) diciendo el porqué soy titular de dominio inscrito al Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C1278306.(folio. 6 providencia impugnada)----- ACÁPITE DEL DERECHO REAL DE DOMINIO.-----

Además el despacho incurre en otra contradicción contraviniendo con esas erradas elucubraciones normas especiales contenidas en el Estatuto registral Ley 1579 de 2012, sus principios en consonancia con el artículo 13 la misma providencia impugnada, dice que el proceso de registro es bien complejo. tiene 4 partes: radicación, calificación, inscripción y constancia que al presentarse falencia en alguno de esas exigencias deberá ordenarse la devolución del documento con las observaciones y si es el caso se abra actuación administrativa y se le advierte al interesado sobre la procedencia de recursos etc. ----- el caso que nos ocupa al dejarlo como está, que --- exista el esqueleto de la escritura 2546---por haber sido autorizada por un notario en este caso la Notaria 61 no 71 como está (solicito CORRIJASE dato que antecede) pero ese requisito de forma no autoriza de fondo que el APARENTE NEGOCIO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE QUE CONTIENE PUEDA CONCEDERLE, DERECHO ALGUNO AHORA NI NUNCA A UN PRESUNTO TITULAR ----- PORQUE CREA INSEGURIDAD JURÍDICA DE Y NO LA GUARDA DE LA FE PÚBLICA,----- si en dichas condiciones observamos un certificado de tradición en esas paupérrimas circunstancias no dará la impresión de la seguridad jurídica que predica , si anteceden anotaciones NULAS O ANULADAS O DECLARADAS INEXISTENTES MAL PUEDE ADELANTE SIN RECUPERAR BASES SOLIDAS RETROTRAYENDO AL ESLABÓN ORIGINAL, QUE SERIA EL QUE ME CORRESPONDE SEGUIRÁ GENERANDO INSEGURIDAD JURÍDICA. Respetuosamente, solicito en sede de alzada reposición o apelación ORDENAR hacer la corrección incluyendo las salvedades que corresponden de manera COHERENTE Y CONGRUENTE entre la PARTE MOTIVA Y LA PARTE RESOLUTIVA de la impugnada RESOLUCIÓN No. 484 de 27 de junio de 2023 y para DESPEJAR TODO MANTO DE DUDA QUE PUEDA GENERAR LAS CINCO (5) PRECEDENTES ANOTACIONES INEXISTENTES ANOTACIÓN No. 6 a la ANOTACIÓN No. 10 generando efecto de inexistencia del negocio jurídico contenido en la Escritura Pública 2546 de 9-7-15 de la Anotación No. 11 quedando por establecer la eventual vida jurídica de esta anotación si no supera el

RESOLUCIÓN

DE 2023

05 SEP 2023

10597620

21-0000715

POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN

trámite de registro conforme a las exigencias que tales normas en principio encierran.

