



RESOLUCIÓN No. 000 000 52

25 ENE 2024

Por la cual se establece la real situación jurídica de la matrícula inmobiliaria No. 50S-40105691

Expediente No. A.A. 009 del 2020

**EL REGISTRADOR PRINCIPAL (E) DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS
PÚBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR**

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere el Decreto 2723 de 2014, la Ley 1579 de 2012, la Ley 1437 de 2011, y

CONSIDERANDO

I. ANTECEDENTES

Mediante consecutivo de correspondencia 50S2019ER22212 del 04 de diciembre del 2019 radicado ante esta Oficina de Registro, el representante legal de la ASOCIACION COLOMBIANA DE VIVIENDA ECONOMICA (A.C.V.E.) solicita a esta Oficina que se deje sin valor ni efecto la anotación **No. 03** del folio de matrícula inmobiliaria **50S-40105691**, debido a que el documento inscrito como Escritura Pública No. 1245 del 12 de febrero del 2019 no coincidiría con el protocolo de la Notaría Veinticuatro (24) del Circulo de Bogotá en cuanto a que el contenido del documento no sería el mismo del que se encuentra registrado en el folio de matrícula correspondiente.

En vista de ello, mediante radicado por correspondencia 50S2020EE01079 del 07 de enero del 2020, esta Oficina de Registro efectuó la debida respuesta en cuanto a que se debe iniciar una actuación administrativa, con el fin de cumplir lo estipulado en la Instrucción Administrativa No. 11 del 2015 proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

II. ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

En virtud de los hechos relatados anteriormente, este Despacho adelantó el inicio de la actuación administrativa bajo el expediente con radicado **AA-009-2020**, con el fin de establecer la realidad jurídica de la matrícula inmobiliaria objeto de la presente actuación¹.

Atendiendo lo anterior, se notificó la decisión al Sr. MARIO NIETO GONZALEZ, mediante oficio 50S2020EE02970 del 04 de febrero del 2020, representante legal de la ASOCIACION COLOMBIANA DE VIVIENDA ECONOMICA (A.C.V.E.) para que se pronuncie sobre los hechos materia de esta actuación.²

En vista de ello, se notificó a los Sres. INGRID KATERINE LOZANO FLOREZ Y ANDRES RIOS MALO, mediante oficio 50S2020EE08850 del 29 de mayo del 2020, para que se pronuncie sobre los

¹ El inicio de la actuación administrativa está contemplado en los folios 32- 34 del Exp. AA-009-2020

² Folio 52-53 Exp. AA-009-2020



000 000 52
25 ENE 2024



hechos materia de esta actuación; así como al Sr. ALFONSO RIOS por comunicación con radicado 50S2020EE08849.³

Acorde a esto, se requirió a la NOTARIA VEINTICUATRO (24) DEL CIRCULO DE BOGOTA con el fin de solicitar certificar la Escritura No. 1245 del 12 de febrero del 2019, mediante Oficios 50S2019EE00381 del 05 de diciembre del 2019 y 50S2021EE10432 del 07 de julio del 2021; así para su conocimiento y fines pertinentes

Por último, el Grupo Divulgación y Publicaciones de la Superintendencia de Notariado y Registro, dio publicidad al auto que dispuso la apertura de la presente actuación administrativa, obrando constancia del cumplimiento al requerimiento⁴.

III. PARTES INTERVINIENTES

En garantía de los derechos de representación, defensa y contradicción, las partes interesadas fueron informadas del inicio de la presente actuación, donde obran respuesta a los requerimientos por parte de la NOTARIA VEINTICUATRO (24) DE BOGOTA así como los reiterados derechos de petición del Sr. MARIO NIETO HERNANDEZ, representante legal de la ASOCIACION COLOMBIANA PARA LA VIVIENDA ECONOMICA, los cuales fueron respondidos oportunamente por esta Oficina, así como se tendrá en cuenta al momento de tomarse la decisión correspondiente en el caso objeto de esta Litis.

