

## AUTO

08 SEP 2021

POR EL CUAL SE DISPONE EL INICIO DE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

### 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 tomando en cuenta los siguientes

#### CONSIDERANDO QUE

1. Mediante oficio OCCS18-DB01796 de 28-6-2018, radicación 50C2018ER15161, en esta Oficina de Registro, librado dentro de proceso ejecutivo singular 2003-400 (Juzgado de origen 14 Civil del Circuito de Bogotá), El Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias-Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de ejecución de Sentencias, de Bogotá se informó a esta Oficina, que, estando embargado el inmueble con matrícula inmobiliaria **50C-1501974**, dentro de ese proceso ejecutivo, inscripción cuatro del folio, se registraron anotaciones seis y siete de «compraventa [incluido el derecho de cuota sobre el cual recae el embargo] y posterior constitución de usufructo», de tal suerte que, «su enajenación resulta ilícita» (numeral 3º, artículo 1521d el Código Civil; por lo que el juez, mediante auto de 21-6-2018, habría requerido de esta Oficina de Registro, «sirvase proceder de conformidad haciendo las anotaciones del caso». Esta solicitud fue reiterada mediante memoriales OCCS19-DL00173 y OCCES21-AM01779.

2. Verificada la tradición publicitada en el folio de matrícula inmobiliaria **50C-1501974**, se observa que, en efecto,

2.1. Según anotación uno, turno 81440 de 16-8-2001, del señor ALFONSO GÓMEZ FARIAS CC 255.182, había adquirido el 100% del derecho real de dominio vinculado al inmueble con matrícula inmobiliaria **50C-1501974**, por división material con PABLO EMILIO CANCHON RODRÍGUEZ, y otros, respecto al lote en mayor extensión con matrícula inmobiliaria **50C-1240572**, a tenor de lo dispuesto en escritura 3134 de 2-9-1999, Notaría 12 de Bogotá; con posterioridad,

2.2. El referido señor GÓMEZ FARIAS, transfirió a título de compraventa, un derecho de cuota equivalente al 50% del derecho real de dominio vinculado al inmueble, a favor de la señora MARÍA BÁRBARA ROMERO DE VANEGAS CC 35.3336.908, por escritura 779 de 7-3-2001, Notaría 12 de Bogotá, inscripción dos del folio, turno 55278 de 16-8-2001;

2.3. Según oficio 884 de 21-4-2004, Juzgado 14 Civil del Circuito de Bogotá, la cuota en cabeza de la mencionada señora ROMERO DE VANEGAS, fue embargada en proceso ejecutivo singular del cual no consta número de proceso, siendo demandante TRANSPORTES URBANOS SAMPER MENDOZA BUSES BLANCOS SA, acto inscrito como asiento registral cuatro del folio, con el turno 49620 de 3-6-2004.

2.4. Esta anotación de medida cautelar de embargo ejecutivo con acción personal, no fue ni ha sido cancelada por el Juzgado correspondiente; no obstante lo cual,

2.5. Mediante escritura 762 de 10-3-2006, Notaría 12 de Bogotá, y por cuenta del turno 84190 de 24-9-2015, se hicieron las anotaciones seis y siete del folio, así:

2.5.1. Inscripción seis, de compraventa, de: señor ALFONSO GÓMEZ FARIAS CC 255.182, y MARÍA BÁRBARA ROMERO DE VANEGAS CC 35.3336.908; a: NINFA YOLIMA VANEGAS ROMERO CC 52.294.763 y JEMMY CAROLINA VANEGAS ROMERO CC 52.462.440, por un precio de \$11.500.000,00;

## AUTO 08 SEP 2021

POR EL CUAL SE DISPONE EL INICIO DE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

2.5.2. Asiento registral siete, de constitución de usufructo, de: NINFA YOLIMA VANEGAS ROMERO CC 52.294.763 y JEIMMY CAROLINA VANEGAS ROMERO CC 52.462.440, a: MARÍA BÁRBARA ROMERO DE VANEGAS CC 35.3336.908. Posteriormente,

2.6. Como anotación ocho del folio, turno 89701 de 13-10-2015, mediante escritura 2987 de 16-9-2015 de la Notaría 14 de Bogotá, se registró consolidación de dominio pleno, a favor de las mencionadas NINFA YOLIMA VANEGAS ROMERO CC 52.294.763 y JEIMMY CAROLINA VANEGAS ROMERO CC 52.462.440.

