



RESOLUCIÓN No. 00000642 25 NOV 2019

Por la cual se corrige el registro de unas anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria **50S-40043991**

Expediente No. A.A.247 de 2018

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

Mediante petición con radicado 50S2018ER17346, el ciudadano Segundo Marco Antonio Niño Pirajon, solicita se inicie actuación administrativa para que se cancele la anotación **3** de la matrícula inmobiliaria No. **50S-40043991**, puesto que fue despojado del inmueble mediante la utilización de firmas, escrituras y demás documentos falsos, cuando la notaria 4 certificó que la escritura 2321 del 7 de abril de 2006 corresponde a un acto de reconocimiento extramatrimonial, y que por otra parte la escritura 4453 del 19 de enero de 2007, inscrita en la anotación 4 de la matrícula inmobiliaria no existe, como lo hace constar la notaria 57. (Folios 2 a 15 del expediente)

ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

En atención a los hechos antes señalados, mediante auto del 24 de diciembre de 2018, se dio inicio a actuación administrativa que fue radicada con número AA-247-2018, tendiente a establecer la situación jurídica del folio de matrícula **50S-40043991** (Folios 25 a 26 del expediente)

Comunicación con radicado 50S2017EE11622, del 11/04/2019, en que se le comunica a Segundo Marco Antonio Niño Pirajon, el inicio de la actuación administrativa, obrando constancia de la empresa de mensajería 4/72, que certifica la entrega al destinatario (Folios 32 a 33 del expediente)

Comunicación con radicado 50S2017EE11623, del 11/04/2019, en que se le comunica a María Gladys Rojas Rincón, el inicio de la actuación administrativa, obrando constancia

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: ofregisbogotasur@supernotariado.gov.co





de la empresa de mensajería 4/72, que certifica la devolución del documento (Folios 34 a 35 del expediente)

Comunicación con radicado 50S2017EE11625, del 11/04/2019, en que se le comunica a Jose Diomedes Tejedor Castiblanco, el inicio de la actuación administrativa, obrando constancia de la empresa de mensajería 4/72, que certifica la devolución del documento (Folios 36 a 38 del expediente)

Comunicación con radicado 50S2017EE11624, del 11/04/2019, en que se le comunica a Herson Alexander Martínez Montenegro, el inicio de la actuación administrativa, obrando constancia de la empresa de mensajería 4/72, que certifica la devolución del documento (Folios 39 a 40 del expediente)

Comunicación con radicado 50S2017EE11626, del 11/04/2019, en que se le comunica a Banco Caja Social, el inicio de la actuación administrativa, obrando constancia de la empresa de mensajería 4/72, que certifica la entrega al destinatario (Folios 41 a 42 del expediente)

Oficio del 10/04/2019, en que se solicita al grupo divulgación y publicación de la Superintendencia de Notariado y Registro, dar publicidad en la página web del auto que dispuso el inicio de actuación administrativa (Folio 43 a 44 del expediente)

Oficio con radicado 50S2017EE22522 del 26/07/2019, solicitud notaria 4 certifique en el protocolo la existencia de la escritura 2321 del 07/04/2006 (Folio 45 a 46 del expediente)

Oficio con radicado 50S2017EE22524 del 26/07/2019, solicitud notaria 68 certifique en el protocolo la existencia de la escritura 4666 del 07/12/2017 (Folio 47 a 48, 67 a 70 del expediente)

Oficio con radicado 50S2017EE22537 del 26/07/2019, solicitud notaria 57 certifique en el protocolo la existencia de la escritura 4453 del 28/12/2007 (Folio 49 a 50, 54 del expediente)

Oficio con radicado 50S2017EE22541 del 26/07/2019, solicitud notaria 58 certifique en el protocolo la existencia de la escritura 1040 del 27/04/2007 (Folio 62 a 63 del expediente)

Oficio con radicado 50S2017EE22543 del 26/07/2019, solicitud notaria 53 certifique en el protocolo la existencia de la escritura 8117 del 14/12/2010 (Folio 64 a 65 del expediente)

PARTES INTERVINIENTES

Según lo muestran las diligencias antes citadas, les ha sido comunicado a los interesados el inicio de la actuación administrativa, de los cuales el señor Marco Antonio Niño Pirajon aporta copia de la escritura 2321 del 06/07/2006 existente en la notaria 4 de Bogotá, en

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





que se muestra que no corresponde a la supuesta venta inscrita en la anotación 3 (Folios 16 a 18 del expediente)

ELEMENTOS MATERIALES DE PRUEBA

Obran en la presente actuación los siguientes:

