

RESOLUCION No. 03421 DE 08-04-2024

**POR EL CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN**

**Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.  
EXPEDIENTE SAJ No. 141-2022**

**EL SUBDIRECTOR DE APOYO JURIDICO REGISTRAL**

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere el artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, el artículo 21 Numeral 2º del Decreto 2723 del 29 de diciembre de 2014; y en los artículos 74 y siguientes Ley 1437 de 2011 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y,

**CONSIDERANDO**

**I. ANTECEDENTES.**

Por medio del oficio 0903 del 12 de abril de 2019, proferido por el Juzgado 39 Civil del Circuito de Bogotá, dirigido a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, bajo el radicado No. 50S2019ER08380 del 23 de abril de 2019, se efectúa la siguiente petición:

*“En cumplimiento de lo ordenado mediante autos aludidos 24 de mayo y 11 de abril de dos mil diecinueve (2019). Recaídos dentro del plenario referido, ordeno oficialre a efectos de que se sirvan cancelar la anotación N° 7 del certificado de tradición del inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria N° 50 S - 40266519. Toda vez que la Sentencia a que hace referencia dicha anotación no fue proferida por este Despacho Judicial.*

*Es de anotar que dentro del mentado documento no aparece inscrita la demanda tal y como lo establecía el numeral 6º artículo 407 del C. P. C.”*

Teniendo en cuenta lo anterior, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona sur, mediante auto del 06 de diciembre de 2019, ordenó dar inicio al trámite de actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50S - 40266519 de conformidad con los artículos 59 y 60 de la ley 1579 de 2012.

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se decide un Recurso de Apelación. Expediente SAJ 141-2022. ORIP de Bogotá Zona Sur.

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona Sur, mediante Resolución No 267 del 23 de junio de 2020, decide la actuación administrativa así:

*“ARTÍCULO PRIMERO: Dejar sin valor ni efectos jurídicos registrales las anotaciones Nos. 07, 08, 09, 10, 11, 14, 15 y 16 del folio de matrícula inmobiliaria N° 50S- 40266519, y suprimir la "x" de propietario al señor LUIS EDUARDO CORDOBA ALVAREZ en la anotación N° 12, modificando además la naturaleza jurídica del acto inscrito al código 0604 correspondiente a la compraventa de cosa ajena; 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.”*

La anterior decisión se notificó personalmente 13 de agosto de 2020, al señor LUIS EDUARDO CORDOBA ALVAREZ y al señor JOSE ANTONIO GAMBOA CASALLAS, en fecha 18 de agosto de 2020. (Folio 68)

Teniendo en cuenta lo anterior, dentro de los términos establecidos en la ley, el 27 de agosto de 2020, con el radicado 50S2020ER07396, el señor JOSE ANTONIO GAMBOA CASALLAS, identificado con C.C. No 19.177.699, interpone recurso de reposición (folio 1), y, por otra parte, el abogado HERMES URIEL BELTRAN BASABE, identificado con la cedula de ciudadanía No.19.128.564, y T.P No. 55.770 del C.S de la J, actuando como apoderado especial del señor EDUARDO CORDOBA ALVAREZ, según poder adjunto (folio 34), interpone recurso de reposición y en subsidio apelación contra la Resolución No 267 del 23 de junio de 2020.

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona Sur, a través de la Resolución 429 del 06 de octubre de 2020, resolvió el recurso de reposición, no accediendo a las pretensiones de la recurrente y concediendo ante esta instancia el recurso de apelación.

Por lo tanto, mediante radicado SNR2022ER029905 del 11 de marzo de 2022, el expediente es remitido a esta Subdirección de Apoyo Jurídico Registral, mediante el oficio de fecha 29 de julio de 2021.

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se decide un Recurso de Apelación. Expediente SAJ 141-2022. ORIP de Bogotá Zona Sur.

## II. PRUEBAS.

Se tendrá como material probatorio la documentación que conforma el aludido Expediente Administrativo, constituida en **465** folios remitidos en medio digital, con el radicado SNR2022ER029905 y 030113.

## III. ARGUMENTOS DEL RECURRENTE.

El abogado HERMES URIEL BELTRAN BASABE, interpone recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra la Resolución No 267 del 23 de junio de 2020.

