

RESOLUCIÓN

18 MAR 2024

( )  
Expediente 50C-AA-2023-77

“Por la cual se resuelve una actuación administrativa relacionada con  
la matrícula inmobiliaria 50C-66372”

**LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS  
PÚBLICOS DE BOGOTÁ D. C. ZONA CENTRO**

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 1437 de 2011 y 1579 de 2012,

**CONSIDERANDO QUE:**

**ANTECEDENTES**

Mediante el Auto de 20 de septiembre de 2023, esta Oficina dispuso el inicio de la actuación administrativa, expediente 50C-AA-2023-77, tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-66372. La apertura de la actuación en cita, fue motivada por la inscripción de las anotaciones Nos. 003 y 004, de 03-09-1973, la Sentencia SN de 22-11-1972, dictada por el Juez 12 Civil del Circuito de Bogotá, actos de adjudicación en sucesión de Carmen Rosa García de Ruíz y Arturo Ruiz B. Cortés, en favor de Carlos Arturo Ruíz Buitrago; y adjudicación liquidación de la comunidad de Carmen Rosa García de Ruíz y Arturo Ruiz B, en favor de Carlos Arturo Ruíz Buitrago, sin que los señores Carmen Rosa García de Ruíz y Arturo Ruiz B. Cortés fueran propietarios inscritos. Los hechos fueron conocidos por esta Oficina, por medio de los derechos de petición con radicación 50C2023ER0170, 50C2023ER00379 y SNR2023ER002338.

La situación anterior, se refleja en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-66372, abierto el 14-09-1972, que identifica el inmueble localizado en la KR 41B BIS 5B 29, así:

Por medio del turno de radicación 72054487, anotación No. 002 de 06-09-1972, se dio publicidad a la Escritura 4015 de 26-08-1972, autorizada en la Notaría 2° de Bogotá, la cual contiene el acto de compraventa de Carlos Arturo Ruiz Buitrago, en favor de Ignacio Reyes.

Seguidamente, fueron inscritas las anotaciones Nos. 003 y 004, de 03-09-1973, que incluyen la Sentencia SN de 22-11-1972, dictada por el Juez 12 Civil del Circuito de Bogotá, y contempla los actos de adjudicación en sucesión, de Carmen Rosa García de Ruíz y Arturo Ruiz B. Cortés, en favor de Carlos Arturo Ruíz Buitrago; y adjudicación liquidación de la comunidad de Carmen Rosa García de Ruíz y Arturo Ruiz B, en favor de Carlos Arturo Ruíz Buitrago.

Se efectuaron las correspondientes comunicaciones, en la forma prevista en el Artículo 37 de la Ley 1437 de 2011, a los peticionarios, y a los terceros determinados: Ignacio Reyes y Carlos Arturo Ruíz Buitrago; a terceros indeterminados que puedan creerse con igual o mejor derecho, llevándose a cabo la publicación en la página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro, el 02 de octubre de 2023; lo anterior, con el fin de garantizar el debido proceso y la publicidad del Auto en cita.

Contando con todo el acervo probatorio, se procede a decidir de fondo.

**PRUEBAS**

- La copia del folio de cartulina de la matrícula inmobiliaria 50C-66372.
- La información que obra en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-66372.
- La copia de la Escritura 4174 de 24-06-1964, autorizada en la Notaría 5° de Bogotá
- La copia de la Escritura 4015 de 26-08-1972, autorizada en la Notaría 2° de Bogotá

RESOLUCIÓN

( )  
Expediente 50C-AA-2023-77

18 MAR 2024

**“Por la cual se resuelve una actuación administrativa relacionada con la matrícula inmobiliaria 50C-66372”**

**FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

En primer término, el Artículo 2º de la Ley 1579 de 2012<sup>1</sup>, establece:

Artículo 2º. Objetivos. El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:

- a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil;
- b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces; c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

