



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

RESOLUCIÓN No. 000 000 66 15 FEB 2023

Por la cual se establece la real situación jurídica de la Matricula Inmobiliaria
No.50S-40584429

Expediente No. A.A.015 de 2021

**LA REGISTRADORA 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

ANTECEDENTES

Ante el registro de aclaración de la sentencia inscrita en la anotación 2 de la matrícula inmobiliaria No. **50S-40584429**, llevado a cabo con el turno de documento No. 2020-9167, que contiene el oficio No. 0818 del 19/12/2019, por el cual supuestamente el Juzgado 41 Civil del Circuito de Oralidad de Bogotá, habría corregido la Sentencia del 15/07/2011 de adjudicación en proceso de pertenencia No.2004-07984 de Araceli Rodriguez de Castro y Octalivar Castro, inscrita en la anotación 1 del folio en alusión, con el turno de documento No.2011-82620, del que surge la necesidad de establecer si el despacho judicial expidió los documentos en cita que fueron inscritos en la matrícula inmobiliaria aquí indicada. (Véanse folios 1 a 32 del expediente)

ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Como consecuencia de los hechos dados a conocer, se inició la actuación administrativa mediante Auto de 24/04/2021, que fue radicada con el número **AA-015-2021** tendiente a establecer la realidad jurídica del inmueble con matrícula inmobiliaria **50S-40584429** (Véanse folios 43 a 44 del expediente)

Con fecha 27/07/2021 se realizó notificación personal a la señora Araceli Rodriguez de Castro, allegando fotocopia del documento de identidad del Señor Octalivar Castro y fotocopia del registro civil de defunción No. 1679573 de 21/09/1998. (Véanse folios 45 a 47 del expediente)

Con oficio de 27/05/2021, se realizó comunicación del inicio de la actuación administrativa al Señor Octalivar Castro mediante publicación por parte del grupo divulgación y



000 000 66
15 FEB 2023



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

publicación de la Superintendencia de Notariado y Registro, en la página web de la entidad apareciendo la correspondiente constancia de fecha 22/06/2021. (Véanse folios 48 a 50 del expediente).

Con oficio de 10/06/2021, se solicita al grupo divulgación y publicación de la Superintendencia de Notariado y Registro, se de publicidad en la página web del auto inicia la actuación administrativa, apareciendo la correspondiente constancia de la publicación de fecha 1/07/2021. (Véanse folios 51 a 52 del expediente).

PARTES INTERVINIENTES

De las comunicaciones realizadas, las partes interesadas no han intervenido en la actuación.

ELEMENTOS MATERIALES DE PRUEBA

Obran en la presente actuación los siguientes:

1. Copia del turno de documento No. 2011-82620 de 09/09/2011 que contiene Sentencia Declaración Judicial de Pertenencia, del Juzgado 41 Civil del Circuito de Oralidad de Bogotá. (Véanse folios 7 a 32 del expediente).
2. Copia del turno de documento No. 2020-9167 de 14/02/2020 que contiene Aclaración a la Sentencia de 15/07/2011, del Juzgado 41 Civil del Circuito de Oralidad de Bogotá. (Véanse folios 4 a 6 del expediente).
3. Oficios con radicados No. 50S2020EE14568 de 7 de octubre de 2020, 50S2020EE14494 de 7 de octubre de 2020, 50S2021EE08614 de 21 de abril de 2021, 50S2021EE08980 de 27 de mayo de 2021, 50S2022EE03448 de 16 de febrero de 2022 y oficio de 28/10/2022, por medio de los cuales esta Oficina solicitó al Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá certificara si actos inscritos en las anotaciones 1 y 2 del folio de matrícula inmobiliaria No. **50S-40584429** habían sido expedidos por dicho juzgado o de lo contrario se diera cumplimiento a la instrucción administrativa 11 de 30/07/2015. (Véanse folios 1 a 3, 33 a 41, 54 a 67 del expediente).
4. Correos electrónicos de 06/11/2020 y 17/02/2022 por medio de los cuales el Juzgado 41 Civil del Circuito de Oralidad de Bogotá informa que dicho despacho no profirió la sentencia de 15/07/2011. (Véanse folios 53 y 55 del expediente).

000 000 6 6

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
La guarda de la fe pública

15 FEB 2023



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

5. Oficio con radicado No. 50S2022ER13268 de 10/11/20022 allegado por el Juzgado 41 Civil del Circuito de Oralidad de Bogotá adjuntando denuncia penal presentada ante la Fiscalía General de Nación y copia de la constancia de entrega al correo electrónico jur.notificacionesjudiciales@fiscalia.gov.co de fecha 9/11/2022.

El presente expediente administrativo al momento de tomar la decisión que aquí se profiere, cuenta con setenta y tres (73) folios.

DESCRIPCIÓN DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA INVOLUCRADA EN ESTA ACTUACIÓN.

Folio de matrícula No. 50S-40584429

Estado actual: Activo

Fecha de apertura: 14/09/2011

Dirección: "Calle 39 Sur # 68G-41 (DIRECCION CATASTRAL)"

Descripción del inmueble: "Area 114,40 cuyos linderos y demás especificaciones obran en la sentencia del 15/07/2011 del juzgado 41 Civil del Circuito,..."