IV. ELEMENTOS MATERIALES DE PRUEBA

Dentro del sumario, obran en el expediente los siguientes elementos que se evaluarán para la toma de decisión en el caso en concreto:

- Copia de la Escritura No. 1245 del 09 de julio del 2019 otorgada en la Notaria Veinticuatro (24) de Bogotá donde intervienen los Sres. LUIS CARLOS CHAVES AVEÑANEDA Y MARIA NERY GONZALEZ mediante el acto jurídico de compraventa; así como su certificación y denuncia penal

Al momento de tomar la presente decisión, el expediente cuenta con ciento **cuarenta y cuatro (144) folios.**

V. DESCRIPCIÓN DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA INVOLUCRADA EN LA ACTUACIÓN.

Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40105691
Estado actual: Activo
Fecha de apertura: 13/08/1992

³ Folio 56-58; 61-63 Exp. AA-009-2020

⁴ Folios 66-67 Exp. AA-009-2020



00000052

25 ENE 2024



Dirección:

1. DIAGONAL 45C SUR 16B-10 ESTE URBANIZACION ALTOS DEL VIRREY ETAPA I LOTE N. 21 MANZANA 65
2. DG 44A SUR 16 08 ESTE (DIRECCION CATASTRAL)
3. DG 44 SUR 16 08 ESTE (DIRECCION CATASTRAL)

Descripción, cabida y linderos: " LOTE N. 21 DE LA URBANIZACION ALTOS DEL VIRREY ETAPA I. SE SEGREGA DE OTRO DE MAYOR EXTENSION UBICADO EN JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE USME. STAFE DE BTA TIENE UN AREA DE 60.50 M2. SUS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA # 2465 DE 30-03-92 NOT. 4. DE SANTAFE DE BOGOTA, SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-84."

El presente folio contiene **03** anotaciones de las que, respecto de los hechos indicados en la situación fáctica de la presente actuación, corresponde verificar las siguientes: así:

Anotación No. 03: Escritura 1245 del 12/02/2019 de la Notaria 24 de Bogotá, acto de Compraventa, inscrito con turno de radicación 2019-59872

DE: ASOCIACION COLOMBIANA DE VIVIENDA ECONOMICA

A: ALFONSO RIOS

(X) PROPIETARIO

VI. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Frente al objeto a decidir en el presente, este Despacho tendrá como fundamentos legales lo plasmado en nuestro ordenamiento jurídico vigente, con el fin de establecer la realidad jurídica del inmueble en mención. En principio, se aplicará lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 1579 del 2012 "Por la cual se expide el estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y se dictan otras disposiciones", donde se establece que:

"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 inscripción⁵.

Acorde con lo anterior, dentro de este mandato normativo se establece que la labor de las Oficinas de Registro es la de servir de medio para la tradición del bien inmueble inscrito. A su vez, las anotaciones publicitadas constituyen fuente probatoria de la misma, por lo que brinda seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, sin perjuicio de las vicisitudes propias inherentes al trabajo humano.

A su vez, se debe indicar que el ejercicio del "principio de publicidad" impone a la Oficina de Registro 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 tal manera que toda la gestión quede sujeta integralmente a los límites que imponga el legislador, por lo que no es una actividad caprichosa, sino que en todo momento debe ceñirse al orden legal a través de su examen jurídico frente al acto objeto del mismo.

⁵ Sustraído Art. 2 Ley 1579 del 2012. Subrayado fuera de texto



00000052
25 ENE 2024



Por ello, la función de suministrar información respecto de la historia de un predio implica que si algún dato altera la normalidad del contenido, ya sea porque desconoce el trámite legal previsto o que el acto inscrito presenta vicios de contenido, la Oficina debe acudir a enderezar el acto, 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, teniendo en cuenta las facultades establecidas por el Legislador.

Frente a lo dispuesto, nuestro Estatuto Registral dispone que las Oficinas de Registro tienen un mandato legal que las faculta a hacer el efectivo examen jurídico frente a los documentos que remiten para su competencia. Por ello, en la se ha establecido en el artículo 4 que están sujetos a registro:

"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"⁶;

De este modo, al consignarse la legalidad del acto jurídico sujeto a registro, se brinda la protección y se establece la realidad y actual del mismo, respetando además otros principios como el de publicidad indicado, de tal manera que, de una forma material se establece que al abrir y llevar una matrícula inmobiliaria, por ejemplo, tiene como finalidad que *"(...) que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien"*⁷.

