



RESOLUCIÓN No. 00000605 29 AGO 2023

Por la cual se establece la real situación jurídica de la Matricula Inmobiliaria No. 50S-352520

Expediente No. A.A.091 de 2023

**EL REGISTRADOR PRINCIPAL (E) DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR**

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere el Decreto 2723 de 2014, la Ley 1579 de 2012, la Ley 1437 de 2011, y

**CONSIDERANDO**

**ANTECEDENTES**

Mediante recurso de reposición, con radicado de correspondencia 50S2023ER00645 del 24 de enero de 2023, contra el acto administrativo nota devolutiva correspondiente al turno de calificación de documento 2023-376 del 12 de enero de 2023, al que se le asignó número de expediente ND-006-2023, el señor MARTIN ARENAS ESPINOSA solicita se registre el acto de sucesión y se corrija el orden de inscripción del acto de fideicomiso civil, registrado en la anotación No. 11 mediante escritura pública No. 8637 del 8 de noviembre de 2022 en el folio de matrícula inmobiliaria **50S-352520**, por presentarse un posible error en la tradición afectando su registro.

**ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA**

En virtud de los hechos conocidos, se inició la actuación administrativa mediante auto del 26/05/2023, la cual fue radicada con el número **AA-091-2023**, tendiente a establecer la realidad jurídica del inmueble con matrícula inmobiliaria No. **50S-352520**.

Comunicación con radicado No.50S2023EE13509 del 07/06/2023, del inicio de actuación administrativa a CARLOS ALBERTO ARENAS ESPINOSA, obrando notificación electrónica que indica la entrega al destinatario.

Comunicación con radicado No.50S2023EE13511 del 07/06/2023, del inicio de actuación administrativa a WILLIAM ARENAS ESPINOSA, obrando notificación electrónica que indica la entrega al destinatario.



000 006 05  
29 AGO 2023



Comunicación con radicado No.50S2023EE13513 del 07/06/2023, del inicio de actuación administrativa a MARTIN ARENAS ESPINOSA, obrando notificación personal que indica la entrega al destinatario.

Comunicación con radicado No.50S2023EE13514 del 07/06/2023, del inicio de actuación administrativa a JOSE LUIS ARENAS ESPINOSA, obrando notificación electrónica que indica la entrega al destinatario.

Comunicación con radicado No.50S2023EE13508 del 07/06/2023, del inicio de actuación administrativa a MARIO ARENAS ESPINOSA, obrando radicado de correspondencia del 15/06/2023 que indica el envío al destinatario.

Comunicación con radicado No.50S2023EE13505 del 07/06/2023, del inicio de actuación administrativa a MARIA INES ESPINOSA DE ARENAS, obrando radicado de correspondencia del 08/06/2023 que indica el envío al destinatario.

Oficio del 07/06/2023, en que se solicita al grupo divulgación y publicación de la Superintendencia de Notariado y Registro, se de publicidad en la página web del auto que dispuso el inicio de actuación administrativa, obrando constancia de la publicación realizada.

## PARTES INTERVINIENTES

Al momento de decidir la presente actuación, las partes que fueron comunicadas del inicio de la actuación administrativa no han intervenido.

## ELEMENTOS MATERIALES DE PRUEBA

Obran en la presente actuación los siguientes:

1. Fotocopia del turno de documento 2022-83337 del 23/012/2022, que contiene la Escritura 8637 del 08/11/2022 de la notaría 68 del círculo de Bogotá que contiene el acto de constitución de fideicomiso civil, registrada en la anotación No. 11 del folio de la matrícula inmobiliaria No. **50S-352520**.
2. Fotocopia del turno de documento 2023-376 del 12/01/2023, que contiene la Escritura 8635 del 08/11/2022 de la notaría 68 del círculo de Bogotá que contiene el acto sucesión, devuelto al público el día 13 de enero de 2023 vinculado al folio de matrícula inmobiliaria No. **50S-352520**.



00000605  
29 AGO 2023



Adicionalmente, conforma el acervo probatorio para tomar la decisión los documentos que reposan en el archivo de esta oficina referente al folio de matrícula Nos. 50S-352520 y los que obran en la carpeta del expediente.

### DESCRIPCIÓN DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA INVOLUCRADA EN ESTA ACTUACIÓN.

#### Folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-352520

Estado actual: Activo

Fecha de apertura: 13/09/1976

Dirección: "Calle 39B Sur 68F 62" (Dirección Catastral)

Descripción del inmueble: "Lote # 108. de la agrupación de vivienda Talavera I. Etapa tiene un área general aproximada de 51.68 mts cuadrados..."

