

RESOLUCIÓN

18 MAR 2024

Expediente 50C-AA-2022-93

“Por la cual se resuelve una actuación administrativa relacionada con la matrícula inmobiliaria 50C-45336”

**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 31 de octubre de 2022, esta Oficina dispuso el inicio de la actuación administrativa, expediente 50C-AA-2022-93, tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-45336. La apertura de la actuación en cita, fue motivada por la inscripción del acto de embargo derechos de cuota, rad 2014-0196, ordenado en el Oficio GB2633 de 15-07-2021, proferido por la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá, en contra de Myriam Casas de Pinilla, sobre la cuota parte de la cual ya no era titular. Los hechos fueron conocidos por esta Oficina, por medio de la solicitud de corrección con radicación C2022-8349.

La situación anterior, se refleja en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-45336 abierto el 15-05-1972, del inmueble localizado en la carrera 28 4A 54, así:

ANOTACION: Nro 14 -Fecha: 01-04-2019 Radicación: 2019-24545 VALOR ACTO: \$  
Documento: ESCRITURA 194 del: 24-01-2009 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTÁ D. C.  
ESPECIFICACION: 0199 ADJUDICACION EN SUCESION (MODO DE ADQUISICION)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: SALAZAR DE CASAS EVELINA 20065307  
A: CASAS PARRADO RAFAEL 50% 96797 X  
A: CASAS DE PINILLA MYRIAM 12.5% 31243556 X  
A: CASAS SALAZAR CARMEN ROSA 12.5% 51737386 X  
A: CASAS SALAZAR PATRICIA 12.5% 51718129 X  
A: CASAS SALAZAR NELSON ARTURO 12.5% 19197230 X

ANOTACION: Nro 15 -Fecha: 14-05-2019 Radicación: 2019-37341 VALOR ACTO: \$ 43,200,000.00  
Documento: ESCRITURA 1928 del: 09-05-2019 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTÁ D. C.  
ESPECIFICACION: 0375 DACION EN PAGO DERECHOS DE CUOTA 12.5% (LIMITACION AL DOMINIO)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: CASAS DE PINILLA MYRIAM 31243556  
A: CASAS SALAZAR PATRICIA 51718129 X

ANOTACION: Nro 19 -Fecha: 13-12-2019 Radicación: 2019-101797 VALOR ACTO: \$  
Documento: SENTENCIA 0822 del: 12-03-2019 JUZGADO 009 DE FAMILIA de BOGOTÁ D. C.  
ESPECIFICACION: 0301 ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA 50% (LIMITACION AL DOMINIO)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: CASAS PARRADO RAFAEL 96797  
A: CASAS SALAZAR NELSON ARTURO 12.5% 19197230 X  
A: CASAS DE PINILLA MYRIAM 12.5% 31243556 X  
A: CASAS SALAZAR PATRICIA 12.5% 51718129 X  
A: CASAS SALAZAR CARMEN ROSA 12.5% 51737386 X

RESOLUCIÓN

( )  
Expediente 50C-AA-2022-93

18 MAR 2024

**“Por la cual se resuelve una actuación administrativa relacionada con la matrícula inmobiliaria 50C-45336”**

ANOTACION: Nro 20 -Fecha: 16-01-2020 Radicación: 2020-2765 VALOR ACTO: \$ 48,000,000.00  
Documento: ESCRITURA 10 del: 08-01-2020 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTÁ D.C.  
ESPECIFICACION: 0375 DACION EN PAGO DERECHOS DE CUOTA 12.5% (LIMITACION AL DOMINIO)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: CASAS DE PINILLA MYRIAM 31243556  
A: CASAS SALAZAR PATRICIA 12.5% 31719129 X

ANOTACION: Nro 23 -Fecha: 07-10-2021 Radicación: 2021-86197 VALOR ACTO: \$  
Documento: OFICIO GB2633 del: 15-07-2021 JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIA de BOGOTÁ D. C.  
ESPECIFICACION: 0493 EMBARGO DERECHOS DE CUOTA RAD 2014-0196 (MEDIDA CAUTELAR)  
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)  
DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. 860343137  
A: CASAS DE PINILLA MYRIAM 31243556 X

Se efectuaron las correspondientes comunicaciones, en la forma prevista en el Artículo 37 de la Ley 1437 de 2011, al peticionario, y a los terceros determinados: Myriam Casas de Pinilla, Patricia Casas Salazar, Oficina para los Juzgado Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias, Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá, Proceso No. 2014-196, y Banco Davivienda S. A.; 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 04 de noviembre de 2022; 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 información que obra en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-45336.
- Fotocopia de la Escritura 54 de 08 de enero de 2020, Notaría 54 de Bogotá.
- Sentencia de 02-10-2018, proferida por el Juzgado 9° de Familia de Bogotá
- Oficio GB2633 de 15-07-2021, proferido por la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá, contenido del acto de embargo derechos de cuota, rad 2014-0196, de Banco Davivienda S. A., en contra de Myriam Casas de Pinilla.
- La comunicación con radicación 50C2022ER16015, del señor Alberto Rivera Marín, Representante Legal para efectos judiciales y administrativos, del Banco Davivienda S. A., manifestación de la inexistencia de obligación crediticia alguna a cargo de la señora Myriam Casas de Pinilla, y solicitud de desvinculación de su representada, de la actuación administrativa.