En vista de ello, con el fin de blindar el inmueble, el legislador ha previsto en la normatividad citada el procedimiento según el cual las Oficinas de Registro pueden corregir errores con ocasión de la actividad registral. Así, se ha plasmado que si el mismo ocurrió en la etapa de calificación y que fue oponible para las partes o terceros, la Oficina puede corregir dicho error mediante actuación administrativa, como en el caso *sub-examine*. Por lo que se cita la norma que:

*"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."*⁸

En síntesis, es innegable la facultad legal que ha brindado el legislador a las Oficinas de Registro para velar por la integridad jurídica de los bienes inmuebles registrados en su competencia. A su vez, le ha dado herramientas infalibles para corregir errores y evitar perjuicios a personas y terceros involucrados. Por esta situación, utilizando estas los estamentos jurídicos indicados, este Despacho dirimirá esta controversia, acorde con lo establecido, respetando derechos consagrados para las partes como lo es el debido proceso.

⁶ Sustraído Literal A. Art. 4. Ley 1579 del 2012. Subrayado fuera de texto

⁷ Sustraído Art. 49 Ley 1579 del 2012. Subrayado fuera de texto

⁸ Sustraído Art. 49 Ley 1579 del 2012



000 000 52
25 ENE 2024



CONSIDERACIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO

Con los cimientos jurídicos antes citados y después de haber recorrido las etapas necesarias para definir el asunto que nos ocupa, el cual tiene como objetivo establecer la realidad jurídica del predio involucrado en la presente actuación, este Despacho resolverá el asunto objeto de esta Litis, en vista que se han atendido las comunicaciones, notificaciones y publicaciones dispuestas por la ley, sin que se adviertan causales que invaliden lo actuado, actuando en pro del debido proceso.

En primera medida, nuestro ordenamiento jurídico y registral ha establecido unos principios que deben regir dicha actividad en debida forma, la cual se constituye como un servicio público esencial cuyo objetivo es blindar al inmueble de presuntas inconsistencias a lo largo de su trayectoria jurídica. Es así que el legislador conceptuó los principios de legalidad, el cual indica que (...) *Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción*, de tracto sucesivo el cual consiste en que (...) *Solo el titular inscrito tendrá la facultad de enajenar el dominio u otro derecho real sobre un inmueble salvo lo dispuesto para la llamada falsa tradición* y de legitimación, indicando en la norma como *Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario*⁹

Frente a lo indicado, la norma le permite al funcionario registral hacer las gestiones necesarias para efectuar las correcciones a que haya lugar, cuyo fin es proteger la estabilidad jurídica del inmueble, en pro de evitar perjuicios a interesados y terceros, así como proteger la publicidad de los asientos en la matrícula. Por lo que es requisito indispensable para inscribir un acto que en cada anotación pueda seguir el historial completo de las titularidades jurídicas relativas a cada folio de matrícula en cuanto a la constitución, modificación y extinción de cada uno de los derechos reales, así como sus limitaciones o gravámenes que a bien tenga el dominio del bien que se asuma como objeto.

Bajo esta disposición, se debe tener en cuenta la facultad correctora dada al Registrador de Instrumentos Públicos por el artículo 59 y 60 del Estatuto Registral, el cual lo autoriza para subsanar los errores en que se haya incurrido al realizar una inscripción, de tal manera que se cumpla el principio rector que reza en el artículo 49 *ibidem* al indicar que cuando se abre y se lleva a cabo una matrícula inmobiliaria, debe exhibirse en todo momento el real estado del respectivo inmueble¹⁰

Conforme a lo anterior, frente al caso objeto de esta Litis, denota el Despacho que dentro del folio de matrícula **50S-40105691** se efectúan las siguientes consideraciones según lo indicado en nuestro sistema misional FOLIO:

- A. Inicialmente, mediante Escritura Pública No. 2415 del 30 de marzo de 1992 otorgada por la Notaria Cuarta (04) de Bogotá D.C, se efectuó un loteo donde quedó como único propietario la ASOCIACION COLOMBIANA DE VIVIENDA ECONOMICA (A.C.V.E), contenido en la anotación **No. 01**. En vista de ello, previamente al inmueble se le ordenó por este despacho dejar sin valor ni efecto jurídico registral la anotación **No. 02**, por lo que la misma se encuentra anulada dentro de las anotaciones del inmueble.

