



RESOLUCIÓN No. 00000619 04 SEP 2023

Por la cual se decide Actuación Administrativa tendiente a establecer la verdadera y real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No 50S-656583. Expediente A.A. 219 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 el Decreto 2723 de 2014, la Ley 1437 de 2011 y la Ley 1579 de 2012

CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

La Coordinación del grupo de Gestión Jurídico Registral de esta oficina, a través de memorando interno del 21 de septiembre de 2018, corre traslado de diligencia practicada en el marco del proceso penal No. 110016000050201812984 - O.T. 137 que adelanta la Fiscalía 134 Seccional de la Unidad de Fe Pública y Orden Económico, y que involucra al documento inscrito en anotación 10 del folio de matrícula 50S-656583 en el cual reposa la "escritura pública No. 4812 del 11 de diciembre de 2015" presuntamente otorgada en la Notaría 45 de Bogotá, del cual se ha recibido certificación desconociendo dicho documento.

Por ello y mediante Auto del 04 de agosto de 2022, se inició la correspondiente actuación administrativa, tendiente establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50S-656583, comunicándose a CRISTINA PINTO DE NOVOA, JUAN ALBERTO PINTO PEREZ, MARIO GONZALEZ MONTAÑO, NICOLAS EUGENIO GARCIA LOPEZ, ALVARO MURCIA TORRES, ANA PATRICIA CONTRERAS MALAGON Y JOSELITO MURILLO BARRETO; y demás personas indeterminadas que puedan estar directamente interesados o resultar afectados con la decisión, con publicación en el Pagina web de la Superintendencia de Notariado y Registro en fecha del 26 de octubre de 2022, 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).

En Solicitud escrita (50S2019ER15502) del 31 de julio de 2019, el señor HECTOR FABIO QUINTERO GONZALEZ (acreditando ser apoderado del señor JOSE ANTONIO MENDEZ RIVEROS), insta a esta oficina a definir de fondo el asunto en revisión atendiendo la solicitud de desembargo emitida por el Juzgado 01 Civil del



00000619
04 SEP 2023



Circuito en oficio No 017 del 21 de enero de 2019 y radicado en turno de documento 2019-10641 del 21 de enero de 2019.

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 septiembre de 2018 (folio 01)
- Oficio No. FGN-SSPJCTIBOG-GIOEPE-12984 del 05 de septiembre de 2018, Grupo Investigativo Orden Económico y Social, derechos de Autor, Fe publica y Patrimonio Económico, radicado No. 50S2018ER21976 (folio 02)
- Solicitud certificación del 21 de septiembre de 2018 (folio 05)
- Copia turno documento No. 2017-5212 del 10 de febrero de 2017 contentivo de "escritura pública No. 4812 del 11 de diciembre de 2015, Notaria 45 de Bogotá" (folio 07).
- Oficio No. 50S2022EE16119 del 30 de junio de 2022, (folio 36)
- Oficio del 07 de junio de 2022, Notaria 45 de Bogotá radicado No. 50S2018ER08107 (folio 40)
- Auto del 04 de agosto de 2022 (folio 43)
- Oficio de comunicación No. 50S2022EE17712 del 05 de agosto de 2022 (folio 45)
- Oficio de comunicación No. 50S2022EE17713 del 05 de agosto de 2022 (folio 47)
- Oficio de comunicación No. 50S2022EE17715 del 05 de agosto de 2022 (folio 51)
- Oficio de comunicación No. 50S2022EE17714 del 05 de agosto de 2022 (folio 54)
- Copia turno documento No. 2018-3887 del 26 de enero de 2018 contentivo de escritura pública No. 067 del 15 de enero de 2018, Notaria 3ª de Bogotá (folio 59).
- Copia turno documento No. 2016-80495 del 18 de noviembre de 2016 contentivo de oficio No. 873 del 19 de abril de 2016, Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá (folio 71).
- Copia turno documento No. 2017-60125 del 28 de septiembre de 2017 contentivo de escritura pública No. 1275 del 08 de julio de 2017, Notaria 66 de Bogotá (folio 73).