- - - 00 15 2

RESOLUCIÓN

( )

18 MAR 2024

Expediente 50C-AA-2022-93

**“Por la cual se resuelve una actuación administrativa relacionada con la matrícula inmobiliaria 50C-45336”**

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

Artículo 2°.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

( )

Expediente 50C-AA-2022-93

18 MAR 2024

**“Por la cual se resuelve una actuación administrativa relacionada con la matrícula inmobiliaria 50C-45336”**

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 puede ser inducida al error por la conducta reprochable de quien tiene interés de obtener un resultado a su favor, o en beneficio de un tercero, por lo tanto, no es una Entidad 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 así como el funcionario calificador debe atenerse a los principios que rigen la actividad registral, Ley 1579 de 2012, especialmente el de legalidad del acto, que establece:

Artículo 3°. *Principios.* Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

(...)

d) Legalidad. Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción;

(...)

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 extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;

b) Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;

(...)

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, como por ejemplo cuando se inscribe en un folio de matrícula algún negocio jurídico, acto o providencia, que puede llevar a la comisión de errores, bien sea por el desarrollo del ejercicio o por el interés de una persona externa, en busca de un resultado, realiza acciones tendientes a la comisión del mismo. Por esta y demás situaciones que se pueden presentar en determinados

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

RESOLUCIÓN

18 MAR 2024

Expediente 50C-AA-2022-93

**“Por la cual se resuelve una actuación administrativa relacionada con  
la matrícula inmobiliaria 50C-45336”**

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 proceder a 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.

(...)

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

**CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

A esta Oficina le corresponde la corrección de la inscripción del acto de embargo derechos de cuota, rad 2014-0196, ordenado en el Oficio GB2633 de 15-07-2021, proferido por la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá, de Banco Davivienda S. A., en contra de Myriam Casas de Pinilla, sobre la cuota parte de la cual, ya no es titular.

Al verificar los antecedentes traditicios del folio de matrícula inmobiliaria 50C-45336, es evidente que, la señora Myriam Casas de Pinilla, adquirió la cuota parte de 12.5% del bien, por adjudicación en sucesión de la causante Etelvina Salazar de Casas, según la Escritura 194 de 24-01-2009, autorizada en la Notaría 54 de Bogotá, en la anotación No. 14. Igualmente, la señora Myriam Casas de Pinilla fue adjudicataria con el 12.5% del inmueble, en la sucesión de Rafael Casas Parrado, de acuerdo con la Sentencia de 02-10-2018, proferida por el Juzgado 9º de Familia de Bogotá, anotación No. 19.

En la misma forma, es un hecho que, la señora Myriam Casas de Pinilla, entregó por dación en pago los derechos de cuotas de 12.5% a la señora Patricia Casas Salazar, de acuerdo con las Escrituras Nos. 1828 de 09-05-2019 y 10 de 08-01-2020, ambas de la Notaría 54 de Bogotá, anotaciones Nos. 16 y 20 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-45336.

Y, de acuerdo con la anotación No. 23, fue inscrita la medida cautelar de embargo derechos de cuota rad 2014-0196, con turno de radicación 2021-86197, adelantado por el Banco Davivienda S. A., en contra de la señora Myriam Casas de Pinilla, ordenada por la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución

<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.

( )  
Expediente 50C-AA-2022-93

**“Por la cual se resuelve una actuación administrativa relacionada con la matrícula inmobiliaria 50C-45336”**

de Sentencias de Bogotá, en Oficio GB2633 de 15-07-2021; el registro no procedía en razón a las daciones en pago inscritas en las anotaciones Nos. 16 y 20, reseñadas previamente; es por tanto que, la medida cautelar fue registrada sobre quien no fungía como titular del derecho de cuota.

Así las cosas, con el fin de reflejar la realidad jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-45336, es conducente ordenar dejar sin valor y efecto jurídico la anotación No. 23, por encontrarse contrario con la normatividad vigente, Artículo 31, numeral 1º, de la Ley 1579 de 2012, en concordancia con lo establecido en el Código General del Proceso<sup>4</sup>, el mismo estipula que no es dable registrar embargo cuando la persona contra quien se dispone la medida cautelar, no es propietaria.

Finalmente, recibimos la comunicación con radicación 50C2022ER16015, del señor Alberto Rivera Marín, Representante Legal para efectos judiciales y administrativos, del Banco Davivienda S. A., según el Acta No. 836 de 26-06-2012, de la Junta Directiva, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, el 30-08-2012, con el No. 00214536, del Libro VI, según consta en el Certificado de Matrícula de Sucursal Nacional, expedido el 20-09-2022, con código de verificación B223816569E714, por medio de la cual, manifiesta “ (...) que, al interior del Banco Davivienda S. A., se constató la inexistencia de obligación crediticia alguna a favor del Banco por mí representado y a cargo de la mencionada demandada. (...)”. Así las cosas, la señora Myriam Casas de Pinilla no registra deudas actuales, a favor del Banco Davivienda S. A., por lo que solicita la desvinculación de su representada de la actuación administrativa.