Los argumentos de inconformidad expuestos por el abogado **HERMES URIEL BELTRAN BASABE**, son los siguientes:

“(…)

### FUNDAMENTOS DEL RECURSO

*1º LUIS EDUARDO CÓRDOBA ALVAREZ, adquirió mediante escritura pública número QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS (546) DEL OCHO (8) DE MARZO DE DOS MIL DIECISIETE (2.017) de la Notaría sesenta y uno (61) de Bogotá el inmueble individualizado con la matrícula inmobiliaria 50S-40266519.*

*La compra la realizó con base en el estudio del certificado de tradición 50S-40266519, expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona sur, es decir, de un documento público y auténtico.*

*LUIS EDUARDO CÓRDOBA ALVAREZ, adquiere de buena fe, adquirió de quien figura como propietario y con la conciencia y convicción que quien le vendía era el propietario de dicho inmueble, así figuraba en el folio de matrícula inmobiliaria.*

*Mi poderdante, adquiere el mencionado bien inmueble con el dinero que le correspondió en la sucesión de su difunto padre, EDUARDO CÓRDOBA BERNAL.*

*2º LUIS EDUARDO CÓRDOBA ALVAREZ, viene poseyendo el relacionado bien inmueble en forma pública, quieta y pacífica desde el ocho (8) de marzo de dos mil diecisiete (2.017) fecha en que firmó la escritura pública en la notaría sesenta y uno (61) de Bogotá.*

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se decide un Recurso de Apelación. Expediente SAJ 141-2022. ORIP de Bogotá Zona Sur.

*3º El JUZGADO TREINTA Y NUEVE (39) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL, manifiesta que no profirió sentencia en el PROCESO 11001310303920120080200 de LUIS FERNANDO CÓRDOBA LEÓN contra VÍCTOR MANUEL PÉREZ SÁNCHEZ.*

*4º Según el pronunciamiento del JUZGADO TREINTA Y NUEVE (39) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL, manifiesta que el Despacho no profirió sentencia en el PROCESO 11001310303920120080200, luego LUIS EDUARDO CÓRDOBA ALVAREZ adquirió de quien no era propietario, en consecuencia nos encontraríamos ante una compraventa de cosa ajena.*

*5º Ante la situación presentada, LUIS EDUARDO CÓRDOBA ALVAREZ, presentó denuncia en la Fiscalía contra el vendedor, señor, LUIS FERNANDO CÓRDOBA LEÓN, por el presunto delito de ESTAFA, el día dieciséis (16) de octubre de dos mil diecinueve (2.019).*

#### MOTIVOS

*1º El presente recurso se interpone para solicitar, respetuosamente, se MODIFIQUE LA RESOLUCIÓN NÚMERO 00000267 DEL VEINTITRÉS (23) DE JUNIO DE DOS MIL VEINTE(2.020), en el sentido que se ordene la INSCRIPCIÓN DE LA FALSA TRADICIÓN, con base en lo preceptuado en el artículo 1871 del código Civil.*

*2º Proteger al comprador. (...)*

#### IV. CONSIDERACIONES DE LA PRIMERA INSTANCIA

Los argumentos esgrimidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, en la Resolución 267 del 23 de junio de 2020, como fundamento de la decisión adoptada, son los siguientes:

*"(...)*

*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.*

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se decide un Recurso de Apelación. Expediente SAJ 141-2022. ORIP de Bogotá Zona Sur.

*Según lo revisado en nuestros archivos, el folio 50S-40266519 que identifica al inmueble ubicado en CL 1 29C 30 (DIRECCION CATASTRAL), y descrito como "LOTE DE TERRENO SITUADO EN EL COSTADO NORTE DE LA CALLE 7 SUR ENTRE LA CARRERA 31 Y LA AVENIDA CIUDAD DE QUITO. DISTINGUIDO CON EL #9 DE LA MANZANA 124, URBANIZACION SANTA ISABEL, CON AREA DE 268.75 VRS2", posee a la fecha diecisiete (17) anotaciones.*

*Verificando la citada anotación N° 07 del folio en cuestión, se observa que se asienta documento que se presenta como Sentencia del 25 de septiembre de 2015 presuntamente proferida por el Juzgado 39 Civil del Circuito de Bogotá, dentro de proceso de pertenencia N° 2012-00802, la cual cita en su parte resolutive:*

*"En mérito de lo expuesto, el JUZGADO TREINTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ. D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,*

