



RESOLUCIÓN No. 00000123 28 FEB 2024

Por la cual se decide Actuación Administrativa tendiente a establecer la verdadera y real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No 50S-481127. Expediente A.A. 271 de 2016.

LA REGISTRADORA 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 oficio No. 34703 del 12 de julio de 2016, el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS requiere a esta oficina para que se cancele la inscripción de la presunta escritura pública No 620 del 08 de mayo de 2011 de la Notaria 69 de Bogotá en anotación 22, señalando dicho proveído que, según información de una de las partes del proceso, el comentado documento corresponde a un matrimonio y no a un acto de cancelación de hipoteca, adicionalmente solicita que la anotación No. 16 debe seguir incólume, en virtud de no haber sido levantada la obligación que está siendo ejecutada en dicho despacho judicial.

Por ello y viendo la pertinencia de aplicar la Instrucción administrativa 011 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante Auto del 30 de diciembre de 2016, adicionado en auto del 05 de septiembre de 2023 se inició la correspondiente actuación administrativa, tendiente establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria No 50S-481127, comunicándose a los señores ROSALIA LATORRE CERVANTES, LUZ DARY CORDERO JOYA, así como a FRANCO VARGAS Y ASOCIADOS LIMITADA (su representante legal o quien haga sus veces) y demás personas indeterminadas que puedan estar directamente interesados o resultar afectados con la decisión, con publicación en el Diario Oficial (edición No. 50.168) en fecha del 07 de marzo de 2017, así como en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro en fecha del 07 de septiembre de 2023 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).



00000123

28 FEB 2024



Adicionalmente se ordenó comunicar a al JUZGADO 72 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, a la OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ, así como al JUZGADO 1 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ para que obraran estos autos en el expediente proceso ejecutivo singular 2008-00204-00 de FRANCO VARGAS Y ASOCIADOS LIMITADA contra LUZ DARY CORDERO JOYA.

Se ordeno además comunicar al señor OSWALDO ENRIQUE CALDERON VARGAS para que acredite la calidad de interesado en este asunto (so pena de no tenerle como parte en el proceso), dada su petición del 21 de febrero de 2019 (50S2019ER03376) buscara intervenir en esta actuación señalando actuar como representante legal de FRANCO VAGAS Y ASOCIADOS LTDA , sin que a la fecha se haya efectuado tal acreditación por parte del interviniente, por tal razón no se tendrá como parte en esta actuación.

Así la cosas, y al no hacerse parte ningún interesado y teniendo que se efectuaron las debidas comunicaciones y publicaciones en el Diario Oficial y 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 13 de septiembre de 2016 (folio 01)*
- *Copia turno documento 2011-104455 de 08 de noviembre de 2011 contentivo de oficio No. 2524 del 18 de octubre de 2010, Juzgado 72 Civil Municipal de Bogotá, (folio 03).*
- *Copia turno documento 2011-61170 de 08 de julio de 2011 contentivo de presunta escritura pública No. 620 del 01 de junio de 2011, Notaria 69 de Bogotá, (folio 07).*
- *Copia turno documento 2016-62562 de 09 de septiembre de 2016 contentivo de oficio No. 34703 del 12 de julio de 2016, Juzgado 1 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Bogotá, (folio 15).*
- *Auto del 30 de diciembre de 2016 (folio 16)*
- *Oficio de comunicación No. 50S2017EE05644 del 16 de febrero de 2017 (folio 18)*
- *Oficio de comunicación No. 50S2017EE05645 del 16 de febrero de 2017 (folio 20)*