El presente folio contiene 11 anotaciones de las que, respecto de los hechos indicados en la situación fáctica de la presente actuación, corresponde verificar la siguiente:

**Anotación 4:** Escritura 547 del 14/04/1978, de la notaría 19 de Bogotá, acto jurídico de venta registrado con turno 78041036 del 05/06/1978.

DE: URBANIZACION TALAVERA LTDA.

A: ESPINOSA DE ARENAS MARIA INES (X) Propietaria

**Anotación 11:** Escritura 8637 del 08/11/2022 de la notaría 68 de Bogotá, acto jurídico de constitución de fideicomiso civil, inscrita con turno 2022-83337 del 23/12/2022.

DE: ESPINOSA DE ARENAS MARIA INES

(X) Propietaria

A: ARENAS ESPINOSA MARIO

A: ARENAS ESPINOSA CARLOS ALBERTO

A: ARENAS ESPINOSA WILLIAM

A: ARENAS ESPINOSA MARTIN

A: ARENAS ESPINOSA JOSE LUIS

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Artículos 34 y subsiguientes de la ley 1437 de 2011, artículos 2,3,4,18, 29, 49, 59 y

<sup>1</sup> 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.



00000605  
29 AGO 2023



60 de la Ley 1579 de 2012 estatuto de registro de instrumentos públicos y demás normas concordantes.

## CONSIDERACIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO

En virtud de las normas que precedente y como quiera que se ha cumplido con los trámites procesales enmarcados en la ley 1437 de 2011 (CPACA), en que se han garantizado los derechos de representación, defensa y contradicción, de las partes interesadas, sin que se adviertan situaciones que invaliden lo realizado hasta el momento en la presente actuación, llega el instante procesal para resolver el asunto que nos ocupa.

De lo anterior, visto el contenido de las anotaciones que hacen parte de la matrícula inmobiliaria No. **50S-352520**, en su anotación **11**, aparece registrado con turno 2022-83337, del 23/12/2022, la escritura 8637 del 08/11/2022, de la Notaria 68 del círculo de Bogotá, que contiene el acto de constitución de fideicomiso civil que realiza del inmueble MARIA INES ESPINOSA DE ARENAS a CARLOS ALBERTO ARENAS ESPINOSA, WILLIAM ARENAS ESPINOSA, MARTIN ARENAS ESPINOSA, JOSE LUIS ARENAS ESPINOSA y MARIO ARENAS ESPINOSA, inscripción que no era posible llevar a cabo por cuanto la tradición que del bien se hacia, no era coincidente con la información que presentaba la matrícula inmobiliaria, cuando se decía que el aludido bien raíz había sido adquirido por la fideicomitente MARIA INES ESPINOSA DE ARENAS mediante Escritura Pública No. 8635 del 08/11/2022 de la Notaria 68 del Circulo de Bogotá, que contiene el acto de adjudicación de sucesión del causante MARIO ARENAS HERNANDEZ, situación que no era compatible con la información que presentaba la matrícula inmobiliaria, puesto que el citado inmueble había sido adquirido por MARIA INES ESPINOSA DE ARENAS mediante Escritura Pública No. 547 del 14/04/1978 de la Notaria 19 del Circulo de Bogotá, por lo tanto, el llevar a cabo dicho registro, mostraba el desconocimiento de la tradición del inmueble que debió haber generado el rechazo de la inscripción, no obstante no se hizo y por lo tanto nos encontramos ante un error que debe ser subsanado.

**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.

**Artículo 60. Recursos.** ...() Cuando una inscripción se efectuó 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.



00000605  
29 AGO 2023



Entonces, se puede indicar sin lugar a equívocos, que la tradición del inmueble objeto de constitución de fideicomiso civil, no correspondía con la información que reposa en la matrícula inmobiliaria de esta oficina, situación que debió haber llevado a que la escritura 8637 del 08/11/2022, de la Notaria 68 del círculo de Bogotá, no fuera registrada como quiera que la misma desatendía la imposición de la ley que indica que solamente el titular del derecho de dominio de un inmueble, puede enajenar<sup>2</sup>, como quiera que los datos que se suministraban del mismo eran inconsistentes, lo que conlleva además la aplicación del artículo 29 de la norma ídem, que consagra:

**ARTÍCULO 29. TÍTULO ANTECEDENTE. Para que pueda ser inscrito en registro cualquier título, se deberá indicar la procedencia inmediata del dominio o del derecho real respectivo, mediante la cita del título antecedente, la matrícula inmobiliaria o los datos de su registro, si al inmueble no se le ha asignado matrícula por encontrarse inscrito en los libros del antiguo sistema. Sin este requisito no procederá la inscripción, a menos que ante el Registrador se demuestre la procedencia con el respectivo título inscrito. (Resaltado y subrayado no original)**