**RESUELVE**

*PRIMERO: DECLARAR que la señor (SIC) LUIS FERNANDO CORDOBA LEON C.C. 79.31 F.684, adquirió por PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, el bien Inmueble ubicado en la calle 1 No. 29C - 30 del Barrio Santa Isabel Sur, localidad catorce (14), de la ciudad de Bogotá, según AAA0035ADPA, Y Cédula Catastral 7S 31 9, tiene una área de terreno aproximada de ciento setenta metros punto 4 tres centímetros 170.3 m<sup>2</sup>) y junto a su área de construcción de trescientos cincuenta y cuatro metros punto tres metros (354.3 m<sup>2</sup>), y está alinderado de la siguiente forma: por el NORTE: con lote diecinueve (19) de la calle primera A (1 A) veintinueve C treinta y tres (29C-33) y en línea recta ocho metros (8.0 m<sup>2</sup>). Por el SUR: con la vía pública la Calle primera (Calle 1) y línea recta siete metros punto nueve centímetros (7.9 m<sup>2</sup>). Por el OCCIDENTE: con lote cuatro (4) de la calle primera (Calle 1) número veintinueve C guión treinta y seis (No 29 C- 36) y línea recta Veintiuno metros punto cinco centímetros (21.5 m<sup>2</sup>). Por el ORIENTE: con lote dos (2) de la calle primera (Calle 1) número veintinueve C guión veinte (No 29 C - 20) y línea recta Veintiuno metros punto cinco centímetros (21.5 m<sup>2</sup>). Especificaciones que se encuentran plenamente descritas en la diligencia de inspección judicial (fis. 72 a 74), el certificado catastral Numero 2013-1442368 del bien (fl. 15) y el dictamen pericial practicado (fls. 75 a 80).*



Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se decide un Recurso de Apelación. Expediente SAJ 141-2022. ORIP de Bogotá Zona Sur.

*SEGUNDO: ORDENAR la inscripción al folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40266519 que identifique el presente predio, para lo cual se ordena la expedición de las fotocopias necesarias a costa de la parte interesada. Oficiese en tal sentido al señor Registrador de Instrumentos Públicos de este círculo, a que proceda de conformidad.*

*TERCERO: Sin costas por no haber oposición”*

*Frente a esta inscripción, el Juzgado 39 Civil del Circuito de Bogotá a través de su oficio N° 0903/2018 del 12 de abril de 2019 informa:*

*"En cumplimiento de lo ordenado mediante autos adiados 24 de mayo y 11 de abril de dos mil diecinueve (2019), recaídos dentro del plenario referido, ordeno oficiarle a efectos de que se sirvan cancelar la anotación N 7 del certificado de tradición del inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria N° 50 S —40266519, toda vez que la Sentencia a que hace referencia dicha anotación no fue proferida por este Despacho Judicial."*

*Ante esta situación, por los hechos referidos en el escrito que pone en conocimiento la situación aquí revisada; el despacho judicial suplantado allega copia de la denuncia con radicación N° 7051 y fecha del 09 de marzo de 2017; radicada ante la Oficina Asignaciones de la Fiscalía General de la Nación.*

*De todo lo anterior se puede concluir que el documento inscrito en la anotación No. 07 del citado folio, no ha sido originado en el citado despacho que este alude, y dando plena validez a la acotación efectuada por el Juzgado 39 Civil del Circuito de Bogotá, se debe entender para todos sus efectos que estos si bien no pierden la calidad de documentos, no puede generar la fuerza legal que se requiere para efectuar la pretendida declaración judicial, pues al no contener el documento aludido ninguna orden judicial válida y cierta, no pueden crear dichos efectos.*

*Además de lo anterior se tiene, que con la presentación de este documento 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 compulsas de copias que de conformidad con el artículo 71 de la Ley 906 de 2004 han efectuado en debida forma el despacho suplantado.*

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se decide un Recurso de Apelación. Expediente SAJ 141-2022. ORIP de Bogotá Zona Sur.

*Por lo anterior, y teniendo como prueba suficiente el pronunciamiento del Juzgado 39 Civil del Circuito de Bogotá, esta oficina dando cumplimiento a la Instrucción administrativa 11 del 30 de julio de 2015 procederá a excluir la anotación No. 07 del historial traditicio del folio.*

*Así las cosas, es necesario verificar lo que acontece con las anotaciones posteriores a la inscripción citada y a excluir mediante esta actuación administrativa, para lo cual encontramos los siguientes registros:*

N° anotación	Instrumento	Acto registrado	Comparecientes o Interesados
08	Escritura pública N° 1636 del 18 de abril de 2016, Notaría 54 de Bogotá	Hipoteca	LUIS FERNANDO CORDOBA LEON (deudor) CARLOS MOLINA SANCHEZ Y MARIA NELLY MORALES (acreedores)
09	Oficio N° 2016044530 del 10 de noviembre de 2016	Embargo Coactivo	AERONAUTICA CIVIL (entidad ejecutante)
10	Oficio N° 1280 del 16 de enero de 2017	Cancelación Embargo Coactivo	AERONAUTICA CIVIL (entidad ejecutante)
11	Escritura pública N° 546 del 08 de marzo de 2017, Notaría 61 de Bogotá	Cancelación Hipoteca	LUIS FERNANDO CORDOBA LEON (deudor) CARLOS MOLINA SANCHEZ Y MARÍA NELLY MORALES (acreedores)
12	Escritura pública N° 546 del 08 de marzo de 2017, Notaría 61 de Bogotá	Compraventa	LUIS FERNANDO CORDOBA LEON (vendedor) LUIS EDUARDO CORDOBA ALVAREZ (vendedor)

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se decide un Recurso de Apelación. Expediente SAJ 141-2022. ORIP de Bogotá Zona Sur.