000 001 23

28 FEB 2024



- Oficio de comunicación No. 50S2017EE05646 del 16 de febrero de 2017 (folio 22)
- Oficio de comunicación No. 50S2017EE05647 del 16 de febrero de 2017 (folio 24)
- Oficio de comunicación No. 50S2017EE05650 del 16 de febrero de 2017 (folio 26)
- Oficio No. 0201-2017 del 10 de abril de 2017, Notaria 69 de Bogotá. radicado No. 50S2017ER08747) (folio 27).
- Copia autentica escritura publica No. 620 del 08 de marzo de 2011 (folio 28)
- Oficio No. 0978 del 26 de abril de 2017, Juzgado 72 Civil Municipal de Bogotá, (folio 30).
- Oficio de comunicación No. 50S2017EE05652 del 16 de febrero de 2017 (folio 31)
- Constancia de publicación, Diario oficial, edición 50.168 del 07 de marzo de 2017 (folio 34)
- Oficio de comunicación No. 50S2017EE33055 del 18 de octubre de 2017 (folio 38)
- Copia turno documento 2011-61171 de 08 de julio de 2011 contentivo de presunto oficio No. 560 del 28 de abril de 2011, Juzgado 72 Civil Municipal de Bogotá, (folio 39).
- Oficio No. 0083-2018 del 05 de febrero de 2017, Notaria 69 de Bogotá. radicado No. 50S2017ER02663) (folio 44).
- Copia denuncia radicado 3573 del 06 de febrero de 2018, Fiscalía General de la Nación (folio 45)
- Oficio No. 04764 del 18 de octubre de 2018 Dirección de Investigación Criminal e Interpol Bogotá, radicado No. 50S2018ER24362 (folio 63)
- Oficio No. 50S2018EE37627 del 13 de noviembre de 2018 (folio 64)
- Oficio No. 50S2019EE01177 del 15 de enero de 2019 (folio 67)
- Oficio No. 5229 del 31 de enero de 2019, Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles Municipales de Ejecución de Sentencias de Bogotá, radicado No. 50S2019ER03377 (folio 68).
- Petición del 21 de febrero de 2019, radicado No. 50S2019ER03376 (folio 70)
- Oficio No. 50S2019EE07482 del 01 de marzo de 2019 (folio 72)
- Oficio No. 50S2022EE16991 del 27 de julio de 2022 (folio 73)
- Oficio No. 50S2022EE19318 del 29 de agosto de 2022 (folio 76)
- Auto del 05 de septiembre de 2023 (folio 80)
- Oficio de comunicación No. 50S2023EE21168 del 06 de septiembre de 2023 (folio 83)
- Oficio de comunicación No. 50S2023EE21169 del 06 de septiembre de 2023 (folio 84)



00000123
28 FEB 2024

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

- Oficio de comunicación No. 50S2023EE21170 del 06 de septiembre de 2023 (folio 85)
- Oficio de comunicación No. 50S2023EE21171 del 06 de septiembre de 2023 (folio 91)
- Oficio de comunicación No. 50S2023EE21172 del 06 de septiembre de 2023 (folio 97)
- Oficio de comunicación No. 50S2023EE21173 del 06 de septiembre de 2023 (folio 103)
- Constancia de publicación, página web Superintendencia de Notariado y Registro del 07 de septiembre de 2023 (folio 105)
- Oficio de comunicación No. 50S2023EE21174 del 06 de septiembre de 2023 (folio 106)
- Copia turno documento 2011-82633 de 08 de septiembre de 2011 contentivo de escritura pública No. 1743 del 24 de agosto de 2011, Notaría 8ª de Bogotá, (folio 108).
- Oficio de comunicación No. 50S2023EE21175 del 06 de septiembre de 2023 (folio 131)
- Oficio de comunicación No. 50S2023EE21176 del 06 de septiembre de 2023 (folio 137)
- Oficio de comunicación No. 50S2023EE21178 del 06 de septiembre de 2023 (folio 143)
- Oficio de comunicación No. 50S2023EE21179 del 06 de septiembre de 2023 (folio 144)
- Copia turno documento 2011-78974 de 29 de agosto de 2011 contentivo de oficio No. 608531 del 23 de agosto de 2011, IDU, (folio 108).
- Oficio de comunicación No. 50S2023EE21177 del 06 de septiembre de 2023 (folio 188)
- Oficio No. 202356601775641 del 02 de octubre de 2023, IDU, radicado No. 50S2023ER12981 (folio 193)
- Oficio del 20 de septiembre de 2023, Notaria 8ª de Bogotá, radicado No. 50S2023ER12283 (folio 196)
- Oficio No. AGN-2-2023-008769 del 18 de septiembre de 2023, Archivo General de la Nación, radicado No. 50S2023ER12169 (folio 212)
- Oficio de comunicación No. 50S2023EE27707 del 02 de noviembre de 2023 (folio 215)
- Oficio de comunicación No. 50S2023EE27706 del 02 de noviembre de 2023 (folio 218)
- Oficio de comunicación No. 50S2023EE27708 del 02 de noviembre de 2023 (folio 221)
- Oficio No. AGN-2-2023-011208 del 28 de noviembre de 2023, Archivo General de la Nación, radicado No. 50S2023ER15700 (folio 212)
- Impresión simple folio No 50S-481127