00000619
04 SEP 2023



- Copia turno documento No. 2017-60126 del 28 de septiembre de 2017 contentivo de escritura pública No. 2017 del 21 de septiembre de 2017, Notaria 66 de Bogotá (folio 85).
- Copia turno documento No. 2018-27214 del 03 de mayo de 2018 contentivo de escritura pública No. 859 del 27 de abril de 2018, Notaria 3ª de Bogotá (folio 108).
- Oficio del 18 de julio de 2022, Notaria 45 de Bogotá radicado No. 50S2022ER08340, denuncia radicado No. 20225980042262 (NUC 11001600005020221061), Fiscalía General de la Nación. (folio 112)
- Constancia de publicación, página web Superintendencia de Notariado y Registro, 26 de octubre de 2022 (folio 120)
- Oficio del 28 de octubre de 2022, Notaria 66 de Bogotá radicado No. 50S2022ER12919. (folio 121)
- Oficio No. 1119 del 20 de octubre de 2022, Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá, radicado No. 50S2022ER12454. (folio 145)
- Oficio del 25 de octubre de 2022, Notaria 3ª de Bogotá radicado No. 50S2022ER12567. (folio 146)
- Oficio No. 20330-01 057 del 27 de marzo de 2023, Fiscalía 134 Seccional Grupo delitos contra la Fe Pública y Orden Económico, radicado No. 50S2022ER04237. (folio 170)
- Impresión simple folio 50S-656583

Adicional a lo anterior se cuenta con los documentos que reposan en el archivo de esta oficina para la matrícula inmobiliaria No. 50S-656583

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-656583, cuya ubicación del predio señala la KR 19A 50A 70 SUR (DIRECCION



00000619



CATASTRAL), identifica el inmueble como "LOTE DE TERRENO MARCADO CON LA CONSTRUCCION EN EL EXISTENTE MARCADO CON EL # 4 DE LA MANZANA #33 B DE LA URBANIZACION SAN CARLOS, CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 183V2 Y LINDA: POR EL NORTE: CON EL LOTE N. 5 EN 15 42 METROS; POR EL SUR: CON EL LOTE N. 3 EN 17,61 METROS; POR EL ORIENTE: CON EL LOTE N.23 EN 7,33 METROS, Y POR EL OCCIDENTE: CON LA CARRERA 17 HOY CARRERA 19 EN 7 METROS", folio que posee a la fecha quince (15) anotaciones, figurando como propietarios actuales los señores ANA PATRICIA CONTRERAS MALAGON y JOSELITO MURILLO BARRETO según la más reciente anotación; y para el caso, se deberá verificar la situación de las anotaciones 9 y 10 del citado folio.

Para simplificar las citadas anotaciones a revisarse, se buscará plasmar su información más relevante en el siguiente diagrama:

No. de anotación	No. y fecha de radicación	instrumento inscrito	acto inscrito	comparecientes o intervinientes	comentario
01	SN del 16 de abril de 1964	escritura pública No. 784 del 02 de abril de 1964, Notaría 08 de Bogotá	Compraventa	SANTIAGO AGUILAR PRADA, JOSE MARTIN PINTO TAPIA, MERCEDES PEREZ DE PINTO	Ninguno
02	1984-149942 del 18 de diciembre de 1984	sentencia del 14 de noviembre de 1983, Juzgado 22 Civil del Circuito de Bogotá	Adjudicación en Sucesión	CRISTINA PINTO DE NOVOA, JUAN ALBERTO PINTO	Anotación cancelada en anotación 04
03	1988-123484 del 10 de agosto de 1988	Oficio No 1711 del 27 de julio de 1988, Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá	demanda en proceso ordinario	CRISTINA PINTO DE NOVOA, JUAN ALBERTO PINTO	Anotación cancelada en anotación 09