Dentro de dicho entendido, la labor de las Oficinas de Registro tienen como objetivos los de servir de medio para la tradición del bien raíz, constituir fuente probatoria de la misma y brindar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, sin perjuicio de las vicisitudes propias inherentes al trabajo humano; En ese orden de ideas, el ejercicio del principio de publicidad, impone a la Oficina de Registro de Bogotá, Zona Centro, el deber de reflejar la realidad jurídica en los inmuebles y ajustar su ejercicio a la regla legal tanto para conceder un derecho como para negarlo, de manera que toda la gestión quede sujeta integralmente a los límites que impuso el legislador, por tal razón, no es una actividad caprichosa sino que en todo momento debe ceñirse al orden legal.

En segundo lugar, la función de suministrar información respecto de la historia de un predio y con ello, propiciar seguridad en el tráfico inmobiliario, implica que, si algún dato altera la normalidad del contenido, en razón a desconocer el trámite legal previsto, o encontrar que el acto inscrito presenta vicios de contenido, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, con base en las facultades de autocontrol, debe acudir a alinear a la normatividad, la anotación o dato que resulte ajeno a la verdad de la tradición del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente; es decir, a velar por mantener la realidad jurídica.

Lo anterior permite concluir que es el Registrador de Instrumentos Públicos o el funcionario calificador designado para ello, a quienes les compete ejercer el control de legalidad sobre los documentos que radiquen los usuarios para su inscripción en el registro, el cual se realiza en la etapa de calificación y se define como:

(...) el examen que corresponde hacer al funcionario de registro idóneo para tal finalidad, en virtud del cual queda determinado, en cada caso, si el título presentado reúne las condiciones exigidas por las leyes para ser inscrito y surtir todos los efectos o si, por el contrario, faltan en él algunos de los requisitos o elementos precisos para formalizar la inscripción; en este último caso, puede suceder que la falta se corrija y una vez superada reingrese nuevamente y cumpla con todas las etapas del proceso de registro. La función calificadora actúa para que sólo tengan acceso al registro los títulos válidos y perfectos. De no existir esta etapa, se formarían verdaderas cadenas de inscripciones fraudulentas, amparadas por el Estado, y los asientos del registro sólo servirían para engañar al público, favorecerían el tráfico ilícito y provocarían un sinnúmero de Litigios.

<sup>1</sup> Presidencia de la república (2012, 01 de octubre), “Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones” *Diario Oficial*, núm. 48.570, 01 de octubre de 2012, Bogotá.

RESOLUCIÓN

18 MAR 2024

( )  
Expediente 50C-AA-2023-77

**“Por la cual se resuelve una actuación administrativa relacionada con  
la matrícula inmobiliaria 50C-66372”**

La calificación es una atribución que tiene el registrador o el funcionario designado, de examinar el documento cuya inscripción o anotación se solicite, para verificar si reúne los presupuestos legales necesarios para poder ingresar al registro. (...) La calificación es una actividad jurídica del Estado puesta al servicio de los particulares para revisar y estudiar los instrumentos públicos presentados a registro y determinar si cumplen con las formalidades legales. Superada esta fase, se procede a confrontarlo con la historia jurídica consignada en el folio real, y si fuere el caso, con los documentos que sirvieron de soporte a las inscripciones anteriores y demás elementos que conforman el archivo.<sup>2</sup> (Caicedo, 2001, pp. 190-200)

No obstante lo anterior, es procedente advertir que en el procedimiento de calificación, la Entidad no es una infalible; Diversas situaciones pueden llevar a que el registro que refleja un folio de matrícula inmobiliaria, no necesariamente corresponda a la realidad jurídica que debe presentar en un caso dado. Es por tanto, que la Ley 1579 de 2012, establece la finalidad del folio de matrícula inmobiliaria, así:

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.  
(...)