00000123

28 FEB 2024



Adicional a lo anterior se cuenta con los documentos que reposan en el archivo de esta oficina para la matrícula inmobiliaria No 50S-481127

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), Instrucción administrativa 011 de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro 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 No 50S-481127, que identifica el inmueble cuya ubicación es la KR 79B 49 11 SUR IN 1 AP 403 (DIRECCION CATASTRAL) y descrito como "APARTAMENTO 4-03 NIVEL 4 INTERIOR 1 BLOQUE B" UNIDAD RESIDENCIAL CASABLANCA 23 SU AREA PRIVATIVA ES DE 47.84 MTRS 2", folio que posee treinta (30) anotaciones en su historial traditicio, y para quien figura como propietaria es la señora ROSALIA LATORRE CERVANTES, situación que deberá revisarse a lo largo de esta actuación.

Según la anotación No. 16 en la que se asienta la escritura pública No. 101 del 17 de enero de 2006 de la Notaria 8ª de Bogotá, la señora LUZ DARY CORDERO JOYA, quien hasta entonces figuraría como propietaria del predio en revisión (según anotación No. 12), constituye un gravamen hipotecario en favor del acreedor FRANCO VARGAS Y ASOCIADOS LIMITADA.

A raíz de esta garantía real, en la anotación No. 19 se registró el oficio No. 1404 del 21 de mayo de 2008, proferido por el Juzgado 72 Civil Municipal de Bogotá en el cual se decreta la medida cautelar de embargo en proceso seguido por FRANCO VARGAS Y ASOCIADOS LIMITADA en contra de la deudora y demandada LUZ DARY CORDERO JOYA (proceso mixto No. 2008-0204).

A pesar de ello, al verificarse la anotación No. 22, allí se registra la escritura pública No. 620 del 08 de mayo de 2011 de la Notaria 69 de Bogotá, en donde se pretende cancelar el gravamen hipotecario ya citado; mientras que en anotación No. 23 se



000 001 23

28 FEB 2024



asienta el oficio No. 0560 del 28 de abril de 2011 del Juzgado 72 Civil Municipal de Bogotá, en el que aparentemente se levanta la medida cautelar aquí señalada.

Una vez habiéndose dado apariencia de desafección de este inmueble al figurar supuestamente levantada la medida cautelar, se procede a radicar la compraventa que de este predio pretendiera la señora LUZ DARY CORDERO JOYA en favor de la señora ROSALIA LATORRE CERVANTES, esto a tenor literal de la escritura pública No. 1743 del 24 de agosto de 2011 de la Notaría 8ª de Bogotá que reposa en la anotación 26.

Verificando con ello la anotación 28, se inscribió el oficio No. 2524 del 18 de octubre de 2011 proferido dentro del mismo proceso advierte el Juzgado 72 Civil Municipal de Bogotá:

"En forma atenta y respetuosa, con el presente le comunico que este Juzgado por auto de fecha veintisiete (27) de septiembre de dos mil once (2011), ordeno oficiarle informando que la medida decretada por este Juzgado sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-481127, ubicado en la Carrera 79 B - No. 49 - 11 Sur Int. 1 Apto. 403 Bloque B, de la Unidad Residencial Casa Blanca 23 de esta Ciudad, y comunicada a esa Oficina mediante nuestro oficio No. 1404 de fecha 21 de mayo de 2008, continua vigente, por cuanto este Despacho Judicial no ha proferido providencia alguna que ordene el levantamiento de la misma.

Sírvase proceder de conformidad".

Aunado a lo anterior, mediante el oficio No. 34703 del 12 de julio de 2016, el Juzgado 1º Civil Municipal De Ejecución De Sentencias De Bogotá señala:

"Comunico a usted que mediante auto de fecha veinticinco (25) de mayo de dos mil dieciséis (2016), proferido dentro del proceso de la referencia por este Despacho, ordeno oficiarle, a fin de poner en conocimiento el memorial allegado el 1 de abril de 2015, por el apoderado del demandante, mediante el cual manifestó, que la escritura 620 del 8 de marzo de 2011 de la Notaría 69 del Círculo de Bogotá, corresponde a un matrimonio civil y no a la cancelación de la hipoteca registrada en la anotación 22 del certificado de tradición y libertad No. 50S — 481127, en consecuencia solicito oficiar a dicha oficina para que se cancele la anotación 22 del F.M.I., pues según informa, el gravamen hipotecario que garantiza la obligación aquí ejecutada no ha sido levantado, por lo que debe mantenerse incólume la anotación No. 16.