00000619
04 SEP 2023



04	1997-8515 del 03 de febrero de 1997	Sentencia del 04 de julio de 1995, Juzgado 18 de Familia de Bogotá	Declaración en acción de petición de herencia	MARIO ONEL HERNANDO PINTO, GUILLERMO PINTO GUTIERREZ, MARIA DEL CARMEN PARRA DE PINTO	Cancela la anotación 02 y ordena rehacer la partición en sucesión de JOSE MARTIN PINTO Y MERCEDES PEREZ DE PINTO
09	2016-80495 del 18 de noviembre de 2016	oficio No. 873 del 19 de abril de 2016, Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá	Cancelación demanda proceso ordinario	MARIO ONEL HERNANDO PINTO, GUILLERMO PINTO GUTIERREZ, MARIA DEL CARMEN PARRA DE PINTO, CRISTINA PINTO DE NOVOA, JUAN ALBERTO PINTO PEREZ	Cancela la anotación 3, se debe revisar esta inscripción por documento inexistente
10	2017-5212 del 01 de febrero de 2017	escritura pública No. 4812 del 11 de diciembre de 2015, Notaría 45 de Bogotá	Compraventa	CRISTINA PINTO DE NOVOA, JUAN ALBERTO PINTO PEREZ y MARIO GONZALEZ MONTAÑO	Se transfiere el bien inmueble en aparente saneamiento, se debe revisar la realidad jurídica registral de esta transferencia
11	2017-60125 del 28 de septiembre de 2017	escritura pública No. 1275 del 08 de julio de 2017,	Compraventa	MARIO GONZALEZ MONTAÑO, ALVARO MURCIA TORRES	Se transfiere el bien inmueble en aparente saneamiento, se debe



00000619

04 SEP 2023



		Notaría 66 de Bogotá			revisar la realidad jurídica registral de esta transferencia
12	2017-60126 del 28 de septiembre de 2017	escritura pública No. 2017 del 21 de septiembre de 2017, Notaría 66 de Bogotá	Aclaración	MARIO GONZALEZ MONTAÑO, ALVARO MURCIA TORRES	Se debe revisar la realidad jurídica registral de esta transferencia
13	2018-3887 del 26 de enero de 2018	escritura pública No. 067 del 15 de enero de 2018, Notaría 3ª de Bogotá	Hipoteca	ALVARO MURCIA TORRES, NICOLAS EUGENIO GARCIA LOPEZ	Anotación cancelada en anotación 14, Se debe revisar la realidad jurídica registral de esta transferencia
14	2018-27214 del 03 de mayo de 2018	escritura pública No. 859 del 27 de abril de 2018, Notaría 3ª de Bogotá	Cancelación Hipoteca	ALVARO MURCIA TORRES, NICOLAS EUGENIO GARCIA LOPEZ	Cancela la anotación 13, Se debe revisar la realidad jurídica registral de esta transferencia
15	2018-28703 del 10 de mayo de 2018	escritura pública No. 886 del 02 de mayo de 2018, Notaría 3ª de Bogotá	Compraventa	ALVARO MURCIA TORRES, ANA PATRICIA CONTRERAS MALAGON, JOSELITO MURILLO BARRETO	Se transfiere el bien inmueble en aparente saneamiento, se debe revisar la realidad jurídica registral de esta transferencia



00000619

04 SEP 2023



Observando estas inscripciones, se tiene que con ocasión del turno de documento No. 2016-80495 del 18 de noviembre de 2016, se radicó el supuesto "oficio No. 873 del 19 de abril de 2016", presuntamente proferido por el Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá y en el cual se dispone a efectuar la cancelación de demanda proceso ordinario 1988-12152, y sobre el cual y al haberse requerido a este despacho judicial, mediante su oficio 1119 del 20 de octubre de 2022 se advierte a esta oficina que:

"En atención a la solicitud elevada por usted el pasado 18 de octubre dentro de su Expediente No. AA-219-2018 respecto del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-656583, me permito informarle que el Oficio No. 0873 de 19 de abril de 2016 NO fue librado por este Juzgado, es decir, no es auténtico.

Lo anterior por cuanto quien lo suscribe no ha fungido como secretario en este Despacho, el juzgado no se encontraba para la época de la emisión del oficio en la dirección allí señalada, el oficio no corresponde a los formatos utilizados para ese momento y no hay constancia de trámite alguno dentro de ese proceso en el Siglo XXI, teniendo en cuenta que para esa fecha ya nos encontrábamos sistematizados.

De otro lado, se indagó en las listas de archivo y el expediente no aparece relacionado en ninguna de ellas."