-----SINTEISIS:obra según certificado de tradición la Escritura Pública autorizada en la Notaria 61 de Bogotá DC. suscrita el 7 de septiembre de 2015, el 8 de septiembre de mismo 2015 ya estaba registrada Anotación No. 11 del mentado Folio de Matrícula Inmobiliaria QUE COSA FUGAZ, EXPRESS, MUY RÁPIDA PARA OBRAR LA NOTARIA 61 Y LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA D.C.ZONA CENTRO----- (eso es Dinamarca No cundinamarca menos Bogotá DC: -----HOY 17 DE JULIO 2023----- SOLO QUEDA ESQUELETO O FORMATO de MINUTA de ESCRITURA PÚBLICA, SIN FUERZA VINCULANTE porque NO CONTIENE NEGOCIO JURÍDICO ALGUNO, DEVIENE DE CINCO (5) ANOTACIONES INEXISTENTES -----ASÍ DEBERÁ DECLARARSE Y DEJARSE PLENAMENTE ACLARADO EN LA PARTE RESOLUTIVA DE ESTA RECURRIDA RESOLUCIÓN 484 DE JULIO 27 DE 2023. que al momento de hacer dicha anotación cumplió formalidades de tal pero sin contenido actual ,porque hoy está demostradas es la CADENA DE INEXISTENCIAS incluyendo las anotaciones No. 9 y 10 en resumen: ----- Flio. 30 inc. 2 "" NO PROCEDE HIPOTECA DE COSA AJENA ("comillas y mayúsculas mías)----- antecede esta motivación diciendo que ----solo puede HIPOTECAR EL TITULAR INSCRITO DEL DERECHO DE DOMINIO-----Aquellas y estas entre tantas otras muchas contradictorias motivaciones e imprecisiones siendo manifiestamente graves que no contengan soporte probatorio resultando abiertamente improcedentes folios 6 ultimo inciso; 23 numeral 2.1, 2.2, 2.3 ; folio 26 10.5,folio -----29 numeral 12.4 "" como YA SE DIJO "nadie puede transmitir más derechos de los que tiene--- por lo tanto, pese a lo que en la actualidad publicitan el referido folio de matrícula inmobiliaria 50C1278306 1 referido asiento registral del folio de matrícula inmobiliaria QUE REFIERE AL ROMPIMIENTO DE LA CADENA ACTOS SUCESIVOS APARENTES PROCEDENTES DE ANOTACIONES DECLARADAS INEXISTENTES, así sea por LAHORA DECLARADAS EN CASCADA CINCO SEGUIDAS, así las razones sean diversas razones DE QUE TRATAN LAS ANOTACIONES SEXTA Y SIGUIENTES DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50C1278306. (mayúsculas mías)----- acá se contradice abiertamente y escuetamente y al flo. 30 el Despacho argumenta lo que no dice la instructiva 11 de 2015 torciendo la finalidad de ésta ... habla que se ha roto el tracto sucesivo o cadena de propietarios... ahí cabe que se servirá explicar en sede reposición o apelación cual es la prevalencia del derecho de titular de derecho de dominio inscrito que me asiste como lo dice la parte motiva y no lo despejó en la parte resolutive, como debe hacerlo.

CAPÍTULO II

SOLICITUD DE CORRECCIONES Notaria es la 61 y no 71 como aparece en algunas de las afirmaciones en la resolución impugnada. dejo así expresada mi inconformidad que a todas luces puede ser corregidos por otras vías distintas a los recursos . igual lo haré con la resolución No. 483 del 27 de junio de 2023 que cedió el recurso impugnado con este escrito o bien para que se proceda a recapitular las inconformidades toda vez que se encuentran contenidas en la misma resolución 484 de 27 de junio 2023.

dé uds. en espera de una pronta respuesta.

(Transcripción textual, sin enmiendas de ninguna clase.)

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

1. El plazo para presentar los recursos, de acuerdo con lo previsto en el artículo 76 de la Ley 1.437 de 2.011, «Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo» (CPACA), es dentro de los 10 días siguientes a la notificación del acto administrativo objeto de impugnación.
2. En este caso, se corrió un plazo común, computado a partir de la desfijación de los notificados por aviso (Antecedentes, 3).

8118 932 20

RESOLUCIÓN

DE 2023

00715

05 SEP 2023

POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN

3. De otra parte, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley 1437 de 2011, «Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo» (CPACA), los recursos deberán interponerse, por el interesado o su apoderado, por escrito que no requiere presentación personal, salvo cuando quien así lo hace, no ha sido reconocido dentro de la actuación; con el lleno de al menos cuatro requisitos: (i) interponerse oportunamente; (ii) sustentar de forma concreta los motivos de inconformidad; (iii) solicitar y/o aportar las pruebas correspondientes; y (iv) señalar el nombre completo, y dirección de correspondencia o de correo electrónico con fines de notificación. El tenor de esta disposición normativa, es el siguiente:

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.