La matrícula en mención contiene 1 anotación, atendiendo los hechos materia de conocimiento, es necesario detenernos a verificarla así:

Anotación 1: Sentencia del 15/07/2011, del juzgado 41 Civil del Circuito de Bogotá, correspondiente a la declaración judicial de pertenencia, inscrita con turno 2011-82620.

A: CASTRO CASTRO OCTALIVAR (X) Propietario

A: RODRIGUEZ DE CASTRO ARACELY (X) Propietaria

Anotación 2: Sentencia 818 del 18/12/2019 del juzgado 41 Civil del Circuito de Oralidad de Bogotá, aclaración a la sentencia de 15/07/2001, en el sentido que el nombre correcto de los demandantes son OCTALICAR CASTRO y ARACELI RODRIGUEZ DE CASTRO, inscrito con turno 2020-9167 del 14/02/2020.

A: CASTRO CASTRO OCTALIVAR (X) Propietario

A: RODRIGUEZ DE CASTRO ARACELY (X) Propietaria

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

En primer momento debemos recordar que el artículo 2 de la ley 1579 del 01/10/2012 "Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones", establece:



00000066

15 FEB 2023



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

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

- a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil;
- b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces;
- c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

Dentro de dicho entendido la labor de las oficinas de registro 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:

"(.) 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



000 000 66

15 FEB 2023



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

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 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 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,

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



000 000 66
15 FEB 2023



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

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:

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

En consecuencia, haciendo uso de las disposiciones legales aquí enunciadas y después de haber recorrido las etapas necesarias para definir el asunto que nos ocupa, tendiente a establecer la realidad jurídica del inmueble involucrado 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.



000 000 6 6

15 FEB 2023



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

El presente asunto nos plantea que, ante la inscripción de aclaración de la sentencia inscrita en la anotación 2 de la matrícula inmobiliaria No. **50S-40584429**, que contiene el oficio No. 0818 del 19/12/2019, por el cual aparentemente el Juzgado 41 Civil del Circuito de Oralidad de Bogotá, habría corregido la Sentencia del 15/07/2011 de adjudicación en proceso de pertenencia No.2004-07984 de Araceli Rodriguez de Castro y Octalivar Castro, inscrita en la anotación 1 del folio en alusión, surgió la necesidad de establecer si el despacho judicial en mención expidió los actos inscritos.

Que como resultado a las solicitudes realizadas por esta Oficina al Juzgado 41 Civil del Circuito de Oralidad de Bogotá, este allegó copia de la denuncia penal presentada ante la Fiscalía General de Nación conforme a la constancia de entrega al correo electrónico jur.notificacionesjudiciales@fiscalia.gov.co de fecha 9/11/2022, en consecuencia, estas circunstancias muestran que nos encontramos ante un documento que carece de valor legal lo que nos ubica entonces en la Instrucción Administrativa 011 del 30 de Julio de 2015, de la Superintendencia de Notariado y Registro, que dispone:

"...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

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."

SNR SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
A REGISTRO
La guarda de la fe pública

000 000 66



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

15 FEB 2023

la propiedad inmueble.

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) (...)

En consecuencia, en plena aplicación de la instrucción administrativa en referencia, el camino a seguir es retrotraer las cosas a su estado de legalidad jurídica, dejando sin valor ni efecto jurídico la anotación 1 y 2 de la matrícula inmobiliaria **50S-40584429**, en consecuencia, es necesario el cierre del folio de la matrícula inmobiliaria **50S-40584429**, ante el contenido falas, por ser un documento que no tiene las características de instrumento público que ha sido violentado mediante acciones de un tercero que engañó a la administración,

En mérito de lo expuesto este Despacho.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Se ordena dejar sin valor ni efecto jurídico la anotación 1 y 2 de la matrícula inmobiliaria **50S-40584429**, Sentencia del 15/07/2011, del juzgado 41 Civil del Circuito de Bogotá, correspondiente a la declaración judicial de pertenencia y Sentencia 818 del 18/12/2019 del juzgado 41 Civil del Circuito de Oralidad de Bogotá, aclaración a la sentencia de 15/07/2001, respectivamente, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente decisión y en concordancia con la instrucción administrativa 011 del 30 de Julio de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro. (Realícense las salvedades de ley).

ARTÍCULO SEGUNDO: Se ordena, el **CIERRE** de la matrícula inmobiliaria **50S-40584429**, tal como fuera estudiado en la parte motiva de la presente decisión (Realícense las salvedades de ley).

⁴ Art. 13 de la Ley 1579 de 2012.



000 000 66

15 FEB 2023



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

ARTÍCULO TERCERO: Notificar la presente decisión Octalivar Castro, Araceli Rodriguez de Castro para lo cual serán requeridos en la Calle 39 sur No. 68G-41 y al Juzgado 41 Civil del Circuito de Oralidad en la Carrera 10 No. 14-33 piso 13 Edificio Hernando Morales Molina, 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 y que puedan estar directamente interesados o resultar afectados con la decisión, con 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 (Art.67, 69 y 73, 74 Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO CUARTO: 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 QUINTO. 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 los cuales deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso, ante el Registrador Principal de esta Oficina (Art. 74 y 76 de la ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO SEPTIMO. La presente rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los

15 FEB 2023

LORENA DEL PILAR NEIRA CABRERA
Registradora Principal (E)
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur

Proyectó: Cindy Contreras
(27/12/2022) Profesional Universitario