Anexo copia de la solicitud en mención, folios 142 a 143 del cuaderno de medidas cautelares.



00000123
28 FEB 2024

269

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

Asimismo, se le requiere para que dé cumplimiento a lo dispuesto en proveído del 27 de septiembre de 2011, esto es, allegar la escritura pública No. 620 del 1 de junio de 2011 otorgada por la Notaría 69 del Círculo de Bogotá.

Sírvase proceder de conformidad. Para los fines pertinentes, se aclara que el conocimiento de la presente actuación le correspondió al Juzgado Primero Civil Municipal de Ejecución de Bogotá, el cual fue remitido por el Juzgado Setenta y dos Civil Municipal de Bogotá en virtud de los Acuerdos PSAA13 No 9962, 9984, 9991 de 2013 y PSAA14 No 10187 de 21 de julio de 2014, que fueran emitidos por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.”

Respecto de las citadas cancelaciones (anotaciones 22 y 23) se efectuaron los respectivos requerimientos y fueron respondidos así:

Sobre el documento inscrito en anotación No. 22, mediante oficio No. 0201-2017 del 10 de abril de 2017, la Notaría 69 de Bogotá advierte que:

“ (...)

Revisado nuestro archivo encontramos que la escritura pública No. 620 del ocho (08) de mayo de 2011, por usted mencionada no corresponde al acto notarial celebrado entre las partes según instrucción administrativa No. 11 del 31 de julio de 2015, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, razón por la cual no es posible remitirle copia auténtica toda vez que corresponde a un acto diferente al relacionado en su solicitud.

Cabe anotar que la escritura pública No. 620 que reposa en los archivos de nuestro protocolo corresponde a un acto celebrado el (08) de marzo de 2011 de matrimonio civil, tal y como se acredita con la copia simple que anexo a la presente.

Con lo anterior damos respuesta clara, completa y oportuna a su solicitud y quedamos atentos a cualquier aclaración adicional que se requiera.”

Ahora, sobre la anotación No. 23, en oficio No. 5229 del 31 de enero de 2019, el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ ratifica:

“Comunico a usted que mediante auto de fecha 24 de enero de 2019 15 de mayo de 2017, proferido dentro del proceso de la referencia, dispuso OFICIARLE a fin de informarle que una vez revisado el paginarlo no obra oficio No. 0560 del 28 de abril como tampoco auto del 4 de abril de 2011, así las cosas, se evidencia que en ninguna actuación reposa orden de levantamiento de la medida cautelar decretada sobre el inmueble identificado con folio de matrícula No. 505-481127,



00000123
28 FEB 2024



en consecuencia la orden de embargo sobre el inmueble antes identificado, debe continuar VIGENTE y en favor del proceso de la referencia como también los gravámenes que recaen sobre el inmueble que se observan en las anotaciones 16 y 19 del certificado de tradición.”

Se efectuaron otros requerimientos buscando validar la realidad jurídica de los documentos inscritos en anotaciones 24 (oficio No. 46638-2007 de la Dirección Nacional de Estupefacientes), 25 (oficio No. 608531 del 23 de agosto de 2011 Instituto de Desarrollo Urbano), 27 (oficio No. 526 del 21 de septiembre de 2011 Fiscalía 365 Delegada ante los Jueces Penales del Circuito de la Unidad de Delitos contra el Orden Económico y Social, Derechos de Autor y Otros), teniendo en cuenta la proximidad de fechas de ingresos de estos documentos con los que ya han sido certificados como inexistentes.

Dado lo hasta aquí ilustrado, se recibe contestación del Archivo General de la Nación en virtud de la competencia delegada por la Ley 1743 de 2014 y el Decreto 272 de 2015 teniendo en cuenta la liquidación del Dirección Nacional de Estupefacientes según Decreto 3183 del 2011, sin embargo, señala en su oficio AGN 2-2023-011208 del 28 de noviembre de 2023 (50S2023ER15700) no ser “competente para certificar este tipo de documentos”. Adicionalmente y en oficio No. 202356601775641 del 02 de octubre de 2023 (50S2023ER12981) el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), acreditando la autenticidad del documento inscrito en anotación No. 25.