Por consiguiente, si los datos de la tradición del inmueble que se mencionan en la escritura 8637 del 08/11/2022, de la Notaria 68 del círculo de Bogotá, no concordaba con la información que aparece en la matrícula inmobiliaria **50S-352520**, por la cual no era pertinente el registro del citado instrumento notarial, lo que resulta acorde con el recurso de reposición a la nota devolutiva del turno de calificación de documento 2023-376 del 13 de enero de 2023, que ha presentado MARTIN ARENAS ESPINOSA, requerimiento que resulta procedente acceder ante el error cometido, en primer lugar por parte de quienes presentaron a registro la escritura 8637 del 08/11/2022, de la Notaria 68 del círculo de Bogotá y posteriormente al momento de calificar el documento que debió haber sido devuelto bajo las circunstancias antes anotadas.

En consecuencia, se dejará sin valor ni efecto jurídico la anotación **11** de la matrícula inmobiliaria No. **50S-352520**, así como reponer la nota evolutiva del turno de calificación de documento 2023-376 del 13 de enero de 2023, tal como ha sido argumentado.

En mérito de lo expuesto este Despacho.

<sup>2</sup> Ley 1579 del 01 de Septiembre de 2012, capítulo VI, artículo 3. PRINCIPIOS. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de: ... f) Tracto sucesivo. **Solo el titular inscrito tendrá la facultad de enajenar el dominio u otro derecho real sobre un inmueble** salvo lo dispuesto para la llamada falsa tradición. (Resaltado y subrayado fuera de texto)



00000605  
29 AGO 2023

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

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Se ordena dejar sin valor ni efecto jurídico la anotaciones 11 de la matrícula inmobiliaria No. **50S-352520**, en virtud de lo expuesto en la parte considerativa de la presente decisión en concordancia con lo previsto en los artículos 59 y 60 de la ley 1579 de 2012. (Realícese la salvedad de ley).

**ARTICULO SEGUNDO.-** Notificar la presente decisión a **MARIA INES ESPINOSA DE ARENAS** en la Calle 39B Sur No. 68F - 62 de Bogotá, a **MARIO ARENAS ESPINOSA** en la Carrera 2 Este No. 8A - 19 Apto 206 de Fusagasuga o al correo electrónico [marioarenases@hotmail.com](mailto:marioarenases@hotmail.com), a **CARLOS ALBERTO ARENAS ESPINOSA** en la Calle 127A No. 53A - 28 Apto 301 o en el correo electrónico [carlosalbertoarenas14@hotmail.com](mailto:carlosalbertoarenas14@hotmail.com), a **WILLIAM ARENAS ESPINOSA** en la Carrera 68B No. 95 - 80 apto 1004 T. 2 o al correo electrónico [warenasespinosa@gmail.com](mailto:warenasespinosa@gmail.com), a **MARTIN ARENAS ESPINOSA** en la Calle 18 No. 6 - 55 Ofic. 1005 o al correo electrónico [arenasespinosaabogado09@hotmail.com](mailto:arenasespinosaabogado09@hotmail.com) y a **JOSE LUIS ARENAS ESPINOSA** en la Carrera 128 No. 145 -70 Int. 7 apto 426 o en el correo electrónico [joseluisarenas.e@gmail.com](mailto:joseluisarenas.e@gmail.com). 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 que puedan estar directamente interesados o resulten afectados con lo aquí dispuesto, mediante publicación de la presente providencia, por una sola vez, en la página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro o en un diario de amplia circulación nacional a costa de los interesados (Art.67, 69 y 73 Ley 1437 de 2011).

**ARTÍCULO TERCERO.-** Remitir copia de esta resolución al grupo de gestión tecnológica y administrativa y al centro de cómputo de esta Oficina para su conocimiento y fines pertinentes.

**ARTÍCULO CUARTO.-** Contra la presente proceden los recursos de Reposición ante esta Oficina de Registro y el de Apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro. (Artículo 21 numeral 2 Decreto 2723 de 2014 Ministerio de Justicia y del Derecho, por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Notariado y Registro, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011).

**ARTÍCULO QUINTO.-** La presente providencia rige a partir de la fecha de su ejecutoria.



00000605  
29 AGO 2023



**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá, D.C., a los

29 AGO 2023

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

Proyectó: Fernando Alfonso Ruiz Barrera.  
Profesional Universitario  
Revisó: Gabriel Hurtado Arias  
Coordinador del Grupo de Gestión Jurídico Registral  
ORIP Bogotá - Zona Sur