COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

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

**RESOLUCIÓN No.** 00000626 06 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-40474532. Expediente A.A. 133 de 2020.*

## *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 solicitud de corrección del 30 de noviembre de 2020 (radicado C2020-6786) el señor JOSE MANUEL RICO JIMENEZ (quien a pesar de haber sido requerido no acreditó su interés legal en el asunto), solicito modificar el orden cronológico de las anotaciones 6, 7 y 8 del folio de matrícula No. 50S-40474532, advirtiéndose en la revisión de dicha solicitud que los títulos allí inscritos contiene unas adjudicaciones en sucesión de derecho de cuota que hacen en dos sucesiones en favor de la heredera CHESLAINER PARRA RODRIGUEZ y que no quedaron en su estricto orden.*

*Por ello y mediante Auto del 23 de febrero de 2021, se inició la correspondiente actuación administrativa, tendiente a establecer la verdadera y real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No 50S-40474532, comunicándose a la señora CHESLAINER PARRA RODRIGUEZ, así como al señor JOSE MANUEL RICO JIMENEZ para que acreditara su interés legal en la solicitud de corrección; y demás personas indeterminadas que puedan estar directamente interesados o resultar afectados con la decisión, con publicación en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro en fecha del 26 de abril de 2021, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).*

*Mediante las solicitudes del 06 de febrero de 2023 (50S2023ER01080) y del 13 de marzo de 2023 (50S2023ER03008), la señora CHESLAINER PARRA RODRIGUEZ solicita información sobre la actuación y solicita se dé tramite al expediente, argumentando que se trata el asunto de una inconsistencia al digitarse cada anotación por parte de los funcionarios de esta oficina.*



**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos**
**Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.**
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C – 71. Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co

COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

00000626

06 SEP 2023

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

*El señor JOSE MANUEL RICO JIMENEZ recibió copia del auto en diligencia personal del 21 de abril de 2022, que consta en el expediente, sin que a la fecha se haya manifestado frente al requerimiento hecho.*

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

## *ACERVO PROBATORIO*

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

- *Oficio interno del 30 de noviembre de 2020 (folio 01)*
- *Solicitud de corrección del 11 de agosto de 2020, radicado No. C2020-6786 (folio 03)*
- *Copia original incompleta (desde página 03) escritura pública No. 2365 del 26 de diciembre de 2019, Notaria 23 de Bogotá (folio 15)*
- *Copia original incompleta (desde página 03) escritura pública No. 2367 del 26 de diciembre de 2019, Notaria 23 de Bogotá (folio 62)*
- *Auto del 23 de febrero de 2023 (folio 92)*
- *Oficio de comunicación No. 50S2021EE05033 del 07 de abril de 2021 (folio 95)*
- *Oficio de comunicación No. 50S2021EE05035 del 07 de abril de 2021 (folio 97)*
- *Constancia de publicación, página web de la Superintendencia de Notariado y Registro, 26 de abril de 2021 (folio 100)*
- *Petición del 06 de febrero de 2023, radicado No. 50S2023ER01080 (folio 101)*
- *Oficio No. 50S2023EE04348 del 09 de febrero de 2023 (folio 106)*
- *Petición del 13 de marzo de 2023, radicado No. 50S2023ER03008 (folio 111)*
- *Oficio No. 50S2023EE06305 del 22 de marzo de 2023 (folio 112)*
- *Copia turno de documento 2007-68071 del 10 de julio de 2007, contentivo de escritura pública No. 3604 del 27 de junio de 2007, Notaria 13 de Bogotá (folio 115)*
- *Copia turno de documento 2020-2770 del 21 de enero de 2020, contentivo de escritura pública No. 2367 del 26 de diciembre de 2019, Notaria 23 de Bogotá (folio 154)*



**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos**
**Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.**
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C – 71. Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co

