

== - 0 0 0 9 4

RESOLUCIÓN

16 FEB 2024

()
Expediente 50C-AA-2020-24

“Por la cual se resuelve una actuación administrativa relacionada con
la matrícula inmobiliaria 50C-18813”

16 FEB 2024

**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 la Ley 1579 de 2012,

CONSIDERANDO QUE:

ANTECEDENTES

Mediante el Auto de 17 de julio de 2020, esta Oficina dispuso el inicio de la actuación administrativa, expediente 50C-AA-2020-24, tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50C-18813. La apertura de la actuación en cita, fue motivada por la no inscripción del acto de embargo por jurisdicción coactiva, Expediente 200614981, Proceso 1, ordenado en el Oficio 20190206000270 de 30-04-2019, proferido por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, DIAN, en contra de Pinturas y Acabados 3P S.A.S., con turno de radicación de documentos 2019-34337 de 06-05-2019; y posterior inscripción del acto de compraventa, efectuada por Escritura 2596 de 04-07-2019, autorizada en la Notaría 48 de Bogotá, registrada en la anotación No. 17 de 25-07-2019, constituido en la Escritura 2596 de 04-07-2019, de la Notaría 48 de Bogotá, con turno de radicación de documentos 2019-58944, de Pinturas y acabados 3P S.A.S., en favor de Sygla Colombia Ltda. Los hechos fueron conocidos por esta Oficina, en el Oficio 1-32-244-441-4097 de 22-08-2019, de la DIAN, con turno de radicación de documentos 2019-69517 de 28-08-2019, que reitera la solicitud de inscripción del embargo por jurisdicción coactiva, radicado inicialmente con turno 2019-34337.

La situación anterior, se refleja en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-18813 abierto el 22-03-1972, del inmueble localizado en la carrera 27 78-59, así:

ANOTACION: Nro 16 Fecha: 25-01-2010 Radicación: 2010-6210
Doc: ESCRITURA 6712 del 2009-12-24 00:00:00 NOTARIA 48 de BOGOTA D.C.
VALOR ACTO: \$160.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (COMPRAVENTA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: RODRIGUEZ MOLINA LUZ ANGELA CC 51810297
A: DISTRIBUCIONES 3P LTDA NIT. 9000794538 X

ANOTACION: Nro 17 Fecha: 25-07-2019 Radicación: 2019-58944
Doc: ESCRITURA 2596 del 2019-07-04 00:00:00 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$331.626.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (COMPRAVENTA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: PINTURAS Y ACABADOS 3P S.A.S. NIT. 900079453-8
A: SYGLA COLOMBIA LTDA NIT. 8300716043 X

Se efectuaron las correspondientes comunicaciones, en la forma prevista en el Artículo 37 de la Ley 1437 de 2011, a la peticionaria, y a los terceros determinados: Pinturas y Acabados 3P S.A.S., Sygla Colombia Ltda., a la doctora Martha Lucia Rivero Martínez Gestor 11, de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, DIAN; a terceros indeterminados que puedan creerse con igual o mejor derecho, llevándose a cabo la publicación en la

RESOLUCIÓN

()

16 FEB 2024

Expediente 50C-AA-2020-24

“Por la cual se resuelve una actuación administrativa relacionada con la matrícula inmobiliaria 50C-18813”

16 FEB 2024

página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro, el 12 de agosto de 2020; 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-18813.
- Copia del turno de radicación 2019-34337 de 06-05-2019, con los siguiente documentos:
 - ✓ Recibo con la solicitud de registro de documentos 2019-34337 de 06-05-2019.
 - ✓ Oficio 20190206000270 de 30-04-2019, de la DIAN, embargo por jurisdicción coactiva, Expediente 200614981, Proceso 1, en contra de Pinturas y Acabados 3P S.A.S.
 - ✓ Nota Devolutiva impresa el 13-05-2019 de la Oficina de Registro, en donde indica que el ejecutado no es titular inscrito.
 - ✓ Oficio ORIPBZC-50C2019EE09800 de 23-05-2019, por medio del cual, la Oficina de Registro informa la solicitud 2019-34337 sin registrar.
- Copia del turno de radicación 2019-69517 de 28-08-2019, que contiene:
 - ✓ Recibo con la solicitud de registro de documentos 2019-69517 de 28-08-2019.
 - ✓ Oficio 1-32-244-441-4097 de 22-08-2019, de la DIAN, que reitera la solicitud de inscripción del turno 2019-34337, Oficio 20190206000270 de 30-04-2019.
 - ✓ Consulta VUR No. 156415767 de 22-08-2019.
- Copia del turno de radicación 2019-58944 de 25-07-2019, con el siguiente contenido:
 - ✓ Recibo de pago de impuesto y derechos de registro, del documento con radicación 2019-58944 de 25-07-2019.
 - ✓ Escritura 2596 de 04-07-2019, de la Notaría 48 de Bogotá, compraventa.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

En primer término, el Artículo 2º de la Ley 1579 de 2012¹, 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.

¹ 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

16 FEB 2024

Expediente 50C-AA-2020-24

“Por la cual se resuelve una actuación administrativa relacionada con la matrícula inmobiliaria 50C-18813”

16 FEB 2024

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.