13	Escritura pública N° 755 del 29 de marzo de 2017, Notaría 61 de Bogotá	Aclaración a la Escritura pública N° 546 del 08-03-2017	LUIS FERNANDO CORDOBA LEON y LUIS EDUARDO CORDOBA ALVAREZ (comparecientes)
14	Escritura pública N° 3071 del 16 de noviembre de 2017, Notaría 61 de Bogotá	Hipoteca	LUIS EDUARDO CORDOBA ALVAREZ (deudor) FONDO DE EMPLEADOS DE NOTARIADO Y REGISTRO - CORNOTARE (acreedor)
15	Escritura pública N° 2507 del 12 de septiembre de 2018, Notaría 61 de Bogotá	Cancelación Hipoteca	LUIS EDUARDO CORDOBA ALVAREZ (deudor) FONDO DE EMPLEADOS DE NOTARIADO Y REGISTRO - CORNOTARE (acreedor)
16	Escritura pública N° 2446 del 06 de septiembre de 2018,	Hipoteca	LUIS EDUARDO CORDOBA ALVAREZ (deudor) JOSE
17	Oficio No. 1393/2019 del 31 mayo de 2019	Aclaración sentencia (anotación 18)	Juzgado 39 Civil del Circuito de Bogotá (entidad ejecutante)

*Respecto de las escrituras que se asientan en las anotaciones 11, 12, 13, 14, 15 y 16, mediante el oficio del 12 de mayo de 2020 (50S2020ER04774), la Notaría 61 de Bogotá allega copia de los instrumentos que reposan en su protocolo siendo los mismos inscritos en las citadas anotaciones igual situación acontece frente a la escritura que reposa en la anotación N° 08, según consta en el oficio No. ACD-124-2020 del 13 de marzo de 2020 (50S2020ER03704) que allega al expediente la Notaría 54 de Bogotá.*

*Frente a esta situación y como base para lo que aquí se debe revisar y corregir, tenemos que la supuesta declaración judicial de pertenencia que logro acceder al registro de manera irregular en la anotación N° 7, no puede soportar en debida forma una cadena traditicia ininterrumpida en virtud de su invalidación; la cual genera un efecto sobre las anotaciones posteriores, que hace improcedente la existencia de disposiciones de derechos reales que nunca han sido realmente transferidos.*

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se decide un Recurso de Apelación. Expediente SAJ 141-2022. ORIP de Bogotá Zona Sur.

*De la anotación en donde reposa la Escritura pública N° 546 del 08 de marzo de 2017, Notaría 61 de Bogotá y que contiene una compraventa efectuada por LUIS FERNANDO CORDOBA LEON en favor de LUIS EDUARDO CORDOBA ALVAREZ (Anotación N° 12), 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 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 7° 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:*

*Enajenación de cosa ajena.*

*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.*



Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se decide un Recurso de Apelación. Expediente SAJ 141-2022. ORIP de Bogotá Zona Sur.

*Así las cosas y sobre las hipotecas inscritas en anotaciones 8, 14 y 16 no es posible su permanencia teniendo en cuenta que la hipoteca, por disposición legal del Código Civil es un derecho de prenda que se constituye sobre el bien inmueble en favor de un acreedor y del que solo se puede disponer del dominio del deudor para tal efecto (artículo 2432, Código Civil), dominio que en ninguno de los casos se sustenta habida cuenta de la irregularidad del título que se reputa originario y en favor del señor LUIS FERNANDO CORDOBA LEON, igual condición resulta entonces de los derechos que adquirió el señor LUIS EDUARDO CORDOBA ALVAREZ en relación con este inmueble.*

*Sobre ello se tiene por no válida la posibilidad de inscribir ninguna hipoteca bajo estas condiciones, ni su cancelación (anotaciones 11 y 15); por cuanto no habría tugará dejar sin efecto un acto registral que se tiene como no nacido a la vida jurídica.*

*En ese mismo orden de ideas, y respecto del embargo registrado en la anotación N° 09 del folio en revisión (oficio N° 2016044530 del 10 de noviembre de 2016, proferido por la AERONAUTICA CIVIL), al no tener derechos reales inscritos el demandado LUIS FERNANDO CORDOBA LEON, no es sostenible su inscripción como tampoco la cancelación de esta (anotación N° 10).*