⁹ Literales D y F Art. 3 Ley 1579 del 2012

¹⁰ Véase Art. 49 Ley 1579 del 2012



00000052
25 ENE 2024



B. En vista de ello, por Escritura No. 1245 del 12 de febrero del 2019 otorgada presuntamente por la Notaria Veinticuatro (24) de Bogotá, la ASOCIACION COLOMBIANA DE VIVIENDA ECONOMICA (A.C.V.E), transfiere su derecho de dominio al Sr. ALFONSO RIOS, mediante el acto jurídico de compraventa, contenida en la anotación **No. 3**, y que se encuentra en estos momentos vigente al momento de efectuarse el presente análisis preliminar en el folio de matrícula objeto de esta Litis.

El acto objeto de análisis es la anotación **No. 3** del folio de matrícula inmobiliaria **No. 50S- 40105691**, el cual se registró una compraventa efectuada entre la ASOCIACION COLOMBIANA DE VIVIENDA ECONOMICA (A.C.V.E), y el Sr. ALFONSO RIOS, registrada bajo el turno de radicación No. 2019-59872. En ello, se acota una venta de un inmueble registrado con el folio de matrícula inmobiliaria **50S-40105697** el cual corresponde a un lote de terreno con el número veintiuno (21), manzana 65 de la Urbanización, donde se segrega de otro de mayor extensión con un área de 60.50M2, ubicado en la Diagonal Cuarenta y Cuatro Sur (DG 44 SUR) dieciséis cero ocho Esta (16-08 Este). A su vez, aparece firmando el representante legal de la ASOCIACION propietaria vigente del inmueble y el Sr. ALFONSO RIOS, además la firma de las copias tomada de su original, donde aparece el Sr. JORGE ALEXANDER CHAPARRO GOMEZ, NOTARIO VEINTICUATRO (24) DE BOGOTÁ como otorgante¹¹.

PRIMERO.- OBJETO: LA PARTE VENDEDORA por medio de la presente escritura pública transfiere el derecho del cien por ciento (100%) a título de compraventa simple y llana a favor de la PARTE COMPRADORA, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble de su exclusiva propiedad: se trata de UN (1) LOTE DE TERRENO NUMERO VEINTIUNO (21), Manzana 65 de la URBANIZACION ALTOS DEL VALLE, donde se segrega de otro de mayor extensión, con un área aproximada de 60.50 metros cuadrados (60.50 M2), ubicado en la Diagonal Cuarenta y Cuatro Sur (DG 44 SUR) y comprendido dentro de los linderos generales. LINDEROS TOMADOS DE SU TITULO DE REGISTRO...

A este inmueble le corresponde el folio de Matrícula Inmobiliaria número **50S-40105697** y la cedula Catastral número **001331652000000000**

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante las medidas y linderos anotados en esta venta se hace como cuerpo cierto e incluye los usos, costumbres, servidumbres y demás anexidades que legalmente le corresponden.

SEGUNDO.- TRADICIÓN: Que el Sr. Inmueble materia de esta Compraventa lo

¹¹ Página 15-20. Turno de radicación 2019-59872. Aplicativo IRIS



000 000 52
25 ENE 2024



COMPRADORA

Maria Nery Gonzalez

MARIA NERY GONZALEZ
C.C. # 93.637.8906
DIRECCIÓN: Cra. 66 N. 9-40
TELÉFONO: 324.1180
ESTADO CIVIL: Casada
ACTIVIDAD ECONOMICA: *Comercio*

Conforme al Artículo 15 del Decreto Ley 019 de 2012, esta compradora ha sido registrada en la base de autenticación biométrica, mediante cotejo de su huella dactilar contra la información biométrica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Se anexa.