Adicionalmente y en relación con lo visto en anotación 10 en donde como ya se había advertido, también se inscribe la presunta "escritura pública No. 4812 del 11 de diciembre de 2015, Notaría 45 de Bogotá", mediante del 08 de mayo de 2015 proferido por el citado despacho judicial señala:

"1° El día 18 de Julio del año en curso se radicó ante mi despacho una solicitud de certificación de existencia de la escritura 4812 del 11 de diciembre de 2015 por parte del REGISTRADOR PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS ZONA SUR Dr. EDGAR JOSE NAMEN AYUB, quien me envió un correo electrónico en el cual me anexo copia de la escritura y solicitó certificación de existencia en el protocolo la cual respondí el mismo día, adjunto copia de los documentos aquí enunciados.

2° De inmediato le informe que esa escritura No existía, ya que por el conocimiento que tengo de esta Notaria se aproximadamente cuantas escrituras se realizaban según el año de la misma y el notario titular y para la época de la presunta escritura era el Dr. EDUARDO CAICEDO ESCOBAR y el número de escrituras por año mientras fungió como Notario 45 no llegó a 3000,



00000619
04 SEP 2023



efectivamente, consulte el protocolo y la última escritura del año 2015 fue la 1759 del 30 de diciembre.

3° Acto seguido, examine imprimiendo una hoja del papel en el que se elaboró la presunta escritura 4812 de 2015 y al escanear el código QR se encontró que en el papel de la copia remite a una página denominada INVESTPLAS y la hoja Matriz remite a cadena quien certifica que dicha hoja fue enviada a la Notaria 76 de Bogotá, adjunto imagen de la remisión.

(...)

Se tiene entonces la plena certeza de que el documentos citado e identificado como "oficio No. 873 del 19 de abril de 2016" (anotación 09) y "escritura pública No. 4812 del 11 de diciembre de 2015" (anotación 10), no provienen de los despachos públicos citados en su contenido; ante tal situación y como prueba suficiente que se tiene con el pronunciamiento de los encargados funcionarios de estos despachos; esta oficina dando cumplimiento a la Instrucción administrativa 11 del 30 de julio de 2015, procederá a excluir dichas anotaciones del historial traditicio del folio.

Por lo anterior y dando plena validez a la acotación efectuada por las entidades al indicar que dichos documentos no obedecen a ninguno de los autorizados bajo la responsabilidad y procedimientos adecuados, se debe entender para todos sus efectos que este si bien no pierde la calidad de documento, no puede generar la fuerza legal que se requiere para levantar medidas cautelares, ni mucho menos efectuar la transferencia de derechos reales pretendida; pues al no contener el documento inscrito en anotación 09 una orden judicial cierta y válida, ni un negocio legítimo en anotación 10, no puede crear dicho efecto; atendiendo además que con la presentación de dichos documentos 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 pueda 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 ha efectuado la entidad suplantada.

Es deber de esta oficina informar a la Fiscalía 134 Seccional Grupo delitos contra la Fe Pública y Orden Económico, y que conoce de estas diligencias según su radicado No. 110016000050201812984 No. 166, sobre los nuevos hechos en relación con el documento que reposa en anotación 09, se deberá entonces oficiar en tal sentido.



000 006 19



04 SEP 2023

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

Dado lo anterior, se hace entonces necesario verificar la situación jurídica de la anotaciones No. 11, 12, 13, 14 y 15 del folio en mención, y de las que se efectuaron sendos requerimientos para los instrumentos que allí reposan, y teniendo que los despachos notariales requeridos (Notarías 66 y 3ª de Bogotá) reconocen su existencia, es importante revisar los actos registrales contenidos en la escritura pública No. 1275 del 08 de julio de 2017, Notaría 66 de Bogotá (anotación 11), escritura pública No. 2017 del 21 de septiembre de 2017, Notaría 66 de Bogotá (anotación 12), escritura pública No. 067 del 15 de enero de 2018, Notaría 3ª de Bogotá (anotación 13), escritura pública No. 859 del 27 de abril de 2018, Notaría 3ª de Bogotá (anotación 14) y escritura pública No. 886 del 02 de mayo de 2018, Notaría 3ª de Bogotá, atendiendo la situación implícita que se genera con la inscripción de los documentos inexistentes y que hoy se excluyen de las anotaciones 09 y 10, enfocando especial atención en las irregulares ventas que allí se contienen.