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.² (Caicedo, 2001, pp. 190-200)

No obstante lo anterior, es procedente advertir que en el procedimiento de calificación, la Entidad puede incurrir en una imprecisión, 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

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

- - - 0 0 0 9 4

RESOLUCIÓN

()

Expediente 50C-AA-2020-24

16 FEB 2024

“Por la cual se resuelve una actuación administrativa relacionada con la matrícula inmobiliaria 50C-18813”

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:

(...)

c) Prioridad o rango. El acto registrable que primero se radique, tiene preferencia sobre cualquier otro que se radique con posterioridad, aunque el documento haya sido expedido con fecha anterior, salvo las excepciones consagradas en la ley;

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 omite la inscripción en un folio de matrícula algún negocio jurídico, acto o providencia, que puede llevar a la comisión de errores. 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 proceder a la corrección de errores o inconsistencias, ya sean de carácter formal³, 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:

(...)

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

RESOLUCIÓN

00094

16 FEB 2024

Expediente 50C-AA-2020-24

"Por la cual se resuelve una actuación administrativa relacionada con la matrícula inmobiliaria 50C-18813"

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 este despacho le corresponde la corrección de la inscripción del acto de embargo por jurisdicción coactiva, Expediente 200614981, Proceso 1, ordenado en el Oficio 20190206000270 de 30-04-2019, proferido por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, DIAN, en contra de Pinturas y Acabados 3P S.A.S., titular de bien inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 50C-18813. El instrumento fue recibido con turno de radicación 2019-34337 de 06-05-2019.

Al verificar los antecedentes traditicios del folio de matrícula inmobiliaria 50C-18813, es evidente que, Pinturas y Acabados 3P S.A.S., con NIT 9000794538, adquirió la titularidad del bien, por medio de la Escritura 6712 de 24-12-2009, autorizada en la Notaría 48 de Bogotá, por turno de radicación de documentos 2010-6210, acto de compraventa, de Luz Ángela Rodríguez Molina, en favor de la entonces Distribuciones 3P Ltda., igualmente, con NIT 9000794538; El instrumento fue debidamente inscrito en la anotación No. 16.

Seguidamente, con el turno de radicación 2019-34337 de 06-05-2019, fue recibido el Oficio 20190206000270 de 30-04-2019, proferido por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, DIAN, contenido del acto de embargo por jurisdicción coactiva, Expediente 200614981, Proceso 1, en contra de Pinturas y Acabados 3P S.A.S., con NIT 9000794538.

El turno 2019-34337 de 06-05-2019 fue devuelto al público, por medio del acto administrativo Nota Devolutiva impresa el 13-05-2019:

<p>OFICINA REGISTRO INSTRUMENTOS PUBLICOS BOGOTA ZONA CENTRO</p> <p>NOTA DEVOLUTIVA</p> <p>Página 1</p> <p>Impreso el 13 de Mayo de 2019 a las 06:31:45 p.m</p> <p>El documento OFICIO Nro. 208000270 del 30-04-2018 de DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES - DIAN BOGOTA D. C. fue presentado para su inscripción como solicitud de registro de documentos con Radicación: 2018-34337 vinculado a la Matrícula Inmobiliaria: 50C-18813</p> <p>Confirme con el principio de legalidad previsto en el literal d) del artículo 3 y en el artículo 22 de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos) se inadmita y por lo tanto se devuelve sin registrar el presente documento por las siguientes razones y fundamentos de derecho:</p> <p>- EL EJECUTADO NO ES TITULAR INSCRITO (ARTICULO 829 I ESTATUTO TRIBUTARIO)</p>

El calificador devolvió el turno de documento sin registrar: **"EL EJECUTADO NO ES TITULAR INSCRITO"**

RESOLUCIÓN

16 FEB 2024

()
Expediente 50C-AA-2020-24

“Por la cual se resuelve una actuación administrativa relacionada con la matrícula inmobiliaria 50C-18813”

(*ARTÍCULO 839-1 ESTATUTO TIRBUTARIO*)”, sin tener en cuenta que el sujeto de embargo, cambió el nombre de Distribuciones 3P Ltda., NIT 9000794538, a Pinturas y Acabados 3P S.A.S., igualmente, con NIT 9000794538. Esta información se comprueba en el Certificado de Existencia y Representación Legal, expedido por la Cámara de Comercio el 31-05-2019, con código de verificación: A19600656E1426, que indica:

QUE POR ACTA NO. 008 DE JUNTA DE SOCIOS DEL 29 DE FEBRERO DE 2012,
INSCRITA EL 13 DE ABRIL DE 2012 BAJO EL NÚMERO 01625125 DEL LIBRO IX,
LA SOCIEDAD CAMBIO SU NOMBRE DE: DISTRIBUCIONES 3P LTDA POR EL DE:

PINTURAS Y ACABADOS 3P SAS.