4. A su turno, en el artículo siguiente del CPACA, se prevé que, los recursos deben rechazarse, cuando no cumplen con los requisitos de que tratan los numerales uno, dos y cuatro del precitado artículo 77 CPACA:

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 1, 2 y 4 del artículo anterior, el funcionario competente deberá rechazarlo. Contra el rechazo del recurso de apelación procederá el de queja.

5. El rechazo por incumplimiento del numeral 4° del artículo 77 CPACA, fue declarado condicionalmente exequible por la Corte Constitucional, mediante sentencia C-146/2015, con ponencia del Magistrado JORGE IGNACIO PRETELT CHALJUB; «en el entendido que, en los casos en que la administración haya conocido previamente el nombre y dirección del recurrente, no podrá rechazar el recurso».

6. En cuanto a los requisitos enunciados, la presentación de los recursos en la vía administrativa, por parte de la señora LINA YUNIE HERNÁNDEZ FANDIÑO, cumple con los requisitos referidos en los numerales 1°, 2° y 4° del artículo 77 del CPACA; por lo que el despacho procederá a estudiar de fondo lo planteado en los escritos de oposición a lo resuelto

RESOLUCIÓN

DE 2023

05 SEP 2023

(500-23
--00715)

POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN

en la Resolución 484 de 2023, de esta ORIP; por lo que se procederá a desatar la oposición, por ella planteada.

7. Primer motivo de inconformidad: Se corrija su segundo apellido en los numerales 2.1, 2.1.1, 2.1.1.1, y 2.1.3, del acápite de Pruebas; apartados 10.1, 10.1.1, del apartado de Consideraciones del Despacho; y, numeral 1° del apartado primero de la parte resolutive del acto administrativo atacado, toda vez que su nombre es LINA YUNIE HERNÁNDEZ FANDIÑO, y no LINA YUNIE HERNÁNDEZ SALAZAR.

7.1. La recurrente tiene toda la razón. Sus apellidos son «HERNÁNDEZ FANDIÑO», pero en los apartados mencionados, del acto administrativo atacado, se consignó, por un *lapsus calami*, «HERNÁNDEZ SALAZAR», de tal suerte que, debe aclararse la Resolución 484 de 27-6-2.023, de esta Oficina de Registro, en sentido de que, en los numerales 2.1, 2.1.1, 2.1.1.1, y 2.1.3, del acápite de Pruebas; apartados 10.1, 10.1.1, del apartado de Consideraciones del Despacho; y, numeral 1° del apartado primero de la parte resolutive, de ese acto administrativo, debe entenderse que, cuando allí se mencione a «LINA YUNIE HERNÁNDEZ SALAZAR», debe entenderse que se hace alusión a la señora a «LINA YUNIE HERNÁNDEZ FANDIÑO».

8. Segundo motivo de inconformidad: Se enmiende el número de Notaría «61», en lugar de «71», donde corresponda a lo largo del acto administrativo, respecto de la escritura 2.546 de 7-9-2.015.

9. En efecto, en los numerales 2.4, y 13 de la parte considerativa de la resolución atacada, 484 de 27-6-2.023, de esta ORIP, se consignó, por una *lapsus calami*, que la escritura registrada en anotaciones diez y once del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1278306, es de la Notaría 71 de Bogotá, cuando en realidad, fue otorgada en la Notaría 61 de ese círculo notarial.

9.1. Por lo que, debe aclararse la resolución 484 de 27-6-2.023, de esta Oficina de Registro, en cuanto a que, en sus numerales 2.4, y 13 de la parte considerativa, donde se hace alusión a la Notaría 71 de Bogotá, debe entenderse que se trata de la Notaría 61 de este círculo notarial.