1. Petición con radicado 50S2018ER17346 del 27/07/2018, por la que el ciudadano Segundo Marco Antonio Niño Pirajon, en calidad de propietario del inmueble con matrícula inmobiliaria **50S-4043991**, refiere no haber participado en la escritura 2321 del 07/04/2006, en que supuestamente se realiza la venta del inmueble, puesto que al verificar la escritura en la notaria, la misma es del reconocimiento de hijo extramatrimonial (Folios 2 a 7 del expediente).
2. Fotocopia de la escritura 2321 del 07/04/2006, de la notaria 4 de Bogotá, inscrita con turno 2006-32376, anotación 3 de la matrícula inmobiliaria No. 50S-40043991, concerniente a la compraventa que realiza Segundo Antonio Niño Pirajon a María Gladys Rojas Rincón (Folios 9 a 15 del expediente).
3. Copia de la escritura 4453 del 28/12/2006, de la notaria 57 de Bogotá, compraventa del bien raíz con matrícula inmobiliaria No. 50S-40043991, que realiza Jose Diomedes Tejedor Castiblanco a Álvaro Gonzalez Gonzalez (Folio 19 a 24 del expediente).
4. Oficio 0122 del 13/03/2014, de la fiscalía seccional, en que se informa que dicho despacho adelante expediente número 11001600023200702416-12, por denuncia penal presentada por el señor Marco Antonio Niño Pirajon por el delito de falseda material en documento público, por la inscripción fraudulenta realizada en la matrícula 50S-40043991 (Folios 27 a 31 del expediente).
5. Oficio con radicado 50S20189ER16787 del 23/08/2019, de la notaria 57 de Bogotá, certificando la existencia de la escritura 4453 del 28/12/2006, que contiene el acto de compraventa que realiza Jose Diomedes Tejedor Castiblanco a Álvaro González González, del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 50S-40043991 (Folio 55 a 60 del expediente).
6. Oficio del 13/08/2019, de la notaria 53 del circulo de Bogotá, en que se certifica la existencia en el protocolo de la escritura 8118 del 14/12/2010, que contiene 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





compraventa que realiza Nury Cadena a Teotiste Mosquera Vargas (Folio 66 del expediente).

7. Oficio del 04/10/2019, de la notaria 4 del circulo de Bogotá, en que se certifica que la escritura 2321 del 06/04/2006, del protocolo de la notaria contiene el acto por el que Wilson Andrés Caballero Marín reconoce como hijo al menor Cristian Andrés Hernández Espinosa, que contiene la compraventa que realiza Nury Cadena a Teotiste Mosquera Vargas, por lo que no existe ni reposa escritura con el mismo número con fecha del 07/04/2006 (Folios 71 a 75 del expediente).

DESCRIPCIÓN DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA INVOLUCRADO EN LA ACTUACIÓN.

Folio de matrícula 50S-40043991

Estado actual: Activo

Fecha de apertura: 17/09/1990

Dirección del inmueble: "KR 98B 42F 05 SUR (DIRECCION CATASTRAL)"

Descripción del inmueble: "LOTE # 23 DE LA MANZANA # 3 LOCALIZADO EN EL MUNICIPIO DEBOSA D.E, URBANIZACION "JAZMIN OCCIDENTAL II ETAPA". CON EXTENSION DE 72.00 M 2..."

Anotación 3: Escritura 2321 abril 7 de 2006, notaria 4 de Bogotá, acto de compraventa, inscrita con turno 2006-32376.

DE: Niño Pirajon Segundo Marco Antonio

DE: Rojas Rincón María Gladys

A: Tejedor Castiblanco Jose Diomedes (X) propietario

Anotación 4: Escritura 4453 diciembre 28 de 2007, notaria 57 de Bogotá, acto de compraventa, inscrita con turno 2007-5756.

DE: Tejedor Castiblanco Jose Diomedes

A: González González Álvaro (X) propietario

Anotación 6: Escritura 1040 abril 27 de 2007, notaria 58 de Bogotá, acto de compraventa, inscrita con turno 2007-45343.

DE: González González Álvaro

A: Cadena Amado Nury (X) propietaria

Anotación 11: Escritura 8117 diciembre 14 de 2010, notaria 53 de Bogotá, compraventa, inscrita con turno 2010-123332.

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





00000642

25 NOV 2019



El futuro es de todos

Gobierno de Colombia

DE: Cadena Amado Nury

A: Mosquera Vargas Teotiste

(X) propietaria

Anotación 15: Escritura 1836 abril 9 de 2015, notaria 68 de Bogotá, compraventa, inscrita con turno 2015-33926.