Atendiendo lo anterior, es claro que, la actividad registral, como sucede en la Administración Pública, al ser realizada por personas, como toda labor humana no está exenta de incurrir en errores o inconsistencias que vulneren la veracidad y fidelidad de la información registral, Por esta y demás situaciones que se pueden presentar en determinados eventos, es posible que un folio de matrícula inmobiliaria no exhiba la verdadera situación jurídica de un inmueble.

Previendo la situación antes reseñada, el legislador estableció un procedimiento en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, para efectuar la corrección de errores o inconsistencias, ya sean de carácter formal<sup>3</sup>, o aquellos que modifiquen la situación jurídica de los inmuebles y que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, tal y como lo preceptúa el Artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

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.  
(...)

<sup>2</sup> Caicedo, E. (2001). *Derecho Inmobiliario Registral, Registro de la Propiedad y Seguridad Jurídica*. Bogotá D. C.: Temis S.A.

<sup>3</sup> Errores ortográficos, aritméticos, de digitación o mecanográficos que, no afectan la naturaleza jurídica de los actos, o el contenido esencial del mismo.

RESOLUCIÓN

( )  
 Expediente 50C-AA-2023-77

18 MAR 2024

“Por la cual se resuelve una actuación administrativa relacionada con la matrícula inmobiliaria 50C-66372”

Con base en los fundamentos legales expuestos, procedemos en el presente acto administrativo.

**CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

A esta Oficina le corresponde la corrección de las inscripciones de los actos de adjudicación en sucesión de Carmen Rosa García de Ruíz y Arturo Ruíz B. Cortés, en favor de Carlos Arturo Ruíz Buitrago; y adjudicación liquidación de la comunidad de Carmen Rosa García de Ruíz y Arturo Ruíz B, en favor de Carlos Arturo Ruíz Buitrago, según la Sentencia SN de 22-11-1972, dictada por el Juez 12 Civil del Circuito de Bogotá, anotaciones 003 y 004 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-66372, efectuadas, sin que los señores Carmen Rosa García de Ruíz y Arturo Ruíz B. Cortés, fueran los titulares de derecho real de dominio inscritos.

Al verificar los antecedentes traditicios del folio de matrícula inmobiliaria 50C-66372, es evidente que, la Urbanización Gorgonzola Ltda., otorgó la Escritura 4174 de 24-06-1964, autorizada en la Notaría 5° de Bogotá, en la celebración del acto de compraventa, en favor del señor Carlos Buitrago Ruiz, lo cual, se puede comprobar en el instrumento. Específicamente, en la microficha de la Hoja de Ruta de la Escritura, en donde encontramos:

CIRCULO DE REGISTRO DE <u>Bogotá</u>											
HOJA DE RUTA DE CONTINUACION PARA LA EXPEDICION DE CERTIFICADO											
NUMERO DE MATRICULA <u>050-0066372</u>				NUMERO DE RADICACION <u>P2-05448F</u>				HOJA No <u>1</u> DE <u>1</u> PASA A LA HOJA No. <u>  </u>			
ANOTACION			DOCUMENTO QUE SE REGISTRO								
No.	FOIA	MEZ	AÑO	NATURALEZA Y NUM.	DIA	MEZ	AÑO	OPICINA DE ORIGEN	CIUDAD		
<u>001</u>	<u>20</u>	<u>03</u>	<u>64</u>	<u>Esc. 4174</u>	<u>24</u>	<u>06</u>	<u>64</u>	<u>Not. 5ª</u>	<u>Bogotá</u>		
CLASE DE REGISTRO			VALOR DEL ACTO			NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO					
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<u>12.647.3101X</u>			<u>Compra Venta</u>					
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO											
LA X INDICA LA PERSONA QUE FIGURA COMO PROPIETARIA											
NOMBRES								IDENTIFICACION			
<u>De: Urbanización Gorgonzola Ltda</u>								NÚMERO			
<u>Nº: Carlos Buitrago Ruiz</u>											
LIBRO <u>50C-66372</u>			FOLIO <u>64</u>			NUMERO <u>3625B</u>			AÑO <u>64</u>		
PASA A LIBRO			FOLIO			NUMERO			AÑO		
									CONTINUA AL RESPALDO		
									SI <input type="checkbox"/>		
									NO <input checked="" type="checkbox"/>		