- *Copia turno de documento 2020-3361 del 23 de enero de 2020, contentivo de escritura pública No. 2365 del 26 de diciembre de 2019, Notaria 23 de Bogotá (folio 173)*
- *Impresión simple folio 50S-40474532*

*Adicional a lo anterior se cuenta con los documentos que reposan en el archivo de esta oficina para la matrícula inmobiliaria No. 50S-40474532*

## *FUNDAMENTOS NORMATIVOS*

*Artículos 34 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, artículos 18, 49 y 59 de la Ley 1579 de 2012 Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, Instrucción Administrativa 011 de 2015 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 50S-40474532 que identifica al inmueble ubicado en la KR 69D 1 51 SUR (DIRECCION CATASTRAL) y descrito como: "CASA 0050 CONJUNTO RESID PARQUES DE SAN RAFAEL CON AREA DE 67.83 MTS", posee a la fecha ocho (08) anotaciones.*

*Para la anotación No. 02, la CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A. vende este inmueble a los señores MARIA ANATILDE RODRIGUEZ, CHESLAINER PARRA RODRIGUEZ y OSCAR ALEXANDER PARRA RODRIGUEZ según escritura pública No. 3604 del 27 de junio de 2007 de la Notaria 13 de Bogotá, constituyéndose una hipoteca según este instrumento en favor de BANCO BILBAO VISCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA y además un patrimonio de familia según anotaciones 03 y 04.*

*Revisada la anotación 05, la hipoteca ya fue cancelada según escritura pública No. 1080 del 21 de junio de 2018, Notaria 41 de Bogotá.*



**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos**
**Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.**
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C – 71. Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co

COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

00000626
06 SEP 2023

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

*Se observa que según la anotación 06 se inscribe la escritura pública No. 2367 del 26 de diciembre de 2019 otorgada en la Notaria 53 de Bogotá, en la cual se contiene una adjudicación en sucesión del causante OSCAR ALEXANDER PARRA RODRIGUEZ de un 38.88 % en favor de CHESLAINER PARRA RODRIGUEZ.*

*Aquí hay dos situaciones a revisar, la primera es que hasta la anotación 04, el señor OSCAR ALEXANDER PARRA RODRIGUEZ era propietario del 33.33 %, lo que no coincide con el porcentaje adjudicado que es de 38.88%, la otra situación es que uno de sus títulos antecedentes citados es la escritura pública No. 2365 del 26 de diciembre de 2019, Notaria 23 de Bogotá, por la cual el causante adquirió el 5.55% faltante en la comentada adjudicación, sin embargo este título para ese entonces no estaba inscrito.*

*Sobre esta situación es importante resaltar la radicación de estos dos instrumentos como se expone a continuación:*

| *fecha radicación* | *turno radicación* | *No. anotación* | *documento radicado* | *acto inscrito* | *personas* |
|---|---|---|---|---|---|
| *21 enero 2020* | *2020-2770* | *6* | *E.P 2367 del 26-12-2019, Notaria 23 Bogotá* | *adjudicación sucesión derecho de cuota 38.88%* | *de: OSCAR ALEXANDER PARRA. a: CHESLAINER PARRA RODRIGUEZ* |
| *23 enero 2020* | *2020-3361* | *7* | *E.P 2365 del 26-12-2019, Notaria 23 Bogotá* | *Cancelación patrimonio de familia* | *de: OSCAR ALEXANDER PARRA. de: CHESLAINER PARRA RODRIGUEZ de: MARÍA ANATILDE RODRIGUEZ* |
| *23 enero 2020* | *2020-3361* | *8* | *E.P 2365 del 26-12-2019, Notaria 23 Bogotá* | *adjudicación sucesión derecho de cuota 33.34%* | *de: MARÍA ANATILDE RODRIGUEZ a: OSCAR ALEXANDER PARRA. a: CHESLAINER PARRA RODRIGUEZ* |



**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos**
**Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.**
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C – 71. Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co