*Por lo anterior y dando cumplimiento a lo contenido en la ya citada instrucción administrativa N° 11 del 30 de julio de 2015, se procederá a excluir la anotación N° 7 del historial traditicio del folio 50S-40266519 y en consecuencia se excluirán las anotaciones 08, 09, 10, 11, 14, 15 y 16; mientras que la anotación N° 12 deberá ajustarse a la realidad jurídica del folio, siendo necesario que el código de la naturaleza jurídica se cambie al código 0604 correspondiente a la compraventa de cosa ajena y en ese orden de ideas a quien figura como parte adquirente o comprador (LUIS EDUARDO CORDOBA ALVAREZ) se debe suprimirla "x" de propietario.*

*Se agrega a lo ya citado, que para proceder sobre a la inscripción de la presunta Sentencia del 25 de septiembre de 2015 presuntamente proferida por el Juzgado 39 Civil del Circuito de Bogotá y las inscripciones de las Escritura pública N° 1636 del 18 de abril de 2016, Notaría 54 de Bogotá, del Oficio N° 2016044530 del 10 de noviembre de 2016, del Oficio N° 1280 del 16 de enero de 2017, de la Escritura pública N° 546 del 1 de marzo de 2017, Notaría 61 de Bogotá, de la Escritura pública N° 3071 del 16 de noviembre de 2017, Notaría 61 de Bogotá, de la Escritura pública N° 2507 del 12 de septiembre de 2018, Notaría 61 de Bogotá y de la Escritura pública N° 2446 del 06 de*

**Superintendencia de Notariado y Registro**

Código:  
CNEA - PO - 02 - FR - 08  
03 - 12 - 2020

Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
[correspondencia@supernotariado.gov.co](mailto:correspondencia@supernotariado.gov.co)

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se decide un Recurso de Apelación. Expediente SAJ 141-2022. ORIP de Bogotá Zona Sur.

*septiembre de 2018, Notaría 61 de Bogotá; inscripciones hechas en el folio de matrícula 50S-40266519, 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”.*

*En consecuencia de lo anterior, y acogiendo esta decisión a lo contenido en la Instrucción Administrativa 11 del 30 de julio de 2015 proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro, se ordenará dejar sin valor ni efecto jurídico registral la inscripción en el folio de matrícula 50S-40266519 de su anotación N° 07 con turno de documento 2016-11770 del 19 de febrero de 2016, contentivo de documento que se hiciera conocer como “Sentencia del 25 de septiembre de 2015 del Juzgado 39 Civil del Circuito de Bogotá” y en consecuencia de lo anterior se excluirán las inscripciones de las Escritura pública N° 1636 del 18 de abril de 2016, Notaría 54 de Bogotá (anotación N° 8, turno de documento N° 2016-25274), del Oficio N° 2016044530 del 10 de noviembre de 2016 (anotación N° 9, turno de documento N° 2016-80145), del Oficio N° 1280 del 16 de enero de 2017 (anotación N° 10, turno de documento N° 2017-2947), de la Escritura pública N° 546 del 08 de marzo de 2017 de la Notaría 61 de Bogotá (solamente la anotación N° 11, turno de documento N° 2017-18928), de la Escritura pública N° 3071 del 16 de noviembre de 2017 de la Notaría 61 de Bogotá (anotación N°14, turno de documento N° 2017-74633), de la Escritura pública N° 2507 del 12 de septiembre de 2018 de la Notaría 61 de Bogotá (anotación N° 15, turno de documento N° 2018-62044) y de la Escritura pública N° 2446 del 06 de septiembre de 2018 de la Notaría 61 de Bogotá (anotación N° 16, turno de documento N° 2018-62046).*

*Adicionalmente y frente a la anotación N° 12 (Escritura pública N° 546 del 08 de marzo de 2017 de la Notaría 61 de Bogotá, turno de documento N° 2017-18928) se ajustará la realidad jurídica del folio, cambiando el código de la naturaleza jurídica al N° 0604 correspondiente a compraventa de cosa ajena y en ese orden de ideas a quien figura como parte adquirente o comprador (LUIS EDUARDO CÓRDOBA ÁLVAREZ) se deberá suprimir la “X” de propietario. (...)*

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se decide un Recurso de Apelación. Expediente SAJ 141-2022. ORIP de Bogotá Zona Sur.

#### **IV. CONSIDERACIONES DE LA SUBDIRECCION DE APOYO JURIDICO REGISTRAL.**

Efectuado el análisis de los antecedentes, en el caso que ocupa nuestra atención, se precisa:

##### **1. Competencia:**

En virtud de lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, el numeral 2° del artículo 21 del Decreto 2723 del 29 de diciembre de 2014; 74 y ss., del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), El Subdirector de Apoyo Jurídico Registral es el competente para resolver el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. 208 del 28 de abril de 2021, proferida por el Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.

##### **2. Marco legal.**

Los procedimientos administrativos relacionados con el registro inmobiliario se rigen en general por lo dispuesto en el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, Ley 1579 de 2012 y, de manera supletoria por el CPACA.