Con lo anterior, se tiene entonces la plena certeza de que los documentos inscritos en anotaciones Nos. 22 y 23 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-481127 y que se hicieran reconocer como “escritura pública No. 620 del 08 de mayo de 2011 de la Notaria 69 de Bogotá” y “oficio No. 0560 del 28 de abril de 2011, Juzgado 72 Civil Municipal de Bogotá”, no fueron proferidos ni otorgados por los señalados despachos; ante tal situación y como prueba suficiente pronunciamiento de los encargados funcionarios de los mismos, esta oficina procederá a excluir dicha anotación del historial traditicio del folio.

Por lo anterior y dando plena validez a la acotación efectuada por las entidades suplantadas al indicar que dichos documentos no obedecen a ninguno de los expedidos bajo la responsabilidad de sus funcionarios, se debe entender para todos sus efectos que este si bien no pierden la calidad de documento, no pueden generar la fuerza legal que se requiere para levantar la medida cautelar inscrita (anotación No. 19) ni realizar la cancelación requerida (anotación 16), pues al no contener el documento aludido una orden judicial de desembargo cierta y válida, ni un acuerdo de voluntades frente a las cancelaciones de hipoteca, no puede crear dichos efectos; atendiendo además que con la presentación de dicho documento presuntamente se defraude la fe registral y consecuentemente se haya inducido en



00000123

28 FEB 2024



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 acarrearán 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 que ya constan en este expediente (folio 45).

Dado lo anterior, se hace entonces necesario verificar la situación jurídica de la anotación No. 26 del folio en mención, en donde reposa la escritura pública No. 1743 del 24 de agosto de 2011, Notaría 8ª de Bogotá; y en donde los observa que la señora LUZ DARY CORDERO JOYA pretende enajenar a favor de la señora ROSALIA LATORRE CERVANTES, instrumento del cual señala la Notaría citada, si fue otorgado en dicho despacho según su certificado anexo a esta actuación.

Pese a lo anterior, al dejar sin valor ni efecto registral la inscripción del documento que reposan en la anotación No. 23 del folio en estudio, la situación que genera como consecuencia de esta determinación, es que la inscripción de la escritura pública No 1743 del 24 de agosto de 2011, Notaría 8ª de Bogotá inscrita en anotación 26, se modifique de conformidad con la real situación jurídica del folio objeto de esta actuación, pues aunado a lo ya dicho se entenderían que al quedar vigente y surtiendo todos sus efectos el embargo inscrito en la anotación No. 19 (oficio No. 1404 del 21 de mayo de 2008, proferido por el Juzgado 72 Civil Municipal de Bogotá, proceso mixto No. 2008-0204 de FRANCO VARGAS Y ASOCIADOS LIMITADA en contra de LUZ DARY CORDERO JOYA), se entiende que estamos ante un contrato sobre objeto ilícito, pues el Juzgado no ha expedido documento alguno donde se esté ordenando el desembargo de dicho inmueble.

Así las cosas, se entiende que el inmueble sigue bajo la medida cautelar dictada por el Juzgado 72 Civil Municipal de Bogotá (hoy proceso en conocimiento del Juzgado Primero Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Bogotá); al encontrar el oficio inscrito en la anotación No. 19 en fecha del 28 de noviembre de 2008.

Teniendo en cuenta esto, el bien en ningún momento estuvo desembargado, pero lo que es más claro aún es que para la fecha del 08 de septiembre de 2011, fecha en la que se inscribió la citada escritura pública No. 1743, el inmueble realmente se encontraba fuera del comercio.

Ante esta situación, es necesario recalcar lo citado en el artículo 1521 del Código Civil frente a la ilicitud del objeto en actos de enajenación:

“Hay un objeto ilícito en la enajenación:

1o.) De las cosas que no están en el comercio.



00000123

28 FEB 2024



- 2o.) De los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona.
- 3o.) De las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello.
- 4º.) (...)” (la negrilla es nuestra)

De igual forma el artículo 1740 del Código Civil, comenta lo siguiente:

“Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes. La nulidad puede ser absoluta o relativa.”

Entonces, el sentido y alcance de los artículos mencionados son los de prohibir todo acto por el cual se disponga del bien embargado para hacerlo salir del patrimonio de la persona que figura como dueña; ya que esto contraviene la esencia misma de garantizar el cumplimiento de la obligación dentro del proceso ejecutivo y fin que la medida cautelar esta llamada a cumplir; pero, si la dueña no es la deudora no puede aducirse que el inmueble del que dispone está por fuera del comercio; caso que no es el visto en esta ocasión.