Código: [illegible]
Versión: 03
Fecha: [illegible]

COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

00000626
06 SEP 2023

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

*Ante este panorama, es importante señalar que el artículo 3° de la Ley 1579 de 2012 cita 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 la calificación y permiten discernir con mayor rigurosidad, situaciones que se presentan en el momento de llevar a cabo el trámite de calificación de los instrumentos radicados para tal efecto.*

*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.*

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

*Así las cosas, se entiende que el documento radicado en turno de documento 2020-3361 del 23 enero 2020 debe reposar en el historial traditicio del folio 50S-40474532 en su respectivo orden cronológico (debería reposar en anotaciones 6 y 7), y en ese orden de ideas, está llamada a tener prelación frente a cualquier anotación posterior; por lo cual, el documento radicado en turno de documento 2020-2770 y contentivo de la adjudicación sucesión derecho de cuota 38.88% del causante OSCAR*



**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos**
**Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.**
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C – 71. Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co

COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

00000626

06 SEP 2023

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

*ALEXANDER PARRA en favor de CHESLAINER PARRA RODRIGUEZ, no puede surtir el efecto pretendido si se tiene en cuenta que ni el porcentaje adjudicado ni el título antecedente por el cual adquiere una parte de este porcentaje, no se ajusta a la realidad traditicia del folio en cuestión, por lo cual esta anotación esta llamada a dejarse sin valor ni efecto jurídico registral.*

*Para excluir la inscripción de la ya citada escritura pública No. 2367 del 26 de diciembre de 2019 otorgada en la Notaria 53 de Bogotá del folio en estudio 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."*

*Por lo anterior, este despacho procederá a corregir o subsanar el error evidenciado, en la inscripción con turno de documento 2020-2770 del 21 enero 2020, contentivo de la escritura pública No. 2367 del 26 de diciembre de 2019 de la Notaria 53 de Bogotá, inscribiendo el acto de adjudicación en sucesión derecho de cuota del inmueble identificado con folio de matrícula 50S-40474532 del causante OSCAR ALEXANDER PARRA en favor de CHESLAINER PARRA RODRIGUEZ, y en consecuencia se deberá excluir del historial traditicio de este folio su asiento registral, dejando la respectiva salvedad de conformidad con lo señalado en la citada norma.*

*En mérito de lo expuesto, este Despacho,*

## *RESUELVE:*

***ARTÍCULO PRIMERO**: Dejar sin valor ni efecto jurídico registral la inscripción de la escritura pública No. 2367 del 26 de diciembre de 2019 de la Notaria 53 de Bogotá efectuada con turno de documento 2020-2770 del 21 enero 2020, dejando las salvedades de conformidad con lo señalado en los Artículos 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012.*

***ARTÍCULO SEGUNDO**: Notificar personalmente esta Resolución CHESLAINER PARRA RODRIGUEZ a la carrera 89 A bis # 8 A – 65 (apartamento 1214, torre 4) de Bogotá y al correo electrónico chparo1976@hotmail.com; 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*



Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C – 71. Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co

COLOMBIA POTENCIA DE LA VIDA

00000626

06 SEP 2023

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

*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 (Artículos 74, 76; Ley 1437 de 2011.).*

***ARTÍCULO CUARTO:** Una vez en firme la presente providencia, comunicar y enviar copia de esta providencia a JOSE MANUEL RICO JIMENEZ en respuesta a su solicitud de corrección del 30 de noviembre de 2020 (radicado C2020-6786).*

***ARTÍCULO QUINTO:** Esta Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.*

***NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE***
*Dada en Bogotá D.C. a,* 06 SEP 2023

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

*Proyectó:* *Jhon Alejandro Martínez E. (23-08-2023)*
*Revisó:* *Dr. Gabriel Arturo Hurtado Arias (Coordinador Grupo Gestión Jurídico Registral)*

[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.



**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos**
**Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.**
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C – 71. Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co