



RESOLUCIÓN No.000 00 6 2 4 0 6 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-40039131. Expediente A.A. 167 de 2017.

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

A través del oficio F238/199 del 11 de mayo de 2017 (radicado 50S2017ER13590) la Fiscalía 28 Seccional de la Unidad de Delitos Contra la Fe Pública, Patrimonio Económico, Derechos de Autor y otros, informó a esta oficina que el documento registrado en anotación No 6 del folio de matrícula 50S-40039131 y que se denomina "escritura pública No 0429 del 11 de julio de 2012" no coincide con el que reposa en el protocolo de la Notaria Única de Paipa (Boyacá) de donde señalar haberse otorgado, pues la que reposa en tal base de datos corresponde a un acto notarial en el que no coinciden ni las fechas de otorgamiento, ni el inmueble objeto del negocio, ni los comparecientes.

Por ello y mediante Auto del 13 de julio de 2017, se inició la correspondiente actuación administrativa, tendiente establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50S-40039131, comunicándose a ROSA MARÍA PENAGOS DE RUSSI, ALEJANDRA GARCÉS ÁLVAREZ, JOSÉ NELSON LEGUIZAMO ALFONSO y ANA DE DIOS MEDIAN; 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 30 de agosto de 2017, de conformidad con lo de establecido en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

En Solicitud escrita (50S2019ER17570) del 03 de septiembre de 2019, el señor JOSÉ NELSON LEGUIZAMO ALFONSO insta a esta oficina a que se informe el estado de la actuación teniendo en cuenta los datos aportados en dicho escrito, y requiriendo respuesta de fondo al trámite de la actuación según petición del 10 de agosto de 2023 (50S2023ER10051)



00000624
06 SEP 2023

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

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:

- Memorando interno del 05 de junio de 2017 (folio 01)
- Oficio No. F238/199 del 11 de mayo de 2017, Fiscalía 28 Seccional de la Unidad de Delitos Contra la Fe Pública, Patrimonio Económico, Derechos de Autor y otros, radicado No. 50S2017ER13590 (folio 02)
- Copia denuncia penal, noticia criminal no. 110016000023201308993, Fiscalía General de la Nación (folio 04)
- Copia autentica escritura pública No. 429 del 21 de junio de 2012, Notaria Única de Paipa (folio 11)
- Auto del 13 de julio de 2017 (folio 15)
- Oficio de comunicación No. 50S2017EE26177 del 16 de agosto de 2017 (folio 17)
- Oficio de comunicación No. 50S2017EE26174 del 16 de agosto de 2017 (folio 18)
- Oficio de comunicación No. 50S2017EE26160 del 17 de agosto de 2017 (folio 19)
- Oficio de comunicación No. 50S2017EE26169 del 17 de agosto de 2017 (folio 24)
- Oficio de comunicación No. 50S2017EE26179 del 16 de agosto de 2017 (folio 29)
- Oficio del 11 de septiembre de 2017, Notaria Única de Paipa (Boyacá), radicado No. 50S2017ER22678 (folio 30)
- Oficio de comunicación No. 50S2017EE26186 del 16 de agosto de 2017 (folio 34)
- Oficio No. 473/17 del 21 de septiembre de 2017, Notaria Sexta de Bogotá radicado No. 50S2017ER23481 (folio 35)
- Petición del 03 de septiembre de 2019, radicado No. 50S2019ER17570 (folio 38)
- Oficio No. 50S202EE16989 del 27 de julio de 2022 (folio 40)
- Copia turno documento No. 2013-71903 del 26 de julio de 2013 contentivo de escritura pública No. 2524 del 11 de julio de 2013, Notaria 6ª de Bogotá (folio 44).