De lo anterior expresa la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 14 de diciembre de 1976 Sala Civil:

“con arreglo al Código Civil Colombiano, para que una persona se obligue a otra por acto o contrato, se requiere que este, a más de reunir otros requisitos, recaiga sobre el objeto lícito (ordinal 3º del artículo 1502). Si el objeto es ilícito, el contrato generador de la obligación es nulo, como con toda claridad lo pregonan los artículos 1740 y 1741

La obligación de dar tiene por objeto hacer tradición del derecho real, esto es, enajenar. Tal objeto es ilícito si consiste en enajenar cosa que a la sazón esté embargada por decreto judicial, salvo que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello (ordinal 3º del artículo 1521). Luego es absolutamente nulo el contrato creador de la obligación cuyo objeto sea hacer tradición de cosa sujeta a embargo, excepto en, los casos anteriormente citados.”

En vista de lo anterior esta oficina encuentra que no puede respaldar o dar publicidad de los actos que controvierten el orden jurídico y legal y que se fundamentan en objeto revestido de la ilicitud que atrás comentamos; **pero es necesario que dicha situación sea declarada** conforme lo indica nuevamente la Corte en Sentencia del diecinueve de diciembre de 2008, Sala de Casación Civil:



00000123

28 FEB 2024



“En el derecho civil colombiano la nulidad de los actos jurídicos se denomina absoluta cuando, como lo ha considerado tradicionalmente esta Corporación, el vicio de que adolezca lesiona “los intereses del orden público” (LIX, 424. Cas. Civ. 28 de agosto de 1945), expresión amplia que abarca diferentes hipótesis, algunas referidas a la licitud del negocio, otras a la presencia de los elementos o requisitos establecidos en consideración a la naturaleza del acto o contrato, y otras, incluso, a la observancia de las reglas de capacidad jurídica, todas ellas, en general, contempladas en normas que consagran ordenes o prohibiciones establecidas para tutelar o proteger intereses relevantes para la vida en sociedad. Sobre el particular, cumple recordar que, de acuerdo con el régimen legal previsto por los artículos 1740, 1741, y 2° de la Ley 50 de 1936, que subrogó el texto inicial del artículo 1742 del Código Civil, la nulidad absoluta puede y debe ser declarada oficiosamente por el juez cuando el respectivo vicio se evidencie de la simple lectura del acto o contrato; se puede alegar por todo el que tenga interés en ello o pedirse su declaración por el ministerio público en interés de la moral o de la ley; y es susceptible de saneamiento por ratificación de las partes, salvo que esté originada en objeto o causa ilícita, y, en todo caso, por prescripción extraordinaria.

Así mismo, ha de señalarse que en el régimen legal colombiano la causas de nulidad absoluta son taxativas, de interpretación restrictiva, y corresponden, en el régimen del Código Civil, a la ilicitud en el objeto o en la causa, a la omisión de los requisitos o formalidades exigidos por la ley para el valor del acto o contrato en consideración a su naturaleza, o a la celebración de un acto jurídico por un incapaz absoluto. Si la irregularidad es diferente a cualquiera de las anteriores, el vicio del acto o contrato tan solo produce la nulidad relativa.”

Así las cosas, es oportuno indicar que no es materia que ocupe a esta oficina pronunciarse respecto a la declaratoria de nulidad de dicho negocio, la cual en este momento es innegable frente al estado actual del historial traditicio del inmueble objeto de esta providencia, sin embargo es necesario indicar que esta oficina está llamada a realizar los actos tendientes a que cada folio de matrícula refleje su realidad jurídica en todo momento y hacer guarda de la fe pública ya quebrantada por la inscripción de los documentos viciados.

*Frente a lo anterior, ha de recordarse que el Estatuto del registro de instrumentos públicos, (Ley 1579 de 2012), estableció que están sujetos a registro “todo acto, contrato, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, **medida cautelar**, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes raíces” y “los actos, contratos o providencias que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones”, en desarrollo de lo cual, “por regla general, ningún título o instrumento sujeto a registro o inscripción surtirá efectos*



00000123

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

28 FEB 2024

respecto de terceros, sino desde la fecha de aquél" (arts. 4º y 47 de la Ley 1579 de 2012).