DE: Mosquera Vargas Teotiste

A: Peña Sierra Milton David

(X) propietaria

Anotación 16: Escritura 3531 junio 25 de 2015, notaria 68 de Bogotá, compraventa, inscrita con turno 2015-33926.

DE: Peña Sierra Milton David

A: Muñoz López Jorge Henry

(X) propietaria

Anotación 17: Escritura 4666 diciembre 7 de 2017, notaria 68 de Bogotá, compraventa, inscrita con turno 2017-81113

DE: Muñoz López Jorge Henry

A: Martínez Montenegro Herson Alexander (X) propietario

Anotación 18: Escritura 4666 diciembre 7 de 2017, notaria 54 de Bogotá, hipoteca abierta sin límite de cuantía, inscrita con turno 2017-81113

DE: Martínez Montenegro Herson Alexander (X) propietario

A: Banco Caja Social S.A.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

En primer momento debemos recordar que 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:

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;

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





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 función 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 que se puede definir 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.

25 NOV 2019



El futuro es de todos

Gobierno de Colombia

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 mismo, por lo que en tal razón la norma que consagra la labor de registro también 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,**

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
Código: GDE-GD-FR-23 V.01
28-01-2019



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 funcionarios, 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:

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.

[...]

CONSIDERACIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO

Dentro del anterior entendido y después de haber recorrido 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, por lo que resulta procedente por parte de este Despacho emitir el pronunciamiento de fondo adscrito a su competencia respecto del mérito del asunto objeto de la actual actuación.

Expuesto el tema como está, atendiendo la génesis de la presente actuación administrativa, se advierte sin lugar a duda, de lo manifestado por el señor Marco Antonio Niño Pirajon, que en cuanto a la afirmación que hace respecto a que la escritura 2321 del 07/04/2006, de la notaria 4 de Bogotá, inscrita en la anotación **3** de la matrícula inmobiliaria No. **50S-40043991**, corresponde a un documento que no fue expedido por dicha notaria, como quiera que la anotada escritura corresponde según el protocolo de la misma, al acto de reconocimiento de hijo que hace el señor Wilson Andrés Caballero Marín y no a la compraventa del bien raíz en alusión, situación que efectivamente ha sido confirmada por la notaria 4 de Bogotá (Véanse folios 72 a 75 de expediente), lo anterior permite concretar entonces, que el registro llevado a cabo en la aludida anotación **3**, se encuentra soportada en un documento carente de valor legal, al no haber sido expedido por la autoridad de la que se dice provenían, siendo esta la notaria 4 de Bogotá, lo que significa entonces, que esta oficina ha sido inducida a error en el registro por parte de personas inescrupulosos que hicieron que se modificara la realidad jurídica del inmueble, al haber hecho creer que quienes ostentaban la calidad de propietario como lo eran Niño Pirajon Segundo Marco Antonio y Rojas Rincón María Gladys, habían transferido la propiedad del inmueble a Tejedor Castiblanco Jose Diomedes, situación que ha sido desvirtuada pues la notaria 4 de Bogotá ha negado la autoría de la escritura en cuestión y por lo tanto, podemos concluir que estamos ante un documento que carece de valor legal, por lo entonces, se debe disponer su decaimiento, cuando además se tiene que respecto de los hechos irregulares atinentes al registro de la señalada escritura, la aparente víctima ha presentado la correspondiente denuncia penal, según lo diera a conocer en oficio 0122 del 13/03/2014, la fiscalía seccional, en que se informa que dicho despacho adelanta el expediente número 11001600023200702416-12, por denuncia penal presentada por el señor Marco Antonio Niño Pirajon por el delito de falsedad material en documento público, por la inscripción fraudulenta realizada en la matrícula **50S-40043991** (Folios 27 a 31 del expediente).

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

ARTÍCULO 60. RECURSOS. [...].

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





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).

Por lo anterior, resulta necesario acudir al la Instrucción Administrativa 011 del 30 de Julio de 2015, de la Superintendencia de Notariado y Registro, en la que se dispuso:

"...La Superintendencia de Notariado y Registro, en el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control sobre las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, ha tenido conocimiento de documentos que se presentan para su inscripción² en esas oficinas, sin que dichos documentos hayan sido emitidos por la autoridad correspondiente, es decir, por el notario, autoridad judicial o administrativa competente.

Así mismo, se ha podido evidenciar que los ciudadanos o usuarios del servicio público registral acuden ante el Registrador de Instrumentos Públicos y mediante peticiones o quejas informan que no han dispuesto de sus bienes, pero que en el certificado de tradición figura inscrito un acto de transferencia, limitación o gravamen sobre el inmueble de su propiedad en el que ellos no han intervenido y en consecuencia le solicitan al registrador la revocatoria de ese registro o inscripción.