Consecuentemente, al omitir la inscripción del embargo por jurisdicción coactiva, procedió la anotación No. 17 de 25-07-2019, acto de compraventa, según la Escritura 2596 de 04-07-2019, autorizada en la Notaría 48 de Bogotá, con turno de radicación 2019-58944 de 25-07-2019, de Pinturas y Acabados 3P S.A.S., con NIT 9000794538, en favor de Sygla Colombia Ltda.; el registro debe corregirse, en razón a no inscripción del Oficio 20190206000270 de 30-04-2019, de la DIAN, embargo por jurisdicción coactiva, Expediente 200614981, Proceso 1, en contra de Pinturas y Acabados 3P S.A.S., con NIT 9000794538, radicado con turno de documentos 2019-34337 de 06-05-2019.

Así las cosas, con el fin de reflejar la realidad jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50S-45336, es conducente ordenar la inscripción del Oficio 20190206000270 de 30-04-2019, de la DIAN, embargo por jurisdicción coactiva, Expediente 200614981, Proceso 1, en contra de Pinturas y Acabados 3P S.A.S., con NIT 9000794538, radicado con turno de documentos 2019-34337 de 06-05-2019. De ahí que, es necesario dejar sin valor y efecto jurídico la anotación No. 17 de 25-07-2019, acto de compraventa, Escritura 2596 de 04-07-2019, autorizada en la Notaría 48 de Bogotá, con turno de radicación 2019-58944 de 25-07-2019, de Pinturas y Acabados 3P S.A.S., con NIT 9000794538, en favor de Sygla Colombia Ltda., por encontrarse contrario con la normatividad vigente, Artículo 34 de la Ley 1579 de 2012⁴, en concordancia con lo establecido en el Artículo 151, numeral 3°, del Código Civil⁵, el mismo estipula que, cuando en el folio de matrícula inmobiliaria figure registrado un embargo no se inscribirá título o documento que implique enajenación o hipoteca sobre bienes sujetos a registro, salvo que el juez lo autorice o el acreedor o acreedores consientan en ello.

Por lo anterior, este Despacho,

RESUELVE:

PRIMERO: Restituir el turno de documento 2019-34337 de 06-05-2019¹ contenido del Oficio 20190206000270 de 30-04-2019, de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, DIAN, acto de embargo por jurisdicción coactiva, Expediente 200614981, Proceso 1, en contra de Pinturas y Acabados 3P S.A.S., con NIT 9000794538, matrícula inmobiliaria 50C-18813, por las razones expuestas en la parte considerativa de este

⁴ Artículo 34. *Efectos del embargo.* El Registrador no inscribirá título o documento que implique enajenación o hipoteca sobre bienes sujetos a registro, cuando en el folio de matrícula aparezca registrado un embargo, salvo que el juez lo autorice o el acreedor o acreedores consientan en ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1521 del Código Civil, evento en el cual adicionalmente, el interesado presentará a la Oficina de Registro la certificación del Juzgado respectivo, referida a la inexistencia de embargo de remanentes. (...)

⁵ I. ARTICULO 1521. <ENAJENACIONES CON OBJETO ILICITO>. Hay un objeto ilícito en la enajenación:(...) 3o.) De las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello. (...)

RESOLUCIÓN

()
Expediente 50C-AA-2020-24

16 FEB 2024

“Por la cual se resuelve una actuación administrativa relacionada con la matrícula inmobiliaria 50C-18813”

acto administrativo. 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.

SEGUNDO: Dejar sin valor ni efecto jurídico la anotación No. 17, de la matrícula inmobiliaria 50C-18813, que dio publicidad al acto de compraventa, según la Escritura 2596 de 04-07-2019, autorizada en la Notaría 48 de Bogotá, con turno de radicación 2019-58944 de 25-07-2019, de Pinturas y Acabados 3P S.A.S., con NIT 9000794538, en favor de Sygla Colombia Ltda., por las razones expuestas previamente. Igualmente, efectuar 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: Notificar personalmente esta decisión a: Pinturas y Acabados 3P S.A.S., al correo electrónico info@distribuciones3p.com, y en la carrera 27 No. 78-50; a la Sociedad Sygla Colombia Ltda., al correo contabilidad@syglacol.com, y en la carrera 3° No. 56-64, Cazucá; y a la doctora Martha Lucia Rivero Martínez Gestor II de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, DIAN, en la carrera 6 No. 15-32, Piso 5°; 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.

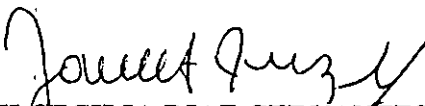
CUARTO: Como quiera que la decisión aquí adoptada puede afectar en forma directa e inmediata a terceros indeterminados que, no han intervenido en esta actuación y a determinados de quienes se desconozca su domicilio, se ordena publicar la Resolución en la página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro www.supernotariado.gov.co, de acuerdo con los Artículos 67, 69 y 73 de la Ley 1437 de 2011.


QUINTO: 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

Dada en Bogotá D. C., a los

16 FEB 2024


JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
Registradora Principal


JOSÉ GREGORIO SEPÚLVEDA YÉPEZ
Coordinador Grupo de Gestión Jurídica Registral

Proyectó: Luz Mary Reina Ortiz, Profesional Especializada