Por lo anterior, este Despacho,

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Corregir el folio de matrícula inmobiliaria 50C-45336, en los siguientes instrumentos, y efectuar las salvedades correspondientes:

- La Sentencia SN de 05-10-2018, proferida por el Juzgado 9º de Familia de Bogotá, de la anotación No. 19, por cuanto indica erróneamente ser la Sentencia 0822 de 12-03-2019.
- Así mismo, corregir el Oficio GB2633 de 15-07-2021, proferido por la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá, inscrito en la anotación No. 23, presenta la inexactitud de ser el Oficio GB2633 de 15-07-2021, proferido por el Juzgado 4º Civil del Circuito de Bogotá.

<sup>4</sup> 1. El de bienes sujetos a registro se comunicará a la autoridad competente de llevar el registro con los datos necesarios para la inscripción: si aquellos pertenecieren al afectado con la medida, lo inscribirá y expedirá a costa del solicitante un certificado sobre su situación jurídica en un período equivalente a diez (10) años, si fuere posible. Una vez inscrito el embargo, el certificado sobre la situación jurídica del bien se remitirá por el registrador directamente al juez. Si algún bien no pertenece al afectado, el registrador se abstendrá de inscribir el embargo y lo comunicará al juez; si lo registra, este de oficio o a petición de parte ordenará la cancelación del embargo. Cuando el bien esté siendo perseguido para hacer efectiva la garantía real, deberá aplicarse lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 468. (Negrilla fuera del texto original)

RESOLUCIÓN

( )

Expediente 50C-AA-2022-93

18 MAR 2024

“Por la cual se resuelve una actuación administrativa relacionada con la matrícula inmobiliaria 50C-45336”

**SEGUNDO:** Dejar sin valor ni efecto jurídicos la anotación No. 23 de la matrícula inmobiliaria 50C-45336, por las razones expuestas en la parte considerativa de este acto administrativo. Así mismo, dejará la salvedad correspondiente en la matrícula en cita, haciendo referencia a la anotación corregida, el tipo de corrección que se efectuó, y el acto administrativo por el cual se ordenó.

**TERCERO:** Desvincular al Banco Davivienda S. A. de la actuación administrativa, en razón a la manifestación de su representante legal, de no tener interés en las resultados de la misma, por ausencia de obligaciones crediticias de la señora Myriam Casas de Pinilla con la Entidad Bancaria en cita.

**CUARTO:** Notificar personalmente esta decisión a: Myriam Casas de Pinilla en la Av. Jiménez No. 8-77, Of. 505, y al correo [omarandresleyton@hotmail.com](mailto:omarandresleyton@hotmail.com); y Patricia Casas Salazar, titular actual de derechos de cuota, en la carrera 28 No. 4-54, Lote 14, Manzana E, Urbanización Veraguas; informándoles que, contra este acto administrativo, proceden los recursos de reposición ante esta Oficina de Registro y el de apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral, de la Dirección Técnica de Registro, Superintendencia de Notariado y Registro, en los términos del Artículo 76, de la Ley 1437 de 2011.

**QUINTO:** Envíese copia de la presente decisión a: Oficina de apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias, al correo [gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co), área de Gestión Documental, en la carrera 10 No. 14-30, pisos 2,3, 4 y 5, Edificio Jaramillo Montoya (Juzgado de Origen 21 Civil del Circuito); con el fin de comunicar a las partes dentro del Proceso Ejecutivo Singular No. 2014-196 (Juzgado de origen 21 Civil del Circuito), iniciado por Banco Davivienda, en contra de Myriam Casas de Pinilla y otros.

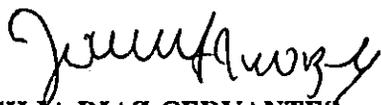
**SEXTO:** Como quiera que la decisión aquí adoptada puede afectar en forma directa e inmediata a terceros indeterminados que, no han intervenido en esta actuación y a determinados de quienes se desconozca su domicilio, se ordena publicar la Resolución en la página Web de la Superintendencia de Notariado 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.

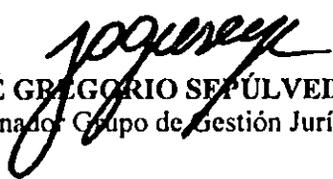
**SEPTIMO:** Este acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y surtirá efectos una vez se encuentre en firme.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D. C., a los

18 MAR 2024

  
JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES  
Registradora Principal

  
JOSÉ GREGORIO SEPÚLVEDA YÉPEZ  
Coordinador Grupo de Gestión Jurídica Registral

Proyectó: Luz Mary Reina Ortiz, Profesional Especializada