Recordemos entonces el contenido de estas aquí citadas anotaciones:

anotación	instrumento	acto	comparecientes
11	escritura pública No. 1275 del 08 de julio de 2017, Notaría 66 de Bogotá	Compraventa	de: MARIO GONZALEZ MONTAÑO a: ALVARO MURCIA TORRES
12	escritura pública No. 2017 del 21 de septiembre de 2017, Notaría 66 de Bogotá	Aclaración	a: MARIO GONZALEZ MONTAÑO, a: ALVARO MURCIA TORRES
13	escritura pública No. 067 del 15 de enero de 2018,	Hipoteca	de: ALVARO MURCIA TORRES a: NICOLAS EUGENIO GARCIA LOPEZ



00000619
04 SEP 2023



	Notaría 3ª de Bogotá		
14	escritura pública No. 859 del 27 de abril de 2018, Notaría 3ª de Bogotá	Cancelación Hipoteca	de: ALVARO MURCIA TORRES. a: NICOLAS EUGENIO GARCIA LOPEZ
15	escritura pública No. 886 del 02 de mayo de 2018, Notaría 3ª de Bogotá	Compraventa	de: ALVARO MURCIA TORRES a: ANA PATRICIA CONTRERAS MALAGON. a: JOSELITO MURILLO BARRETO

Frente a esta situación y como base para lo que aquí se debe revisar y corregir, tenemos que estas anotaciones ya excluidas, no puede soportar en debida forma una cadena traditicia ininterrumpida, por lo anterior y respecto a las anotaciones posteriores a las que se dejan sin valor ni efecto jurídico registral, nos acogemos a lo contenido en el artículo 1871 del Código Civil que indica: "La venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el lapso del tiempo", se trata entonces de un acto inscribible en el registro de instrumentos públicos pero con implicaciones de fondo.

Anteriormente, en el antiguo sistema registral de nuestro país, el folio de matrícula inmobiliaria constaba de seis secciones o columnas y dentro de ello, la sexta columna se destinaba para la inscripción de títulos que conlleven la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio.

La anterior discriminación, estaba regulada en el artículo 7º del Decreto 1250 de 1970, y es a la fecha de uso consuetudinario en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, su uso o aplicación dependía del acto que deba inscribirse; situación que hoy cambia con la implementación de la nueva normatividad en materia registral de lo citado en el Capítulo IV de la Ley 1579 de 2012; y que por ello el anterior esquema no es aplicable a este caso por estar en aplicación la nueva normatividad a la fecha de presentada la solicitud.

Hablamos entonces de lo que se conoce como falsa tradición, que no es más que una inscripción que se hace a favor de una persona a quien otra que carece de dominio sobre el bien o el derecho vendido, le ha hecho acto de transferencia y se considera como tal los actos que versen sobre:

1. Enajenación de cosa ajena.



0000061904 SEP 2023

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

2. *Transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, como es la venta de derechos herenciales o derechos y acciones en sucesión y la posesión inscrita matrícula debe abrirse a solicitud de parte o de oficio por el registrador en estos casos.*

En conclusión: La falsa tradición se refiere a los actos que no se derivan del derecho de propiedad o dominio; dicha distinción se hace suprimiendo la "x" de propietario a quien por orden cronológico de inscripción no se le pueden trasladar los derechos reales de dominio.

De otra parte es pertinente señalar que según artículo 1o del 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.

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 agregar 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



00000619
04 SEP 2023



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.

En este orden de ideas, y 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 3° 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.

Uno de estos es el Principio registral de Prioridad o Rango que 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).

Otro de estos principios es el 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.

De otra parte, y 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.