Sobre lo ya comentado, también es oportuno decir que se aplica aquí lo contemplado por el Principio de Legitimación, conexo su vez del principio de Legalidad del Estatuto registral de tal modo que así reposa en legal forma la presunción de legalidad que se le otorga a los asientos registrales; es esencia funcional de este principio suministrar claridad jurídica mediante la presunción de que toda apariencia de derecho conlleva a la existencia del mismo. En otras palabras, cuando aquello que resulta apropiado en Derecho y que surte sus propios efectos, hasta tanto no se demuestre otra cosa, no dejará de serlo.

Se habla de una presunción, fundamentada como iuris tantum, las cuales se extinguen en cuanto soportada prueba en contrario, dicha realidad jurídica se entiende distinta de la declarada inicialmente por la inscripción.

Como es de entenderse, la consecuencia de la afectación de validez de los actos administrativos nos plantea el fenómeno de la nulidad como sanción legal que, en términos generales impone la Ley a aquellos actos que ejecutan los particulares en ejercicio de sus derechos civiles, pero que van contra expresa prohibición de la esta misma.

Esta imposición no es tarea propia de esta oficina y esto se debe a que es competencia de la justicia ordinaria, escapa en el ejercicio de la función registral entrar a dirimir, participar o coadyuvar en las controversias judiciales dadas entre los particulares y más aún en las decisiones que de estas deriven referente a la validez o no de un asiento registral.

De la misma forma, tampoco es facultad de esta Oficina de Registro declarar los efectos que esta nulidad manifestada por la justicia ordinaria acarrea, es decir de la calidad del acto inscrito y sus efectos en el tiempo, de cuando este tuvo vida jurídica legítima siendo un acto anulable o si por el contrario se trató de un acto nulo de pleno derecho. Los elementos de juicio para este tipo de eventos son aplicables a cada caso en concreto que según corresponda y es el Juez quien debe entrar a estudiar y aplicar.

Se hace necesario recordar nuevamente que los Actos Registrales "no son actos administrativos constitutivos, sino de simple atestación; en esa condición, consolidan la tradición como modo, historian una realidad conformada por actos y hechos ajenos a la actividad administrativa, que son los que se originan en la voluntad de las personas como fuente de los negocios privados. De ahí que jurisprudencialmente se haya sostenido en diversas oportunidades, que la certificación como medio de materializar la publicidad que informan al servicio



00000123

28 FEB 2024



registral constituye constancia sobre la situación jurídica de los bienes sujetos a registro; y si bien esa certificación es un documento público, es el título la causa de adquisición del derecho real, cuyo ingreso al patrimonio se produce por el modo. Su alcance probatorio, de acuerdo con el artículo 257 del Código General del Proceso, se contrae a la fecha de su otorgamiento y a las declaraciones que haga el funcionario que los autoriza.”

Entendiendo entonces estas supuestas cancelaciones como no sustentadas legalmente y asumiendo así que la realidad jurídica actual y respaldada del folio 50S-481127 ha sido adulterada, se entiende que la orden judicial de embargo se entiende incólume y vigente en anotación 19, lo propio se puede advertir de la anotación 16, contentiva esta de la hipoteca constituida en favor de FRANCO VARGAS Y ASOCIADOS LIMITADA.

De otra parte y habiéndose requerido a las entidades competentes respecto de la anotación 24 sin que medié un pronunciamiento que desvirtué la legalidad de dicho documento, esta oficina solo puede acogerse al contexto legal del principio de legitimidad del asiento registral que señala según el artículo 3° literal e) de la Ley 1579 de 2012 que advierte:

“Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario”

Ahora y respecto de la anotación No. 27, se extrae de la normatividad aplicable al caso que dicha labor de desvirtuar la legitimidad, legalidad y (para este caso) determinar la existencia de un hecho ilícito, reposa en puntual exclusividad a la Fiscalía General de la Nación en complementariedad de la labor de los Jueces Penales de la República, esto con arreglo a las disposiciones constitucionales y que las normas penales materializan, ergo; si la orden de levantar las inscripciones corresponde (dada la falta de idoneidad por quien autorizó el documento) es labor propia del ente acusatorio, es deber del mismo atender a todos los requerimientos y labores para las cuales lo faculta la Ley.

Pese a lo hasta aquí señalado, y según lo reglado en el Código de Procedimiento Penal aplicable al curso del proceso en mención, de conformidad con lo enunciado en su artículo 101, se tiene que quien tiene la competencia para decretar u ordenar medidas cautelares es el Juez de Control de Garantías, razón por la cual se improcedente atender, cualquier medida provisional dictada por la Fiscalía General de la Nación si no se encuentra debidamente reglamentada y que se pueda adoptar sobre el folio de matrícula objeto de la misma.