2.7. El asiento registral noveno y último del folio, turno 10397 de 10-2-2017, le da publicidad a una aclaración del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de ejecución de Sentencias de Bogotá, por memorial 20305 de 15-12-2016, a la anotación cuatro, «en el sentido de precisar que el embargo es sobre 50% que corresponde a María Bárbara Romero de Vanegas».

2.8. Además, estando vigente la anotación de embargo, se registró como asiento registral cinco del folio, turno 24279 de 16-3-2005, una actualización de nomenclatura del inmueble.

3. De acuerdo con lo dispuesto en el numeral tercero del artículo 1521 del Código Civil (CC), tienen objeto ilícito las enajenaciones de inmuebles embargados por orden judicial, a menos que las mismas hayan sido autorizadas por el juez de instancia:

Artículo 1521. Enajenaciones con objeto ilícito. Hay un objeto ilícito en la enajenación: [...]

3o.) De las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello. [...]

4. Asimismo, de acuerdo con lo prescrito en el artículo 34 de la Ley 1579 de 2012, Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos (ERIP), los registradores de Instrumentos Públicos, deben abstenerse de inscribir en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo, actos de enajenación de inmuebles, cuando sobre el mismo recaiga un embargo, a menos que, el juez lo haya autorizado, y, en todo caso, si así fuera el interesado en el registro, debe aportar constancia de inexistencia de remanentes dentro del proceso ejecutivo respectivo:

Artículo 34. Efectos del embargo. El Registrador no inscribirá título o documento que implique enajenación o hipoteca sobre bienes sujetos a registro, cuando en el folio de matrícula aparezca registrado un embargo, salvo que el juez lo autorice o el acreedor o acreedores consientan en ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1521 del Código Civil, evento en el cual adicionalmente, el interesado presentará a la Oficina de Registro la certificación del Juzgado respectivo, referida a la inexistencia de embargo de remanentes.

Parágrafo. Salvo autorización expresa de la autoridad competente no es procedente inscribir actos que impliquen la apertura o cierre de folios de matrícula inmobiliaria cuando estén inscritos embargos, prohibiciones judiciales o actos administrativos que sacan el bien del comercio.

5. Revisadas las escrituras que dieron lugar a las inscripciones seis, siete y ocho del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1501974, no parece que con estas se haya protocolizado la autorización del juez, ni la mencionada constancia de remanentes.

6. El Despacho observa que, las anotaciones seis, siete y ocho del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1501974, al menos *prima facie*, no se conforman al principio registral de legalidad, lo que ameritaría realizar correcciones en razón de haberse hecho anotaciones prohibidas por el legislador, en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1501974 (arts. 3º, y 34, Ley 1579 de 2012, ERIP; así como 1.521, numeral 3º, CC).

## AUTO

08 SEP 2021

POR EL CUAL SE DISPONE EL INICIO DE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

7. En efecto, los Registradores de Instrumentos Públicos, están facultados para hacer correcciones a anotaciones (artículos 59 y 60, ERIP), aún si estas enmiendas cambian la situación jurídica del inmueble, o afectan inscripciones en firme, o que ya surtieron efectos entre las partes, a ante terceros (inciso cuatro, artículo 59, ERIP. Ello así, por cuanto los registradores tienen la obligación de llevar los folios de matrícula inmobiliaria, de tal manera que, estos reflejen siempre, la situación jurídica del inmueble (artículo 49, ERIP):

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 aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos que se deduzcan de los antecedentes y que no afecten la naturaleza jurídica del acto, o el contenido esencial del mismo, podrán corregirse en cualquier tiempo sustituyendo la información errada por la correcta, o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto.

Los errores en que se haya incurrido al momento de la calificación y que se detecten antes de ser notificado el acto registral correspondiente, se corregirán en la forma indicada en el inciso anterior.

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.

Las constancias de inscripción que no hubieren sido suscritas, serán firmadas por quien desempeñe en la actualidad el cargo de Registrador, previa atestación de que se surtió correcta y completamente el proceso de trámite del documento o título que dio origen a aquella inscripción y autorización mediante acto administrativo expedido por la Superintendencia Delegada para el Registro. A la solicitud de autorización deberá anexarse certificación expedida por el Registrador de Instrumentos Públicos, en el sentido de que dicha inscripción cumplió con todos los requisitos.

