



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

RESOLUCIÓN No. 00000424 06 OCT 2020

Por la cual se establece la real situación jurídica de la matrícula inmobiliaria No.
50S-275042

Expediente No. A.A.229 de 2019

**EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE
INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ 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

ANTECEDENTES

La abogada calificadora del turno 2019-22565, que compromete la matrícula inmobiliaria No. 50S-275042, tramita el mismo ante la dependencia de actuaciones administrativas refiriendo que anuló la anotación 6 que contenía la escritura 1100 del 16/02/1990 de la notaria 29 del circulo de Bogotá, pero con la anotación 7, se registra la escritura 6692 del 12/04/2019, de la misma notaria, que aclara la escritura registrada en la anotación anulada anteriormente, a lo que se dio publicidad y por lo tanto debe darse inicio a la actuación administrativa (Folio 1 del expediente)

ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

En atención a los hechos antes señalados, con auto de enero 8 de 2020, se dio inicio a actuación administrativa radicada con número **AA-229-2019**, tendiente a establecer la situación jurídica de la matrícula inmobiliaria No. **50S-275042** (Folios 2 a 3 del expediente)

Notificación personal auto del inicio actuación administrativa a GLORIA SILVA RODRIGUEZ, en fecha del 08/01/2020 (Folio 4 del expediente)

Oficio No. 50S2020EE09010 del 27/05/2020, por el que se le comunica a JOAQUIN IRENEO PEÑA, el inicio de actuación administrativa, obrando guía de la

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co

PÀGINA 2 DE 10 DE LA RESOLUCIÓN POR LA CUAL SE DECIDE LA ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA AA-229 DE 2019



00000424
06 OCT 2020



empresa de mensajería 4/72, que indica la entrega al destinatario (Folio 5 a 6 del expediente)

Oficio 50S2020EE06119 del 05/03/2020, por el que se le comunica al Banco Caja Social, el inicio de actuación administrativa, apareciendo guía de la empresa de mensajería 4/72, que certifica la entrega a la destinatario (Folios 11 a 12 del expediente)

Oficio del 09/03/2020, en que se le solicita al Grupo Divulgación y Publicación de la Superintendencia de Notariado y Registro, se realice publicación del auto inicio actuación, obrando certificación del cumplimiento de lo requerido (Folios 7 a 8 del expediente)

PARTES INTERVINIENTES

En garantía de los derechos de representación, defensa y contradicción, las partes interesadas fueron informadas del inicio de la presente actuación, sin que hasta el momento hayan intervenido en la misma.

ELEMENTOS MATERIALES DE PRUEBA

Obran en la presente actuación las siguientes:

1. Fotocopia del requerimiento efectuado por la funcionaria calificadora del turno 2019-22565, quien da cuenta de los hechos motivo de actuación (Folio 1 del expediente)
2. Oficio del 11/05/2020, de la notaria 29 del círculo de Bogotá, en que se informa que las escrituras 1100 del 16/02/1990 y 6692 del 12/03/2019, hacen parte del protocolo de esa notaria, para lo cual son aportadas copias de las mismas (Véanse folios 9 a 17 del expediente)

Al momento de proferir la actual decisión, el presente dossier contiene diecisiete (17) folios.

DESCRIPCIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA INVOLUCRADA EN LA ACTUACIÓN.

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



00000424
06 OCT 2020



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

Matrícula Inmobiliaria No. 50S-275042

Estado actual: Activo

Fecha apertura: 25/04/1975

Ubicación: "KR 18F 69D 68 SUR (DIRECCION CATASTRAL)"

Descripción: "Lote de terreno marcado con el # 8, que hizo parte del denominado "san eduardo", con una extensión superficial de 218,75 v.2., o sean 140,00 mts,2.- que linda: por el norte: en 20,00 mts, con el lote # 9, por el sur: en 20,00 mts, con el lote # 7; por el este: en 7,00 mts, con el lote # 23, y por el oeste: en 7,00 mts, con la calle de servidumbre"

Con relación al trámite que se ha hecho de los turnos en mención, se procede a especificar el contenido de los documentos que comprometen los mismos y que se describen de la siguiente manera:

Anotación 6. Escritura 1100 del 16/02/1990, de la notaria 29 del círculo de Bogotá, acto de compraventa, inscrito con turno 2019-22565 del 26 de abril de 2019, **anotación que actualmente aparece anulada.**

DE: Peña Joaquín Ireneo

A: Silva Rodríguez Olga (X) Propietaria

Anotación 7. Escritura 6692 del 12/04/2019, de la notaria 29 del círculo de Bogotá, acto de aclaración a la escritura pública 1100 del 16/02/1990, inscrito con turno 2019-22567 del 26 de abril de 2019.