Bajo esta premisa, no es dable para esta oficina sostener la medida cautelar presuntamente contenida en el oficio No. 526 del 21 de septiembre de 2011 de la



00000123

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

28 FEB 2024

Fiscalía 365 Delegada ante los Jueces Penales del Circuito de la Unidad de Delitos contra el Orden Económico y Social, Derechos de Autor y Otros, primero por cuanto en dicho oficio no la están individualizando, y segundo por que como ya se advirtió, no existe facultad legal de la entidad peticionaria para el efecto.

Por ultimo y teniendo en cuenta lo anterior, resulta inocuo entonces sostener la inscripción en la que se otorga publicidad a lo señalado en oficio No. 2524 del 18 de octubre de 2011 del Juzgado 72 Civil Municipal de Bogotá (anotación 28) pues como ya se dijo, en este comunicado se está certificando una situación irregular con destino a este expediente, pero carece de validez su inscripción, en el entendido de reiterar que la anotación 19 (medida cautelar de embargo) siempre estuvo vigente, dada la ineptitud de la inscripción efectuada de un documento espurio en anotación 23 presumiendo una cancelación de embargo que nunca tuvo lugar.

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 matricula 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.

Por otra parte, se tiene que para proceder frente a las inscripciones de documentos que obran en anotaciones Nos. 22, 23, 26 y 27 del folio de matrícula inmobiliaria 50S-481127, 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 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 inscripciones de los documentos que se identifican como escritura pública No 620 del 08 de mayo de 2011 de la Notaria 69 de Bogotá" y "oficio N° 0560 del 28 de abril de 2011, Juzgado 72 Civil Municipal de Bogotá" 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 excluir además la inscripción en donde reposa la escritura pública No. 1743 del 24 de agosto de 2011 de la



00000123

28 FEB 2024



Notaria 8ª de Bogotá; también y ante la falta de sustento jurídico que soporte esta inscripción, se excluirá la anotación que contiene el oficio No. 526 del 21 de septiembre de 2011, proferido en marco proceso penal No. 110016000049201111370 por la Fiscalía 365 Delegada ante los Jueces Penales del Circuito de la Unidad de Delitos contra el Orden Económico y Social, Derechos de Autor.

Adicionalmente y por considerarse innecesario su registro también se excluirá del historial traditicio el oficio No. 2524 del 18 de octubre de 2011 del Juzgado 72 Civil Municipal de Bogotá. En resumen, quedaran sin valor ni efecto jurídico registral las anotaciones Nos. 22, 23, 26, 27 y 28 registradas con turnos 2011-61170, 2011-61171, 2011-82633, 2011-92346 y 2011-104455 del folio de matrícula inmobiliaria 50S-481127.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Dejar sin valor ni efectos jurídicos las anotaciones Nos. 22, 23, 26, 27 y 28 del folio de matrícula inmobiliaria 50S-481127, 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: Notificar personalmente esta Resolución a ROSALIA LATORRE CERVANTES y LUZ DARY CORDERO JOYA ~~la~~ carrera 79 B # 49 - 11 Int 1 apto 403 de Bogotá, a y a FRANCO VARGAS Y ASOCIADOS LIMITADA (su representante legal o quien haga sus veces) en la calle 122 # 22 - 17 de Bogotá y al correo servicioalclientecofinare@gmail.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 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,



00000123

28 FEB 2024



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 CUARTO: Una vez en firme el presente acto administrativo, comunicar y enviar copia de este al JUZGADO 72 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, a la OFICINA DE APOYO PARA LOS JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DE BOGOTÁ así como a la Fiscalía 365 Delegada ante los Jueces Penales del Circuito de la Unidad de Delitos contra el Orden Económico y Social, Derechos de Autor para lo propio en el expediente proceso penal No. 110016000049201111370, y al señor OSWALDO ENRIQUE CALDERON VARGAS a la calle 122 # 22 - 17 de Bogotá y al correo servicioalclientecofinare@gmail.com, en respuesta a su solicitud del petición del 21 de febrero de 2019 (50S2019ER03376).

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

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a,

28 FEB 2024

GLADYS URIBE ALDANA

**Registradora Principal (e) Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur**

Proyectó: Jhon Alejandro Martínez E. (13-02-2023)
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.