##### **3. Requisitos de forma y oportunidad.**

En orden a emitir el procedimiento adscrito a la competencia de las funciones asignadas a esta Subdirección, es preciso un análisis previo de los argumentos presentados para sustentar el recurso y una confrontación de estos con los fundamentos del acto administrativo impugnado y el orden jurídico regulador del tema sujeto a controversia. Previo a viabilizar la posibilidad legal de acceder o no a las pretensiones de la recurrente, se hace necesario por parte de esta Subdirección efectuar el análisis de legalidad a la actuación administrativa a efectos de determinar si la misma se adelantó conforme a los lineamientos legales. Todo por cuanto y al tenor del artículo 34 del CPACA, ella (la actuación administrativa) se debe sujetar al procedimiento administrativo común y principal establecido en dicho ordenamiento, con arreglo a los principios del debido proceso, igualdad, imparcialidad, buena fe,

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se decide un Recurso de Apelación. Expediente SAJ 141-2022. ORIP de Bogotá Zona Sur.

moralidad, participación, responsabilidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad, tal como lo demanda el art. 3 ibídem.

Así las cosas, esta Subdirección verificó que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur:

1. A partir de la documentación allegada y de las diligencias adelantadas, conformó el expediente contentivo de la actuación administrativa decidida mediante Resolución No. 267 del 23 de junio de 2020, en cumplimiento de lo señalado en el artículo 36 ibídem.
2. Para cumplir con las exigencias del artículo 37 de la citada Ley, notificó el Auto de apertura en la forma como se esbozó en el acápite de "ANTECEDENTES" del presente acto administrativo.
3. Decretó la práctica pruebas y/o ordenó allegar la información necesaria para el perfeccionamiento de la actuación administrativa como lo indica el citado auto de apertura, para así cumplir con los requerimientos del artículo 40 de la Ley 1437 de 2011.

En conclusión, observa esta Subdirección que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos adelantó la actuación administrativa con sujeción a los lineamientos del Título III Procedimiento Administrativo General, Capítulo I. Reglas Generales de la Ley 1437 de 2011

Sobre el particular, es importante hacer referencia a la cancelación de actos de registro, para lo cual se debe considerar:

La Ley 1579 de 2012, establece qué actos, títulos y documentos son objeto de inscripción por parte de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, para lo cual en su artículo 4° dispone:

*"Artículo 4°. Actos, títulos y documentos sujetos al registro. Están sujetos a registro:*

*a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o*

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se decide un Recurso de Apelación. Expediente SAJ 141-2022. ORIP de Bogotá Zona Sur.

*extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles. b) Las escrituras públicas providencias judiciales 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”.*

En concordancia con lo anterior en el artículo 8° establece:

*“Artículo 8°. Matrícula Inmobiliaria. (...) En la matrícula inmobiliaria constará la naturaleza jurídica de cada uno de los actos sometidos a registro, así: tradición, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, cancelaciones y otros. Parágrafo 1°. Solo se podrá omitir la transcripción de los linderos en el folio de matrícula inmobiliaria, para las unidades privadas derivadas de la inscripción del régimen de propiedad horizontal. (O.) 07/08 Cancelaciones: para la inscripción de títulos, documentos o actos que conlleven la cancelación de las inscripciones contempladas en el literal b) del artículo 4° de esta ley”.*

La cancelación de un acto de registro solo procede si cumplen los postulados del artículo 62 de la Ley 1579 de 2012:

*“Artículo 61. Definición. La cancelación de un asiento registral es el acto por el cual se deja sin efecto un registro o una inscripción.*

*Artículo 62. Procedencia de la cancelación. El Registrador procederá a cancelar un registro o inscripción cuando se le presente la prueba de la cancelación del respectivo título o acto, o la orden judicial o administrativa en tal sentido. La cancelación de una inscripción se hará en el folio de matrícula haciendo referencia al acto, contrato o providencia que la ordena o respalda. Indicando la anotación objeto de cancelación.*

*Artículo 63. Efectos de la cancelación. El registro o inscripción que hubiere sido cancelado carece de fuerza legal y no recuperará su eficacia sino en virtud de decisión judicial o administrativa en firme.*

Si dicha cancelación no se hace en virtud del artículo citado, el documento o solicitud que se haga en tal sentido debe ser rechazada, y si ingresa como turno de calificación,

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se decide un Recurso de Apelación. Expediente SAJ 141-2022. ORIP de Bogotá Zona Sur.

lo procedente es que se genere una nota devolutiva conforme al artículo 22 de la Ley 1579 de 2012.