A: Silva Rodríguez Olga

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

La decisión a tomar se sustenta entre otras normas, en el artículo 2 de la ley 1579 del primero de octubre de 2012 "**Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones**", establece:

ARTÍCULO 2. OBJETIVOS. El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co

PÀGINA 4 DE 10 DE LA RESOLUCIÓN POR LA CUAL SE DECIDE LA ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA AA-229 DE 2019



00000424
06 OCT 2020



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

- 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 tiene como objetivos la de servir de medio para la tradición del bien raíz, constituye fuente probatoria de la misma y brinda seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, sin perjuicio - *claro está* - 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 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 imponga el legislador, por tal razón no es una actividad caprichosa sino que en todo momento debe ceñirse al orden legal.

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 porque desconoce el trámite legal previsto o porque el acto inscrito presenta vicios de contenido, la oficina con base en las facultades de autocontrol 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.

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:

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



"(..) 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 sinfín de litigios.

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 archivo¹."

No obstante lo anterior, es procedente advertir que en dicha actividad de registro, la entidad puede ser inducida al error por la conducta reprochable de quien tiene interés de obtener un resultado a su favor o de un tercero, ante lo cual es evidente reconocer que por lo tanto no es una entidad infalible ya que diversas situaciones puedan llevar a que el registro que refleja en dado caso no necesariamente corresponda a la realidad jurídica que debe presentar el folio de matrícula inmobiliaria, es así como el funcionario calificador debe atenerse a los principios

¹ CAICEDO ESCOBAR Eduardo. Derecho Inmobiliario Registral - Registro de la Propiedad y Seguridad Jurídica, Bogotá D.C. Editorial Temis S.A. 2001, págs. 199-200



que rigen la actividad registral especialmente en 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 el legislador ha considerado dentro de las posibilidades del registro, que en dicha actividad al ser una labor que es cumplida por personas, tal situación puede llevar a la comisión de errores bien sea por el desarrollo del ejercicio o por el interés de una persona externa que como ya se dijo, en busca de un resultado realiza acciones tendientes a la comisión del mismo, por lo que en tal sentido la norma ídem determina:

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofiregjsbogotasur@supernotariado.gov.co

00000424
06 OCT 2020



El futuro es de todos

Gobierno de Colombia

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.

[...]

Lo anterior permite en consecuencia remitirse artículo 60 de la norma ídem que establece:

ARTÍCULO 60. RECURSOS. [...].

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." (Negrilla y subrayado fuera de texto original).

CONSIDERACIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO

Como nos lo muestra el expediente, una vez recorrida las etapas necesarias para definir el asunto que nos ocupa, tendiente a establecer la realidad jurídica de los inmuebles involucrados en la presente actuación, llega el momento para resolver el tema en vista que se han cumplido las comunicaciones, notificaciones y publicaciones dispuestas por la ley, sin que se adviertan causales que invaliden lo actuado.

De los hechos antes referidos, al hacer una revisión de los documentos que fueron inscritos se evidencia que la escritura 1100 del 16/02/1990, hace mención al acto

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofiregisboqotasur@supemotariado.gov.co

PÁGINA 8 DE 10 DE LA RESOLUCIÓN POR LA CUAL SE DECIDE LA ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA AA-229 DE 2019



00000424

06 OCT 2020



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

de compraventa que realiza Peña Joaquín Ireneo a Silva Rodríguez Olga, respecto del inmueble con matrícula inmobiliaria No. **50S-875042**, sin embargo, con turno 2019-22565, se inscribe en la anotación **6** de la matrícula inmobiliaria No. **50S-275042**, lo que evidentemente resultaba improcedente debido a que la matrícula que se citaba en la escritura no correspondía con el predio objeto de venta, razón que debía de haber llevado a rechazar su inscripción, sin embargo se registra en la anotación **6** que seguidamente es anulada pues evidentemente en el acto de compraventa no se estaba identificado correctamente el número de matrícula inmobiliaria del bien raíz.