COMPRADOR

Alfonso Rios

ALFONSO RIOS
C.C. # 74329715
DIRECCIÓN: *Kia 149 y 42a*
TELÉFONO: 320707104
ESTADO CIVIL: *Soltero*
ACTIVIDAD ECONOMICA: *Comercio*

Conforme al Artículo 15 del Decreto Ley 019 de 2012, este comprador ha sido registrado en la base de autenticación biométrica, mediante cotejo de su huella dactilar contra la información biométrica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Se anexa.

HUELLA INDICE DERECHO
TOMO FIRMA

No obstante, LA NOTARIA VEINTICUATRO (24) DEL CIRCULO DE BOGOTA mediante los requerimientos efectuados por esta Oficina, ha dictaminado que en sus archivos y protocolos correspondientes se encuentra una compraventa, donde el vendedor es el Sr. LUIS CARLOS CHAVES AVELLANEDA, y la compradora la Sra. MARIA NERY GONZALEZ; siendo el objeto del acto un apartamento, un depósito y un garaje los cuales comprenden los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20403317, 50N-20468821 y 50N-20403266 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de la Zona Norte, lo cual difiere del contenido de la Escritura registrada en la matrícula de nuestra competencia.



000 000 52
25 ENE 2024



CERTIFICACION

La suscrita Notaria Veinticuatro (24) Encargada del Circulo de Bogotá D.C, por medio de la presente certifica que la escritura pública número Mil doscientos cuarenta y cinco (1245) del doce (12) de febrero de dos mil Diecinueve (2019), según anexos adjuntos a la petición de la Oficina de Registro zona sur, una vez revisado el protocolo, se evidencia que la escritura que reposa en el mismo NO corresponde a la antes enunciada, por lo anterior, la Suscrita certifica que la escritura que reposa en el protocolo y en el libro de Índice y relación del año 2019, se otorgó así:

1. E.P 1245 de fecha nueve (09) de Julio de 2019
2. ACTO: COMPRAVENTA
3. OTORGANTES: VENDEDOR: LUIS CARLOS CHAVES AVELLANEDA C.C. 17.176.112
4. OTORGANTES: COMPRADORA: MARIA NERY GONZALEZ C.C. 51.600.262
5. INMUEBLES: Apartamento (604) de la Torre numero (1) del Edificio San Jacinto I y el Deposito (27), Garaje (71) que hacen parte del Conjunto Residencial Portón de Iberia, segunda etapa, Propiedad Horizontal.
6. Folios de Matriculas inmobiliarias Nos. 50N-20403317, 50N-20468821 y 50N-20403266.

Sin otro en particular.

Atentamente,



ANGELA ANDREA SORRISO PORTUA
Notaria Veinticuatro (24) Encargada del circulo de Bogotá D.C.
(Mediante resolución 11006 del 10 de Octubre de 2023 – supernotariado)

DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

CODIGO	ESPECIFICACION	VALOR DEL ACTO
0125	COMPRAVENTA	\$205.000.000.00
0304	AFECCION VIVIENDA FAMILIAR.	SI _____ NO <u>X</u>

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO :

VENDEDOR:

LUIS CARLOS CHAVES AVELLANEDA C.C. 17.176.112

COMPRADORA:

MARIA NERY GONZALEZ C.C. 51.600.262



000 000 52

25 ENE 2024



de la misma especie, hasta encontrar el mejor uso para el punto de partida y destino.

PARÁGRAFO PRIMERO: A este(ós) inmueble(s) le(s) corresponde(n) el (los) folio(s) de Matrícula Inmobiliaria Número(s) 50N-20403317, 50N-20468821 y 50N-20403266 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y la(s) Cédula(s) Catastral(es) número(s) 009115061200106004, 009115061200101077 y 009115061200102035 respectivamente.

Ante esta situación, al indicar la NOTARIA VEINTICUATRO (24) DE BOGOTA D.C. que la Escritura No. 1245 del 2019 citada corresponde a una compraventa frente a unos otorgantes e inmuebles totalmente distintos al que figura en su protocolo, esta Oficina acota que el acto registrado en el folio de matrícula 50S-40105691 es falso, donde se registró como una compraventa siendo que la ASOCIACION COLOMBIANA DE VIVIENDA ECONOMICA (A.C.V.E), se vio perjudicada al decrecer su patrimonio en cuanto a una transferencia de dominio con un título sujeto a registro que fue denunciado como inexistente por la presunta Notaría que emitió el documento público.