Esta situación puede llevar a inferir que las inscripciones están soportadas en un documento que no adquiere la calidad de instrumento público³ por carecer de la autorización del notario o no ser emitido por el funcionario competente y en consecuencia, el aparente instrumento público u orden judicial o administrativa, es inexistente, es decir, que adolece de la capacidad para producir efectos jurídicos, ni ser soporte del acto administrativo de inscripción o anotación en el registro de la propiedad inmueble.

²Art. 4° de la Ley 1579 de 2012.

³Ley 1564 de 2012. Art. 243. Inc. 2°. "Los documentos son públicos o privados. Documento público es el otorgado por el funcionario público en ejercicio de sus funciones o con su intervención. Así mismo, es público el documento otorgado por un particular en ejercicio de funciones públicas o con su intervención. Cuando consiste en un escrito autorizado o suscrito por el respectivo funcionario, es instrumento público; cuando es autorizado por un notario o quien haga sus veces y ha sido incorporado en el respectivo protocolo, se denomina escritura pública."





Así las cosas, es evidente que esta situación genera inseguridad jurídica en el registro público de la propiedad, por consiguiente se hace necesario subsanarla o corregirla, que si bien es cierto no se origina por inconsistencias o falencias en el proceso de registro⁴ en cabeza de las oficinas de registro de instrumentos públicos, sino que obedece a conductas o acciones reprochables por parte de terceros, que van en contravía del principio registral de legalidad que sirve de base al sistema de registro de la propiedad inmueble, así como del principio de confianza legítima y que en últimas atentan contra la guarda de la fe pública. (El resaltado y subrayado no es del original)

(...)

De esta manera entonces, es imperante volver las cosas a su estado de legalidad que ha sido violentado mediante acciones de un tercero que engañó a la administración consiguiendo que se inscribiera en la anotación 3 un acto de compraventa haciendo uso de un documento inexistente legalmente, puesto que no había sido realizado por la notaria que se predicaba lo había hecho.

Como consecuencia, siguiendo con el contenido tracto sucesivo, por el que se inscribió la venta del inmueble, respecto de lo cual también cursa el proceso penal por parte de la autoridad judicial⁵ correspondiente, lo que hace necesario, dar aplicación al artículo 60 de la ley 1579 de 2012, dejando sin valor ni efecto registral la anotación 3 de la matrícula inmobiliaria **50S-40043991**, inscrita con turno 2006-32376.

Es así que teniendo en cuenta que a pesar que las correcciones que se deben hacer en el citado folio de matrícula no son como consecuencia de errores atribuibles a esta oficina, sino al actuar contrario a la legalidad efectuado por un tercero que con su conducta conllevó a que el folio de matrícula inmobiliaria mostrara una descripción que no correspondía a la verdad y que por lo tanto deben regresar las cosas a su estado inicial en cumplimiento del deber de garantizar que el folio en todo momento muestre la verdad jurídica.

No obstante lo anterior, y continuando con el contenido de la instrucción administrativa 011 del 30 de Julio de 2015, de la Superintendencia de Notariado y Registro que señala:

⁴ Art. 13 de la Ley 1579 de 2012.

⁵ Denuncia ante la fiscalía en que se evidencia la denuncia penal con radicado 110016000232000702416-12 (Folios 27 a 31 del expediente).

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: ofregisbogotasur@supernotariado.gov.co



Colombia P.E. 1994

Colombia P.E. 1994



“... Cuando en la matrícula figuren anotaciones posteriores a la que se corrige, se cambiará la codificación de los actos inscritos ajustándolos a los códigos establecidos para la falsa tradición o dominio incompleto y sustituyendo la (X) de dominio pleno por la (i) de dominio incompleto. Así mismo, dejará las salvedades correspondientes en la matrícula o matrículas...”

Respecto del folio en mención, se tiene que en la anotación 4, se inscribió la escritura 4453 del 28/12/2006, de la notaria 57 del circulo de Bogotá, acto de compraventa de Tejedor Castiblanco Jose Diomedes a González González Álvaro, instrumento notarial que la notaria 57 ha indicado que corresponde a dicho despacho y que hace parte del protocolo que en la misma se lleva (Véanse folios 55 a 61 del expediente), lo que significa entonces, que respecto de la anotación 4 no es posible hablar de un documento carente de valor legal ya que el mismo si fue autorizado por la notaria, al igual que las partes intervinientes comparecieron ante ese despacho, en consecuencia con ello, lo que se puede concretar es que se trata del acto de compraventa de cosa ajena, figura que se encuentra debidamente consagrada en el artículo 1871 del Código Civil, sin perjuicio de los derechos del propietario de la cosa entregada en venta, por lo que en consecuencia la anotación 4 debe ser modificada, de acto de compraventa código (0125) al código (0604) (compraventa de cosa ajena) y se suprimirá la “X” que identifica al propietario por la “I” de dominio incompleto.