Se entendería entonces aquí la existencia de dos compraventa de cosa ajena según las anotaciones 11 y 15, sin embargo, y teniendo en cuenta que el folio de matrícula en su historial manifiesta la existencia de una hipoteca, su cancelación y una aclaración, deberá disponerse las correcciones que les ajuste en tal sentido, por ello y en resumen, las modificaciones a las anotaciones 09, 10, 11, 12, 13, 14 y 15 se desarrollan de la siguiente manera:



00000619
04 SEP 2023



anotación	turno de documento	documento inscrito	acto y comparecientes	modificaciones
09	2016-80495 del 18 de noviembre de 2016	oficio No. 873 del 19 de abril de 2016, Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá	Cancelación demanda proceso ordinario (de: MARIO ONEL HERNANDO PINTO, de: GUILLERMO PINTO GUTIERREZ, de: MARIA DEL CARMEN PARRA DE PINTO, a: CRISTINA PINTO DE NOVOA. a: JUAN ALBERTO PINTO PEREZ)	dejar esta anotación sin valor ni efectos jurídicos registrales (documento no proferido por el citado despacho)
10	2017-5212 del 01 de febrero de 2017	escritura pública No. 4812 del 11 de diciembre de 2015, Notaría 45 de Bogotá	Compraventa (de: CRISTINA PINTO DE NOVOA. de: JUAN ALBERTO PINTO PEREZ MARIO GONZALEZ MONTAÑO a: MARIO GONZALEZ MONTAÑO)	dejar esta anotación sin valor ni efectos jurídicos registrales (documento no proferido por el citado despacho)
11	2017-60125 del 28 de septiembre de 2017	escritura pública No. 1275 del 08 de julio de 2017, Notaría 66 de Bogotá	Compraventa (de: MARIO GONZALEZ MONTAÑO a: ALVARO MURCIA TORRES)	Modificar la naturaleza jurídica a compraventa de cosa ajena (código registral 0604) y suprimir la "x" de propietario a ALVARO MURCIA TORRES
12	2017-60126 del 28 de septiembre de 2017	escritura pública No. 2017 del 21 de septiembre de 2017,	Aclaración (a: MARIO GONZALEZ MONTAÑO, a: ALVARO MURCIA TORRES)	Insertar en el comentario "cosa ajena" y suprimir la "x" de propietario a ALVARO



00000619

04 SEP 2023



		Notaría 66 de Bogotá		MURCIA TORRES
13	2018-3887 del 26 de enero de 2018	escritura pública No. 067 del 15 de enero de 2018, Notaría 3ª de Bogotá	Hipoteca (de: ALVARO MURCIA TORRES a: NICOLAS EUGENIO GARCIA LOPEZ)	Insertar en el comentario "cosa ajena" y suprimir la "x" de propietario a ALVARO MURCIA TORRES
14	2018-27214 del 03 de mayo de 2018	escritura pública No. 859 del 27 de abril de 2018, Notaría 3ª de Bogotá	Cancelación Hipoteca (de: ALVARO MURCIA TORRES. a: NICOLAS EUGENIO GARCIA LOPEZ)	Insertar en el comentario "cosa ajena" y suprimir la "x" de propietario a ALVARO MURCIA TORRES
15	2018-28703 del 10 de mayo de 2018	escritura pública No. 886 del 02 de mayo de 2018, Notaría 3ª de Bogotá	Compraventa (de: ALVARO MURCIA TORRES a: ANA PATRICIA CONTRERAS MALAGON. a: JOSELITO MURILLO BARRETO)	Modificar la naturaleza jurídica a compraventa de cosa ajena (código registral 0604) y suprimir la "x" de propietario a ANA PATRICIA CONTRERAS MALAGON y a JOSELITO MURILLO BARRETO

Por tal motivo y como consecuencia de lo esbozado a lo largo de la presente resolución, esta oficina deberá dejar sin valor ni efecto jurídico registral las inscripciones de los documentos que se identifican como "oficio No. 873 del 19 de abril de 2016" inscrito en anotación 09 con turno de documento No. 2016-80495 del 18 de noviembre de 2016 y "escritura pública No. 4812 del 11 de diciembre de 2015" anotación 10 con turno de documento No. 2017-5212 del 01 de febrero de 2017, y en consecuencia y ante la existencia de objeto ilícito y ruptura de la cadena traditicia en la transferencia del dominio del bien objeto de esta actuación, se deberán modificar las anotaciones 11 y 15 en donde reposan la escritura pública No. 1275



00000619
04 SEP 2023



del 08 de julio de 2017 de la Notaría 66 de Bogotá y la escritura pública No. 886 del 02 de mayo de 2018, Notaría 3ª de Bogotá, modificando en ambos casos la naturaleza jurídica del acto registral a compraventa de cosa ajena (código registral 0604) y suprimir la "x" de propietario a ALVARO MURCIA TORRES, ANA PATRICIA CONTRERAS MALAGON y a JOSELITO MURILLO BARRETO.