Bajo esta prerrogativa, se acota que este tipo de actos reprochables genera total incertidumbre jurídica en el inmueble con matrícula inmobiliaria 50S- 40105691 en cuanto a que el presunto propietario actual del bien adquirió el mismo a través de un instrumento que no aparece dentro del protocolo de la Notaría correspondiente, induciendo en error a esta Oficina, teniendo en cuenta que la base de las actuaciones hechas por esta Oficina en todas sus dependencias es el principio de buena fe de los negocios jurídicos plasmados en un acto sujeto a registro. Siendo que, este Despacho deberá efectuar las gestiones correspondientes con el fin de que se proteja el inmueble objeto de esta Litis, en concordancia con los principios regidos en el Estatuto Registral y todo lo reglamentado frente a la tradición plasmado en nuestro Código Civil¹²

Como consecuencia de ello, y con el fin de salvaguardar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, surge el deber constitucional y legal para el Registrador de Instrumentos Públicos de corregir las omisiones o las acciones, así como de ajustar los actos de inscripción publicitados en la matrícula inmobiliaria, cuando dichas circunstancias o inconsistencias no permitan que el certificado de tradición y libertad refleje la situación jurídica del inmueble, por lo que se debe acudir al procedimiento efectuado por el Legislador en los cuales se haya incurrido al momento de la calificación como en el caso que nos ocupa.

DECISIÓN

En vista de lo indicado en párrafos anteriores, este Despacho ordenará en la presente dejar sin valor ni efecto la anotación No. 03 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S- 40105691, correspondiente

¹² Al respecto, se indica en el artículo 745 del Código Civil: "*Para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc. <Aparte subrayado* **CONDICIONALMENTE** *exequible> Se requiere, además, que el título sea válido respecto de la persona a quien se confiere.*" Subrayado fuera de texto



000 000 52

25 ENE 2024



al acto jurídico de compraventa, presuntamente emitido por la NOTARIA VEINTICUATRO (24) DE BOGOTÁ a través de la Escritura Pública No. 1245 del 12 de febrero del 2019 bajo el turno de radicación 2019-59872, teniendo en cuenta que el instrumento público no aparece en los protocolos de la Notaria correspondiente y con los datos suministrados a esta Oficina de Registro aparece una compraventa donde no involucra al inmueble en mención ni a los otorgantes registrados. A su vez, se oficiará a la FISCALIA GENERAL DE LA NACION, con el fin de radicar ante su despacho lo resuelto en esta actuación administrativa y que se tomen las decisiones penales correspondientes.

En mérito de lo expuesto, el suscrito Registrador (E) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Zona Sur de Bogotá;

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. ORDENAR dejar sin valor ni efecto legal, la anotación **No. 03** del folio de matrícula inmobiliaria **50S- 40105691**, que contiene el turno de radicación **2019-59872**, el cual corresponde al acto jurídico de compraventa, presuntamente emitido por la NOTARIA VEINTICUATRO (24) DE BOGOTÁ a través de la Escritura Pública No. 1245 del 12 de febrero del 2019, siendo los otorgantes la **ASOCIACION COLOMBIANA DE VIVIENDA ECONOMICA (A.C.V.E)** Y **ALFONSO RIOS.**, acorde a lo indicado en la parte motiva de la presente Resolución (Realícense las salvedades de ley).

ARTÍCULO SEGUNDO. NOTIFICAR personalmente de la presente decisión al señor **Sr. MARIO NIETO GONZALEZ**, representante legal de la **ASOCIACION COLOMBIANA DE VIVIENDA ECONOMICA (A.C.V.E.)**, identificada con NIT 860.404.295-0, quien figura como propietaria del inmueble en el folio de matrícula inmobiliaria **No. 50S- 40105691**, tal como se estipula de la información sustraída en la solicitud con radicado de correspondencia de esta Oficina No. 50S2019ER22212 del 04 de diciembre del 2019, para su conocimiento y fines correspondientes, los cuales se detallan de la siguiente manera:

1. **Dirección Física:** Calle 37 Sur No. 20-28. Bogotá D.C
2. **Celular:** 3214327831
3. **Correo electrónico:** maniego7@hotmail.com

En vista de ello, se procederá según lo previsto en los artículos 37, 65, 66, 67,69 y 73 Ley 1437 de 2011 del CPACA, por lo que 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 que puedan estar directamente interesados o resulten afectados con lo aquí dispuesto, mediante 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.