Similar situación del acápite, se presenta con la escritura 1040 del 27/04/2007, de la notaria 58 de Bogotá, anotación 6, escritura 8117 del 14/12/2010 de la notaria 53 de Bogotá, anotación 12, escritura 1836 del 09/04/2015 de la notaria 68, anotación 15, escritura 3531 del 25/06/2015 de la notaria 68, anotación 16, escritura 4666 del 07/12/2017 de la notaria 54 de Bogotá, anotación 17, respecto de las cuales, las notarías han certificado la existencias de los referidos documentos (Véanse folios 66 del expediente), por lo que continuando con la línea que indica la instrucción administrativa de la que se ha hecho uso para el presente asunto, las referidas anotaciones de compraventa deben ser modificadas en cuanto a sus códigos de registro de (0125) a (0604), suprimiendo la “X”, por “I”, lo cual se deberá cumplir en las anotaciones 4,6,7,9,10,11,12,14,15,16,17 y 18, de la matrícula inmobiliaria No. **50S-40043991**, según corresponda con el acto inscrito. Así las cosas, para efectos que puedan ejercer los derechos de representación, defensa y contradicción, se les deberá notificar de la presente, a:

1. Segundo Marco Antonio Niño Pirajon, en respuesta a su solicitud con radicado 50S2018ER17346 del 27 de Julio de 2018.



2. María Gladys Rojas Rincón, quien ha fungido como presunta propietaria del inmueble con matrícula inmobiliaria No. **50S-40043991**.
3. Jose Diomedes Tejedor Castiblanco, como presunto comprador del inmueble con matrícula antes referida.
4. Herson Alexander Martínez Montenegro, quien funge como actual propietario del inmueble de la matrícula aquí involucrada.
5. Al Banco Caja Social S.A. como acreedor en la hipoteca inscrita en la anotación **18** del folio de matrícula en mención.

También, se deberá remitir copia de la presente decisión, ante el despacho judicial que adelanta el expediente penal dentro del proceso con radicado número 11001600023200702416-12, para su competencia y fines pertinentes.

En mérito de lo expuesto este Despacho.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO.- Se ordena dejar sin valor ni efecto jurídico las anotación **3** de la matrícula inmobiliaria No. **50S-40043991**, en virtud de lo expuesto en la parte considerativa de la presente decisión, atendiendo lo previsto en el artículo 59 y 60 de la ley 1579 de 2012, concatenada con la instrucción administrativa 011 del 30 de Julio de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro. Efectúese la salvedad de Ley.

ARTÍCULO SEGUNDO: Corregir las anotaciones **6,7,9,10,11,12,14,15,16,17** y **18** del folio de matrícula inmobiliaria **50S-40043991**, modificando en los registro de compraventa con código (0125), por el código (0604) (compraventa de cosa ajena) y se suprimirá la "X" que identifica al propietario por la "I" de dominio incompleto, según corresponda con el acto registrado, por las consideraciones hechas en la parte motiva de esta providencia (Instrucción Administrativa 011 de 2015 SNR y Art. 60 ley 1579 de 2012). Efectúese la salvedad de Ley.

ARTÍCULO TERCERO.- Notificar la presente decisión a Segundo Marco Antonio Niño Pirajon, María Gladys Rojas Rincón, Jose Diomedes Tejedor Castiblanco, Herson Alexander Martínez Montenegro y Banco Caja Social S.A, para lo cual se procederá según lo previsto en los artículos 37,67,69 y 73 Ley 1437 de 2011 de la Ley 1437 de

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





2014, 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 CUARTO.- Enviar copia de la presente decisión ante el despacho judicial que adelanta el expediente penal dentro del proceso con radicado número 11001600023200702416-12, para su competencia y fines pertinentes.

ARTÍCULO QUINTO.- 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 SEXTO.- 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).

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

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los

25 NOV 2019

EDGAR JOSÉ NAMÉN AYUB

Registrador Principal

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

Bogotá Zona Sur

Proyecto: Pedro José Patarroyo García
(08/10/2019) Profesional Universitario
ORIP Bogotá - Zona Sur

Reviso: 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