00000624
06 SEP 2023



- Petición del 10 de agosto de 2023, radicado No. 50S2023ER10051 (folio 65)
- Copia turno documento No. 2013-46926 del 20 de mayo de 2013 contentivo de la presunta "escritura pública No. 0429 del 11 de julio de 2012, Notaria Única de Paipa (Boyacá)," (folio 67).
- Constancia de publicación, página web Superintendencia de Notariado y Registro, 30 de agosto de 2017 (folio 78)
- Impresión simple folio 50S-40039131

Adicional a lo anterior se cuenta con los documentos que reposan en el archivo de esta oficina para la matrícula inmobiliaria No. 50S-40039131

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-40039131, cuya ubicación del predio señala la KR 88F BIS 57C 30 SUR (DIRECCION CATASTRAL), identifica el inmueble como "LOTE # 19 DE LA MANZANA "B" SITUADA EN EL MUNICIPIO DE BOSA URBANIZACION "LA LIBERTAD III SECTOR". CON EXTENSION SUPERFICIARIA DE 90.00 M 2"., folio que posee a la fecha siete (7) anotaciones validas, figurando como propietarios actuales los señores ROSA MARIA PENAGOS DE RUSSI, ALEJANDRA GARCES ALVAREZ según la anotación 07; y para el caso, se deberá verificar la situación de las anotaciones 05, 06 y 07 del citado folio.

Observando estas inscripciones, se tiene que en anotación 05 se asienta la escritura pública No. 1453 del 21 de noviembre de 2005, de la Notaria 65 de Bogotá, en la cual se contiene la compraventa del predio ya descrito y que efectúa la señora SONIA MARIA PAEZ DE CUERVO en favor de JOSE NELSON LEGUIZAMO ALFONSO y ANA DE DIOS MEDIAN.



000 00 6 24

06 SEP 2023

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

Sin embargo, y con ocasión del turno de documento No. 2013-46926 del 20 de mayo de 2013, se radica la supuesta "escritura pública No. 0429 del 11 de julio de 2012", presuntamente otorgada en la Notaría Única de Paipa (Boyacá) y en el cual se aparenta el negocio de compraventa del citado predio de JOSE NELSON LEGUIZAMO ALFONSO y ANA DE DIOS MEDIAN en favor de ALEJANDRA GARCÉS ALVAREZ.

El documento dubitado se somete a certificación por parte de la Notaría aparentemente suplantada, la cual en oficio del 11 de septiembre de 2017 (50S2017ER22678) indico al respecto:

"Respecto de su petición de fecha 16 de agosto de 2017, referente al asunto de Certificación Expedición de Copias (Instrucción Administrativa No. 11 del 31 de Julio de 2015, expedida por la SNR), expediente: A.A. 167-2017 F.M.I 50540039131, en la que se me pide verificar dentro del protocolo la existencia de la escritura pública No. 0429 del 11 de Julio de 2013, sus partes y actos, a pesar de que es confusa, pues se solicita la certificación sobre un documento y anexan la fotocopia de uno diferente, es decir, anexan fotocopia de un documento No. 0429 del 11 de Julio de 2012, por esta razón, se procedió a revisar en el protocolo de la Notaría Única de Paipa la existencia de la escritura pública 0429 del 11 de Julio de 2012, y se verificó que:

- 1. La escritura pública número 0429 del 11 de Julio de 2012 no existe, por consiguiente, sus partes y actos, tampoco existen.*
- 2. La escritura pública No. 429 de la Notaría Única de Paipa se otorgó el 21 de junio de 2012, en ella intervino, el Doctor ANTONIO JOSÉ AZULA PEREIRA, identificado con C.C. No. 6.770.332 expedida en Tunja, quien actuó en nombre y representación del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A, según poder conferido por la Gerente Regional de Oriente del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A, y canceló un gravamen hipotecario constituido por el señor FRANCISCO JAVIER VILLATTE GAONA, sobre un inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 070-140250, ubicado en el municipio de Sotaquirá, Departamento de Boyacá. "*

Adicionalmente y en relación con lo visto en anotación 07 en donde también se inscribe la escritura pública No. 2524 del 11 de julio de 2013, Notaría 6 de Bogotá, en la que la presunta compradora ALEJANDRA GARCÉS ALVAREZ pretendería enajenar derechos adquiridos en favor de ROSA MARIA PENAGOS DE RUSSI, escritura esta que también fue cotejada por la Notaría 6ª de Bogotá indicando que la misma si reposa en el protocolo del citado despacho según el oficio No. 473 del 21 de septiembre de 2017 (50S2017ER23481).