10. Tercer motivo de inconformidad: Se revoque, aclare, o adicione la resolución impugnada, en el sentido de que se deje, sin valor ni efecto jurídico la actual anotación 11 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1278306, así como con ese mismo acto administrativo se dejaron sin valor ni efecto jurídico las inscripciones cinco, seis, siete y ocho del folio, que le dan publicidad a los títulos antecedentes de la enajenación de que trata el mencionado asiento registral 11; pues la recurrente considera que las motivaciones esgrimidas por la administración, para no dejar sin valor ni efecto jurídico la actual anotación 11 del folio, son incongruentes con las esbozadas para dejar sin valor ni efecto jurídico las inscripciones cinco a ocho del mismo. Brevemente, y en sus palabras: «a una misma razón se debe aplicar una misma disposición», de tal suerte que «deberá, dejarse expresa y clara mención [sic] de reconocimiento a LINA YUNIE HERNANDEZ FANDIÑO identificada con la CC. 41783021, [es la] titular única del derecho real de dominio inscrito previamente y proveniente de la anotación No. 5 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C1278306 que identifica al predio ubicado en la av. cra. 121 No. 63H 33 de Bogotá DC» (entre corchetes, añadido.)

10.1. No hay incongruencia entre lo decidido (i) respecto de las actuales inscripciones seis, siete, ocho, nueve y diez del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1278306 (dejarlas sin valor ni efecto jurídico, por las diferentes razones normativas aducidas en cada caso); y (ii) el hecho

RESOLUCIÓN

DE 2023

27-00715

05 SEP 2023

POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN

de adecuar a falsa tradición, el actual asiento registral once del folio, por tratarse de venta de cosa ajena, y reemplazar la consonante «x», por la vocal «i», frente al nombre del comprador, en esa anotación; pues como se dejó claro en la resolución atacada, en la Instrucción Administrativa 11 de 2.0015 de la Superintendencia de Notariado y Registro, no se faculta a los registradores para dejar sin valor ni efecto jurídico registros hechos con documento/escritura existente, posterior al registro de una transferencia/transmisión del derecho real de dominio, con escritura/documento inexistente, sino a adecuarla a falsa tradición.

10.2. No hay norma que faculte a los Registradores de Instrumentos Públicos, a hacer lo que la recurrente pretende, por lo que, si se accediere a ello, se trataría de algo por fuera del principio de legalidad que debe regir las actuaciones de la administración pública, con posibles implicaciones disciplinarias y penales.

10.3. En cambio, los funcionarios judiciales competentes, sí pueden a título de restitución del derecho de la víctima del hecho punible, ordenar la cancelación de esa anotación.

10.4. Si ese fuere el caso, la participación del registrador de instrumentos públicos, se limitaría a hacer la inscripción correspondiente en el folio. No a ordenar dejar sin valor la anotación, pues esa es la función del operador judicial.

10.5. Por lo tanto no se accederá a lo pretendido por la recurrente, señora LINA YUNIE HERNANDEZ FANDIÑO.

DECISIÓN

10. En consecuencia, se recurrirá parcialmente la resolución 484 de 2.023 de esta ORIP, aclarando; (i) que, en los numerales 2.1, 2.1.1, 2.1.1.1, y 2.1.3, del acápite de Pruebas; apartados 10.1, 10.1.1, del apartado de Consideraciones del Despacho; y, numeral 1° del apartado primero de la parte resolutive, de ese acto administrativo, debe entenderse que, cuando allí se mencione a «LINA YUNIE HERNÁNDEZ SALAZAR», debe entenderse que se hace alusión a la señora a «LINA YUNIE HERNÁNDEZ FANDIÑO»; y, (ii) que, en sus numerales 2.4, y 13 de la parte considerativa, donde se hace alusión a la Notaría 71 de Bogotá, debe entenderse que se trata de la Notaría 61 de este círculo notarial.