De toda corrección que se efectúe en el folio de matrícula inmobiliaria, se debe dejar la correspondiente salvedad haciendo referencia a la anotación corregida, el tipo de corrección que se efectuó, el acto administrativo por el cual se ordenó, en el caso en que esta haya sido producto de una actuación administrativa.

Parágrafo. La Superintendencia de Notariado y Registro expedirá la reglamentación correspondiente para el trámite de las actuaciones administrativas de conformidad con las leyes vigentes.

Artículo 60. Recursos. Contra los actos de registro y los que niegan la inscripción proceden los recursos de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos y el de apelación, para ante el Director del Registro o del funcionario que haga sus veces.

Cuando una inscripción se efectúe con violación de una norma que la prohíba 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. [Énfasis, añadido.]

**AUTO**  
**08 SEP 2021**

POR EL CUAL SE DISPONE EL INICIO DE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

7. Así pues, la presente actuación administrativa debe circunscribirse a la posible corrección de las anotaciones 23, 24 y 25, del folio de matrícula inmobiliaria **50C-1054056**, de acuerdo con la normatividad aludida y lo solicitado por los usuarios.

Por las anteriores consideraciones, el Despacho,

**DISPONE**

**PRIMERO. INICIAR**, actuación administrativa tendiente a establecer la situación jurídica del inmueble identificado registralmente con la matrícula inmobiliaria **50C-1501974**, en lo que tiene que ver con inscripciones cuatro y siguientes. En consecuencia, **BLOQUEAR**, por seguridad registral, esa matrícula inmobiliaria, hasta la conclusión del presente procedimiento administrativo general.

**SEGUNDO. DECRETAR** la práctica de las siguientes pruebas: 1) **SOLICITAR** al Grupo de Gestión Tecnológica y Administrativa de esta ORIP, copia de los documentos con turno 2004-49620, 2005-24279, 2015-84190, 2015-89701, y 2017-10397 2) En caso de que no exista copia de registro de alguno(s) de esto(s), **OFICIAR** pidiendo copias, a la entidad emisora correspondiente; Oficiar a la Notaría 12 de Bogotá, solicitando expedición de copia auténtica de la escritura 762 de 2006; y a la a Notaría 14 de Bogotá, requiriendo copia auténtica de la escritura 2987 de 2015.

**TERCERO. COMUNICAR** este auto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 CPACA, a: ALFONSO GÓMEZ FARIAS CC 255.182, MARÍA BÁRBARA ROMERO DE VANEGAS CC 35.3336.908, NINFA YOLIMA VANEGAS ROMERO CC 52.294.763, JEMMY CAROLINA VANEGAS ROMERO CC 52.462.440, y TRANSPORTES URBANOS SAMPER MENDOZA BUSES BLANCOS SA NIT 8600068785-5; de quienes se desconocen sus datos de contacto, dirección de correspondencia y/o buzones de correo electrónico; advirtiéndoles que, contra el presente acto administrativo no proceden recursos en la vía administrativa (art. 75 CPACA); y, para lo de su competencia, al JUZGADO CUARTO CIVIL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ, proceso 2003-00400, de: TRANSPORTES URBANOS SAMPER MENDOZA BUSES BLANCOS SA NIT 8600068785-5; contra: MARÍA BÁRBARA ROMERO DE VANEGAS CC 35.3336.908 (Juzgado de origen, 14 Civil del Circuito de Bogotá), oficio 884 de 21-4-2004.

**CUARTO. PUBLICAR** este acto administrativo en el sitio de internet de la Superintendencia de Notariado y Registro, a fin de vincular a terceros indeterminados a esta actuación administrativa.

**QUINTO.** Este acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

**SEXTO.** Fórmese el expediente correspondiente, debidamente foliado (Art. 36 Ley 1437 de 2011.)

**COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá D. C., a los

**08 SEP 2021**

**JANETH CECILIA DÍAZ CERVANTES**  
Registradora Principal

**JOSÉ GREGORIO SEPÚLVEDA YÉPEZ**  
Coordinador del Grupo de Gestión Jurídica Registral

Proyecto: Ribot, Lúpez N.  
V 1. 26-8-2021