RESOLUCIÓN

Expediente 50C-AA-2023-77

18 MAR 2024

“Por la cual se resuelve una actuación administrativa relacionada con la matrícula inmobiliaria 50C-66372”

Igualmente, verificamos que, por medio del turno de radicación 72054487, anotación No. 002 del folio de matrícula en cita, se dio publicidad a la Escritura 4015 de 26-08-1972, autorizada en la Notaría 2° de Bogotá, la cual contiene el acto de compraventa de Carlos Arturo Ruiz Buitrago, en favor de Ignacio Reyes, así:

26/1972

26/1972

4015

BB 00746426

En la ciudad de Bogotá, D. E., Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a (veintiseis) de Agosto de mil novecientos setenta y dos (1.972),

Ante mí, ADOLFO URDINEZA LAVERDE, Notario Segundo Principal de este círculo, comparó el señor CARLOS ARTURO RUIZ BUITRAGO, varón casado, mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 136729 de Bogotá, libreta militar número 727243 del Distrito Militar número 10, a quien personalmente conozco de lo cual doy fe, dijo PRIMERO:

Que por medio del presente instrumento público, transfirió a título de venta real y efectiva en favor del señor IGNACIO REYES, el derecho de dominio, propiedad y posesión que el exponente vendedor tiene sobre un lote de terreno con área de doscientas veintinueve varas cuadradas con sesenta y nueve centésimos de vara cuadrada ( 229,69 v.c.), o sean ciento cuarenta y siete metros cuadrados diez y seis decímetros cuadrados ( 147,16 mts.2.), aproximadamente; distinguido con el número...

No obstante la anterior situación jurídica, fueron inscritas las anotaciones Nos. 003 y 004, de 03-09-1973, la Sentencia SN de 22-11-1972, dictada por el Juez 12 Civil del Circuito de Bogotá, actos de adjudicación en sucesión de Carmen Rosa García de Ruiz y Arturo Ruiz B. Cortés, en favor de Carlos Arturo Ruiz Buitrago; y adjudicación liquidación de la comunidad de Carmen Rosa García de Ruiz y Arturo Ruiz B, en favor de Carlos Arturo Ruiz Buitrago, en el folio de matrícula inmobiliaria y 50C-66372; es por tanto que, las transferencias fueron registradas por quienes no fungían como titulares del derecho real de dominio.

Los actos antes descritos, se corroboran en la copia del folio de cartulina 0500066372, de la siguiente manera:



RESOLUCIÓN

18 MAR 2024

( )  
Expediente 50C-AA-2023-77

**“Por la cual se resuelve una actuación administrativa relacionada con la matrícula inmobiliaria 50C-66372”**

domicilio, se ordena publicar la Resolución en la página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro [www.supernotariado.gov.co](http://www.supernotariado.gov.co), de acuerdo con los Artículos 67, 69 y 73 de la Ley 1437 de 2011.

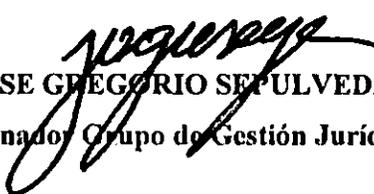
**CUARTO:** Este acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y surtirá efectos una vez se encuentre en firme.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D. C., a los

18 MAR 2024

  
**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES**  
Registradora Principal

  
**JOSE GREGORIO SEPULVEDA YEPEZ**  
Coordinador Grupo de Gestión Jurídica Registral

Proyectó: Luz Mary Reina Ortiz, Profesional Especializada