De la lectura de las normas en comento, se evidencia con meridiana claridad, que el Registrador de Instrumentos Públicos sólo puede cancelar una medida cautelar cuando se le presente la prueba de la cancelación de la misma o la orden judicial o administrativa en tal sentido.

Además de lo anterior, debemos traer a colación la Ley 906 de 2004, “Código de Procedimiento Penal”, el cual dispone en el Artículo 101: la Suspensión y cancelación de registros obtenidos fraudulentamente estableciendo que quien es el competente para decretar la suspensión y cancelación es el Juez de Control de Garantías a petición de la Fiscalía por motivos bien fundados.

A su vez la Corte Suprema de Justicia, Sala Penal, mediante sentencia STP 75642 del 23 de septiembre de 2014, aclaró la interpretación correcta del artículo 101 del Código de Procedimiento Penal, determinando que es el juez del conocimiento el que tiene la competencia para concretar de forma definitiva la cancelación de los títulos y de los registros cuando exista convencimiento más allá de toda duda razonable de que fueron adquiridos de forma fraudulenta.

La Superintendencia de Notariado y Registro ha impartido directrices a los Registradores de Instrumentos Públicos del País mediante Instrucción Administrativa 11 de 2015 para corregir inscripciones hechas con base en un documento público inexistente, excluyéndolas, sin perjuicio de que otras autoridades de la república, en particular, los jueces penales, impongan condenas y restituyan el derecho de las víctimas. Por sentencia en firme, en el ejercicio de jurisdicción y competencia en lo que atañe a la comisión de delitos, y la posible obtención de registros de manera fraudulenta (art. 45 ORIP). Procedimiento con el que se adelantó la presente actuación administrativa.

Las decisiones proferidas por las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos dentro de las actuaciones administrativas, en modo alguno constituyen declaraciones judiciales porque la misión de esta entidad es la de dar publicidad y oponibilidad a los actos inscritos en los folios de matrícula inmobiliaria (literales b y c del artículo 2 de la ley 1579 de 2012); además no tiene facultades jurisdiccionales atribuidas por alguna norma general o especial para decidir sobre pretensiones que sean competencia de una jurisdicción específica.

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se decide un Recurso de Apelación. Expediente SAJ 141-2022. ORIP de Bogotá Zona Sur.

#### 4. Caso concreto

Conforme a lo expuesto y en virtud del contenido de la Instrucción Administrativa 11 de 2015, se verificará si la decisión asumida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona Sur, a través de la Resolución No. 267 del 23 de junio de 2020 que decide la actuación administrativa tendiente a que el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40266519 refleje su real y verdadera situación jurídica, está ajustada a los parámetros indicados en la precitada instrucción y a lo consagrado en la Ley 1579 de 2012, al dejar sin valor y efectos registrales de las anotaciones 07, 08, 09, 10, 11, 14 y 15, así como el asignar a la anotación 12 el código de naturaleza jurídica 0604 (COMPRAVENTA DE COSA AJENA) y eliminar la “X” de propietario en el referido folio de matrícula inmobiliaria 50S-40266519.

Así las cosas, la anotación siete del folio de matrícula inmobiliaria 50S-40266519, refleja la inscripción así:

“ANOTACION: Nro. 7 Fecha: 19-02-2016 Radicación: 2016-11770  
Doc. SENTENCIA 00 del 2015-09-25 00:00:00 JUZGADO 039 CIVIL DE CIRCUITO de BOGOTA D. C.  
VALOR ACTO: \$  
ESPECIFICACION: 0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA (DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
A: CORDOBA LEON LUIS FERNANDO CC 79312684 X”

Se tiene la certeza conforme a las pruebas allegadas, obrantes en el expediente a folio 136, la inexistencia de la sentencia 25-09-2015, proferida por el Juzgado 39 del Civil del Circuito de Bogotá D.C, que se refleja inscrita como antes se transcribe, habida cuenta que el Juzgado 39 del Civil del Circuito de Bogotá D.C, a través de oficio No. 0903 del 12 de abril de 2019 radicado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona Sur, el 03 de agosto de 2017, con el número 50S2019ER16473, informa:

*“En cumplimiento de lo ordenado mediante autos aludidos 24 de mayo y 11 de abril de dos mil diecinueve (2019). Recaídos dentro del plenario referido, ordeno oficiarle a efectos de que se sirvan cancelar la anotación N° 7 del certificado de tradición del inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria N° 50S - 40266519. Toda vez que la*

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se decide un Recurso de Apelación. Expediente SAJ 141-2022. ORIP de Bogotá Zona Sur.

---

*Sentencia a que hace referencia dicha anotación no fue proferida por este Despacho Judicial.*

*Adjunto al presente se remite copia de la denuncia interpuesta constante de cinco folios.*

En atención a la solicitud radicada por el Juzgado 39 Civil del Circuito de Bogotá, ante oficina de registro, esta dio cumplimiento a lo ordenado en la Instrucción Administrativa 11 de 2015.