ARTÍCULO TERCERO. NOTIFICAR personalmente de la presente decisión a los señores **INGRID KATERINE LOZANO FLOREZ Y ANDRES RIOS MALO**, tal como se estipula de la información sustraída en la base de datos de esta Oficina, para su conocimiento y fines correspondientes.

En vista de ello, se procederá según lo previsto en los artículos 37, 65, 66, 67,69 y 73 Ley 1437 de 2011 del CPACA, por lo que de no poder hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5)



000 000 52

25 ENE 2024



días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso y a terceros que no hayan intervenido en la actuación que puedan estar directamente interesados o resulten afectados con lo aquí dispuesto, mediante 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.

ARTICULO CUARTO. NOTIFICAR personalmente de la presente decisión al señor Sr. ALFONSO RIOS, el cual obraba como adquirente de dominio en el título declarado falso por esta Oficina, para su conocimiento y fines correspondientes, los cuales se detallan de la siguiente manera:

1. **Dirección Física:** Diagonal 51 A Sur. No. 29-24. Bogotá D.C.

En vista de ello, se procederá según lo previsto en los artículos 37, 65, 66, 67, 69 y 73 Ley 1437 de 2011 del CPACA, por lo que 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 que puedan estar directamente interesados o resulten afectados con lo aquí dispuesto, mediante 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.

ARTICULO QUINTO. REMITIR copia de la presente a la **NOTARIA VEINTICUATRO (24) DE BOGOTÁ D.C.**, el cual no otorgó la Escritura declarada falsa; a los siguientes datos: Dirección Física: Carrera 14 No.- 79-25, El Lago, Bogotá D.C.; teléfono: +6443060 Ext. 131/143; correo electrónico: veinticuatrobogota@supernotariado.gov.co; para su conocimiento y fines pertinentes.

ARTÍCULO SEXTO. REMITIR copia de la presente a la **FISCALIA GENERAL DE LA NACIÓN UNIDAD FE PUBLICA Y ORDEN ECONOMICO – DIRECCION SECCIONAL BOGOTÁ**, lo quien haga sus veces, con el fin de que obre este acto dentro de su acervo probatorio para investigar y esclarecer las responsabilidades penales correspondientes a los siguientes datos: Carrera 33 No. 18-33. Bloque A. Piso 2. Bogotá D.C.; teléfono: 2370973; correo electrónico: jur.notificacionesjudiciales@fiscalia.gov.co; así como para su conocimiento y fines pertinentes.

ARTICULO SEPTIMO. Contra la presente Resolución, proceden los recursos de Reposición ante esta Oficina de Registro y el de Apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro. (Artículo 21 numeral 2 Decreto 2723 de 2014 Ministerio de Justicia y del Derecho, por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Notariado y Registro, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO OCTAVO REMITIR copia de esta Resolución al Grupo de Gestión Tecnológica y Administrativa, al Grupo de Gestión Jurídica Registral y al Centro de Cómputo de esta Oficina para su conocimiento y fines pertinentes

ARTÍCULO NOVENO. PUBLICAR la presente Resolución de conformidad con el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro.

ARTICULO DECIMO. La presente Resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria.



000 000 52

25 ENE 2024



NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los

25 ENE 2024

GABRIEL ARTURO HURTADO ARIAS
Registrador Principal (E)
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur

Proyectó:
(06/12/2023)

Manuel Andre Romero Valverde
Profesional Universitario – Área de Actuaciones Administrativas

Revisó:

Dr. Gabriel Arturo Hurtado Arias
Coordinador del Grupo de Gestión Jurídico Registral
ORIP Bogotá - Zona Sur