No obstante, a pesar que se anula la anotación **6**, con la anotación **7** se inscribe la escritura 6692 del 12/04/2019, de la notaria 29 del circulo de Bogotá, turno 2019-22567, con la que se pretende aclarar la escritura 1100 del 16/02/1990, lo que no resulta posible, en primer lugar porque con la escritura aclaratoria se estaban modificando elementos esenciales de la escritura que se aclaraba como lo es el número de la matrícula inmobiliaria sobre la cual versa el acto o contrato objeto de la venta, pero adicional a ello se desconoce lo estipulado en el artículo 102 del Decreto 960 del 20 de Junio de 1970 "Por el cual se expide el estatuto del Notariado", que determina:

ARTICULO 102. Una vez autorizada la escritura, cualquier corrección que quisieren hacer los otorgantes deberá consignarse en instrumentos separados con todas las formalidades necesarias y por todas las personas que intervinieron en el instrumento corregido, debiéndose tomar nota en éste de la escritura de corrección. (El resaltado y subrayado no es del original)

Para el presente caso, la única persona que se presentó a llevar a cabo la escritura aclaratoria fue la señora GLORIA SILVA RODRIGUEZ, en condición de compradora del inmueble y con plena ausencia del vendedor, el señor JUAQUIN IRENEO PEÑA, lo que evidencia una notable carencia de los elementos necesarios que se requerían para llevar a cabo la aludida aclaración, razón por la que dicha inscripción efectuada en la anotación **7** de la matrícula inmobiliaria No. **50S-275042**, debe ser dejada sin valor ni efecto jurídico al atentar contra el principio de legalidad que deben enmarcar la labor registral que garantiza la fiabilidad de los actos de inscripción.

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



00000424

06 OCT 2020



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

Por consiguiente y para corregir el error en que se incurrió, se debe disponer el dejar sin valor ni efecto jurídico la anotación 7 de la matrícula inmobiliaria No. **50S-275042**, tal como ha sido analizado y argumentado en los acápites.

En mérito de lo expuesto este Despacho.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO.- Se ordena dejar sin valor ni efecto jurídico la anotación 7 de la matrícula inmobiliaria No. **50S-275042**, en que fue inscrito el turno 2019-22567, contentivo de la escritura 6692 del 12/04/2019, de la notaria 29 de Bogotá, tal como fuera expuesto en la parte considerativa de la presente decisión, atendiendo lo previsto en el artículo 59 y 60 de la ley 1579 de 2012. (Realícense las salvedades de ley)

ARTÍCULO SEGUNDO.- Notificar la presente decisión a **JOAQUÍN IRENEO PEÑA** y **GLORIA SILVA RODRÍGUEZ**, para lo cual se procederá según lo previsto en los artículos 37,67,69 y 73 Ley 1437 de 2011, 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.- Remitir copia de esta resolución al grupo de gestión tecnológica y administrativa y al centro de cómputo de esta Oficina para su conocimiento y fines pertinentes.

ARTÍCULO CUARTO.- Contra la presente providencia, 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).

Código:
GDE:GD:FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co

PÀGINA 10 DE 10 DE LA RESOLUCIÓN POR LA CUAL SE DECIDE LA ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA AA-229 DE 2019



00000424
06 OCT 2020



ARTÍCULO QUINTO.- La presente providencia rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los

06 OCT 2020

EDGAR JOSÉ NAMÉN AYUB
Registrador Principal
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur

Proyectó: Pedro José Patarroyo García
(24/08/2020) Profesional Universitario
ORIP Bogotá - Zona Sur

Revisó: Lorena del Pilar Neira Cabrera
Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídico Registral
ORIP Bogotá - Zona Sur

Código:
GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
de Bogotá D.C.
Diagonal 45 B Sur 52C71
Teléfono: 2042176 - 2042281
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co