Por otra parte, revisado los antecedentes registrales del folio de la matrícula inmobiliaria 50S-40266519, se evidenció que los actos jurídicos inscritos en las anotaciones 8, 9, y 10, fueron cancelados, como se puede observar en las anotaciones 11, 14 y 15, por lo anterior, se dio cumplimiento al art 62 de la ley 1579 de 2012, razón por la cual no pueden excluirse del folio en cuestión porque estos fueron cancelados y no afectan la situación jurídica del inmueble.

Ahora, en atención de la improcedencia de la inscripción de la anotación siete, se registró un acto jurídico de compraventa en la anotación 12, que efectúa el señor Luis Fernando Córdoba como vendedor y por otra parte el señor Luis Eduardo Córdoba Álvarez como comprador, la cual se refleja así:

*“ANOTACION: Nro. 12 Fecha: 31-03-2017 Radicación: 2017-18928  
Doc.: ESCRITURA 546 del 2017-03-08 00:00:00 NOTARIA SESENTA Y UNO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$354.625.000  
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (COMPRAVENTA)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: CORDOBA LEON LUIS FERNANDO CC 79312684  
A: CORDOBA ALVAREZ LUIS EDUARDO CC 79273019 X”*

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, mediante oficio con radicado 50S2020EE04960 del 26 de febrero de 2020, informa a la Notaria Sesenta y Uno del Círculo de Bogotá el inicio de la actuación administrativa y solicita copia de la escritura pública No. 546 del 08 de marzo de 2017 y la escritura pública No. 3071 del 16 de noviembre de 2017 con el que se hizo la calificación de los turnos 2017-74633 y 2018-62046 con la finalidad de que certifique su otorgamiento, contenido y existencia en protocolo.

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se decide un Recurso de Apelación. Expediente SAJ 141-2022. ORIP de Bogotá Zona Sur.

El Notario Sesenta y Uno de Bogotá, mediante oficio fechado el 12 de mayo de 2020, dando respuesta a la anterior solicitud envía copia de las Escrituras 546 del 08 de marzo de 2017 y la No. 3071 del 16 de noviembre de 2017 que contiene el acto jurídico de compraventa.

Visto lo anterior y existiendo constancia de que la citada escritura fue proferida por el Notario Sesenta y Uno de Bogotá, el Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, ordena asignar a la anotación 12 del FMI 50S-40266519 el código de naturaleza jurídica 0604 (COMPRAVENTA DE COSA AJENA) y eliminar la X que identifica al comprador como propietario, de acuerdo con lo indicado en la Instrucción Administrativa 11 de 2015 proferida por la SNR.

Atendiendo a lo expuesto en precedencia, se confirmará la decisión asumida por el Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá zona Sur, a través de la Resolución No. 267 del 23 de junio de 2020, que decide la actuación administrativa tendiente a que el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40266519 refleje su real situación jurídica, toda vez que se encuentra ajustada a los parámetros indicados en la precitada instrucción y a lo consagrado en la Ley 1579 de 2012, al dejar sin valor ni efectos jurídicos registrales las anotaciones No 07, 08, 09, 10, 11 15 y 16, así como el asignar a la anotación 12 el código de naturaleza jurídica 0604 (COMPRAVENTA DE COSA AJENA) y eliminar la "X" de propietario en el ya referido folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40266519.

En mérito de lo expuesto y en ejercicio de sus atribuciones legales, el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral,

### RESUELVE

**Artículo 1º: CONFIRMAR** la Resolución número No. 267 del 23 de junio de 2020, proferida por la Registradora de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, de acuerdo con las consideraciones expuestas en el presente proveído.

**Artículo 2º: NOTIFICAR** personalmente esta decisión al señor **HERMES URIEL BELTRAN BASABE**, identificado con cédula de ciudadanía No.19.128.564, y T.P No. 55.770 del C.S de la J. De no ser posible la notificación personal, se notificará por aviso en cumplimiento a lo establecido en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

Continuación de la Resolución proferida por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante la cual se decide un Recurso de Apelación. Expediente SAJ 141-2022. ORIP de Bogotá Zona Sur.

**Artículo 3º:** Una vez efectuada la notificación personal o por aviso según corresponda y Ejecutoriada la decisión, remítase el expediente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de origen, para el archivo de las actuaciones.

**Artículo 4º:** Contra esta Resolución, no procede recurso alguno. La presente, rige a partir de su fecha de expedición. 08-04-2024

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**



**FERNANDO ALBERTO ACOSTA ARAUJO**  
Subdirector de Apoyo Jurídico Registral

Proyectó: Abog 164 

Revisó: PRM 