000 00 6 2 4
06 SEP 2023



Se tiene entonces la plena certeza de que el documento citado e identificado como "escritura pública No. 0429 del 11 de julio de 2012" (anotación 06), no proviene de la Notaria Única de Paipa como lo cita 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 dicha anotación del historial tradición del folio.

Por lo anterior y dando plena validez a la acotación efectuada por la entidad al indicar que dicho documento no obedece 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 efectuar la transferencia de derechos reales pretendida; pues al no contener el documento inscrito en anotación 06 una venta cierta y válida, 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 han efectuado las partes suplantadas.

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. 07 del folio en mención, y de las que se contiene el acto registral contenidos en la escritura pública No. 2524 del 27 de diciembre de 2013, Notaría 6a de Bogotá y que como ya se dijo la señora ALEJANDRA GARCÉS ALVAREZ, pretendiendo dar un ambiente de legalidad al acto que reposaría en anotación 06, intentaría efectuar una venta en favor de ROSA MARÍA PENAGOS DE RUSSI.

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 tradición ininterrumpida, por lo anterior y respecto a las anotaciones



00000624

06 SEP 2023



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.
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.

Se entendería entonces aquí la existencia de una compraventa de cosa ajena según las anotaciones 07, sin embargo, por lo cual se deberá despojar de la "X" de propietaria a la señora ROSA MARÍA PENAGOS DE RUSSI y se deberá modificar la naturaleza jurídica del acto inscrito por el de compraventa de cosa ajena (código registral 604).



00000624

06 SEP 2023



Por lo anterior y dando cumplimiento a lo contenido en la ya citada instrucción administrativa No. 11 del 30 de julio de 2015, se procederá a excluir la anotación No. 07 del historial traditicio del folio 50S-40039121, y a modificar la anotación 07 bajo las conclusiones anteriormente expuestas, con apoyo en 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 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 inscripción del documentos que se identifica como “escritura pública No. 0429 del 11 de julio de 2012” en anotación 06 del folio 50S-40039131 con turno de documento No. 2013-46926 del 20 de mayo de 2013, 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 deberá modificar la anotación 07 en donde reposan la escritura pública No. 2524 del 11 de julio de 2013 de la Notaría 6ª de Bogotá, modificando la naturaleza jurídica del acto registral a compraventa de cosa ajena (código registral 0604) y suprimir la “x” de propietario a ROSA MARÍA PENAGOS DE RUSSI.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Dejar sin valor ni efectos jurídicos la anotación No. 06 del folio de matrícula inmobiliaria 50S-40039131, 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 la compraventa contenidas en escritura pública No. 2524 del 11 de julio de 2013 de la Notaría 6ª de Bogotá, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40039131 (anotación 07) al de compraventa de cosa ajena (código registral 0604) y suprimir la “x” de propietario en la misma anotación a la señora ROSA MARÍA PENAGOS DE RUSSI; efectuando las respectivas salvedades que exige el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.



00000624

06 SEP 2023



ARTÍCULO TERCERO: Notificar personalmente esta Resolución a los señores, JOSE NELSON LEGUIZAMO ALFONSO y ANA DE DIOS MEDIAN a la carrera 88 F BIS # 57 C - 30 sur de Bogotá y al correo electrónico jleguizamoalfonso@gmail.com, a ROSA MARÍA PENAGOS DE RUSSI (41465460) a la carrera 68 K BIS A # 39 - 56 sur de Bogotá, y a ALEJANDRA GARCES ALVAREZ a la carrera 94 C # 57 A - 15 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 CUARTO: 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 QUINTO: Una vez en firme el presente acto administrativo, remitir copia de esta resolución a la Fiscalía 28 Seccional de la Unidad de Delitos Contra la Fe Publica, Patrimonio Económico, Derechos de Autor y otros, en respuesta a su oficio F238/199 del 11 de mayo de 2017 (radicado No. 50S2017ER13590).

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

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE 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:
Revisó:

Jhon Alejandro Martínez E. (03-08-2023)
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.