Adicionalmente y para las anotaciones, 12, 13 y 14 en las que reposan la escritura pública No. 2017 del 21 de septiembre de 2017 de la Notaría 66 de Bogotá, la escritura pública No. 067 del 15 de enero de 2018 de la Notaría 3ª de Bogotá y escritura pública No. 859 del 27 de abril de 2018 de la Notaría 3ª de Bogotá, se deberán efectuar modificaciones en cuanto a Insertar en el comentario de cada anotación la frase "cosa ajena" y además, se deberá suprimir la "x" de propietario a ALVARO MURCIA TORRES.

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-656583 respecto de la anotación 09 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. 09 y 10 del folio de matrícula inmobiliaria 50S-656583, 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 SEGUNDO: Modificar la naturaleza jurídica de los actos de registro para las compraventas contenidas en escritura pública No. 1275 del 08 de julio de 2017 de la Notaría 66 de Bogotá y la escritura pública No. 886 del 02 de mayo de 2018, Notaría 3ª de Bogotá, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-656583 (anotaciones 11 y 15) al de compraventa de cosa ajena (código registral 0604) y suprimir la "x" de propietario en las mismas anotaciones a los señores ALVARO MURCIA TORRES, ANA PATRICIA CONTRERAS MALAGON y a JOSELITO MURILLO BARRETO; efectuando las respectivas salvedades que exige el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

ARTÍCULO TERCERO: Incluir en el comentario de los actos de registro para las compraventas contenidas en escritura pública No. 2017 del 21 de septiembre de



00000619
04 SEP 2023



2017 de la Notaría 66 de Bogotá, escritura pública No. 067 del 15 de enero de 2018 de la Notaría 3ª de Bogotá y escritura pública No. 859 del 27 de abril de 2018 de la Notaría 3ª de Bogotá (anotaciones 12, 13 y 14), en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-656583 la frase "de cosa ajena" y suprimir la "x" de propietario en las mismas anotaciones al señor ALVARO MURCIA TORRES, 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 CUARTO: Notificar personalmente esta Resolución a la señora CRISTINA PINTO DE NOVOA y JUAN ALBERTO PINTO PEREZ a la carrera 19 A # 50 A - 70 sur de Bogotá, a MARIO GONZALEZ MONTAÑO a la calle 54J Sur # 0 55 este de Bogotá, a NICOLAS EUGENIO GARCIA LOPEZ a la calle 88 bis Sur # 9 75 este de Bogotá, a ALVARO MURCIA TORRES en la carrera 73 # 35C - 36 de Bogotá, a ANA PATRICIA CONTRERAS MALAGON a la carrera 19 B # 51 - 76 sur de Bogotá y a JOSELITO MURILLO BARRETO a la carrera 19 B # 52 - 12 sur 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 QUINTO: 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 SEXTO: Una vez en firme el presente acto administrativo, remitir copia de esta resolución a la Fiscalía 134 Seccional Grupo delitos contra la Fe Pública y Orden Económico, para que obre en expediente No. 110016000050201812984 No. 166.

ARTÍCULO SEPTIMO: Una vez en firme la presente providencia, comunicar y enviar copia de esta providencia al Juzgado 22 Civil del Circuito de Bogotá para que obre dentro del proceso ordinario No. 1988-12152 (MARIA DEL CARMEN PARRA DE PINTO, GUILLERMO PINTO GUTIERREZ y MARIO ONEL HERNANDO PINTO contra CRISTINA PINTO DE NOVOA y JUAN ALBERTO PINTO PEREZ).



00000619



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

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE
Dada en Bogotá D.C. a 04 SEP 2023

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

Proyectó: Jhon Alejandro Martínez E. (03-08-2023)
Revisó: Dr. Gabriel Arturo Hurtado Arias (Coordinador Grupo Gestión Jurídico Registro)

¹ Artículo 8°. **Matrícula 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 matrícula.** El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien.

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

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