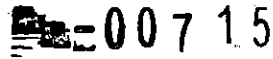
En tanto que, de otra parte, se negará la reposición respecto de lo solicitado en el tercer motivo de inconformidad: se revoque, aclare, o adicione la resolución impugnada, en el sentido de que se deje, sin valor ni efecto jurídico la actual anotación 11 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1278306, de acuerdo con las razones dadas por la recurrente.

Por las anteriores consideraciones, el Despacho,

RESUELVE

PRIMERO. CONCEDER, parcialmente, la reposición planteada por la señora LINA YUNIE HERNÁNDEZ FANDIÑO, a la resolución 484 de 27-6-2.023, así: 1) **ACLARAR** los numerales 2.1, 2.1.1, 2.1.1.1, y 2.1.3, del acápite de Pruebas; apartados 10.1, 10.1.1, del apartado de Consideraciones del Despacho; y, numeral 1° del apartado primero de la parte resolutive, de ese acto administrativo, debe entenderse que, cuando allí se mencione a «LINA YUNIE HERNÁNDEZ SALAZAR», debe entenderse que se hace alusión a la señora a «LINA YUNIE HERNÁNDEZ FANDIÑO»; y, asimismo, 2) **ACLARAR** los numerales 2.4, y 13 de la parte

RESOLUCIÓN

 007 15

DE 2023

05 SEP 2023

()

POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN

considerativa, de esa resolución, en cuanto a que, donde se hace alusión a la Notaría 71 de Bogotá, debe entenderse que se trata de la Notaría 61 de este círculo notarial, despacho ante el cual se otorgó la escritura 2.546 de 7-9-2.015, registrada en asientos registrales 10 y 11 del folio de matrícula inmobiliaria **50C-1278306**.

SEGUNDO. NEGAR el recurso de reposición presentado en contra de la Resolución 484 de 27-6-2.023, por la señora LINA YUNIE HERNÁNDEZ FANDIÑO, en cuanto a que « se revoque, aclare, o adicione la resolución impugnada, en el sentido de que se deje, sin valor ni efecto jurídico la actual anotación 11 del folio de matrícula inmobiliaria **50C-1278306**», por ser improcedente.

TERCERO. CONCEDER, en el efecto suspensivo, la apelación para ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, respecto de la pretensión negada, interpuesta por la señora LINA YUNIE HERNÁNDEZ FANDIÑO.

CUARTO. COMUNICAR, este acto administrativo a LINA YUNIE HERNÁNDEZ FANDIÑO, en la carrera 117 #63B-67, piso 4º, Barrio Sabanas del Dorado, en Bogotá, o en los buzones de correo electrónico correo.familiahdz@gmail.com, julian_gamezh@hotmail.com, o, lhernandez65@uan.edu.co; MANUEL MARÍA REVELO NARVÁEZ, en la calle 73D sur #83-04, de Bogotá, o en el buzón de correo electrónico manuelnarvaez2576@hotmail.com; y JOSÉ BENJAMÍN CORONADO GUERRERO, en la calle 19C #45C-02 sur, de Villavicencio, o en el buzón de correo electrónico benjamin coronado77@gmail.com; así como a MARÍA ASUNCIÓN GUIZA SUÁREZ, MARÍA AURORA CUASQUER RUANO, y LEONOR MARINA RODRÍGUEZ ABRIL, de quienes se desconoce su información de contacto; informándoles que contra esta Resolución no proceden recursos en la vía administrativa (art. 75, Ley 1437 de 2011.)

QUINTO. PUBLICAR este acto administrativo en el portal de internet de la Superintendencia de Notariado y Registro, www.supernotariado.gov.co.

SEXTO. Ese acto administrativo rige a partir de su expedición.

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D. C., a los

05 SEP 2023


JANETH CECILIA DÍAZ CERVANTES
Registradora Principal
JOSÉ GREGORIO SEPÚLVEDA YÉPEZ
Coordinador del Grupo de Gestión Jurídica Registral

Proyectó: Ribot Núñez N.
V 2.