

**SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE BOGOTÁ, ZONA NORTE**

RESOLUCIÓN N. 000069 DE 2023 24 FEB 2023

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20048813. Expediente AA 064 de 2022.

**LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE BOGOTÁ, ZONA NORTE**

En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por los Artículos 54, 59 de la Ley 1579 de 2012, 42, 43 de la Ley 1437 de 2011 y Artículo 22 del Decreto 2723 de 2014

CONSIDERANDO

Con escrito radicado en el SISTEMA INTEGRADO DE SERVICIOS Y GESTIÓN SISG bajo consecutivo SNR2021ER123285 de fecha 19 de noviembre de 2021 la señora ALEXANDRA MARIA CEDEÑO CUETER en calidad de copropietaria del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20048813 solicita a la Oficina lo siguiente:

Descripción: Mediante escritura número 629 del 14 de marzo de 2011 de la notaría 23 del circuito de Bogotá, mi esposo Edgardo Camilo Álvarez Ochoa con cédula de ciudadanía 7.2235.548 y mi persona Alexandra María Cedeño Cueter con cédula de ciudadanía 45.692.190 compramos un bien inmueble apartamento 102, con depósito 9 y garaje 9 ubicado en la carrera 17 # 104-54 en la ciudad de Bogotá. El apartamento y el depósito está identificado con el número de 50N-20048826 y cedula catastral # 104A15222. Dentro de la misma escritura nosotros compramos también el garaje identificado con la matrícula inmobiliaria número 50N-20048813 con cédula catastral número 104A152222 y por alguna omisión en la oficina de registro no fue inscrito en el certificado de libertad de tradición la compra del garaje, por lo tanto solicito que sea inscriba la escritura en relación al garaje #9, se haga la corrección y sea incluido en el certificado de libertad de tradición número 50N-20048813 Conforme con el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia elevo el siguiente derecho de petición para que sea corregido el error que me urge. Nota: En el día de hoy me dirigí a la oficina de Instrumentos Públicos zona Norte de Bogotá ubicada en la Calle 74 # 13-00 y el personal me indicó que se encuentran en paro y no sabían cuando retomaban labores, por lo tanto no pude radicar la corrección físicamente y presento por este medio este derecho de petición que es suma urgencia. Gracias

Dicho turno es remitido por el Grupo de Correcciones al Grupo de Abogados Especializados el día 14 de febrero de 2022, quienes manifiestan lo siguiente a la usuaria:

Código:
CNEA - PO - 02 - FR - 08
03 - 12 - 2020

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
BOGOTÁ ZONA NORTE - ORIP
Calle 74 N. 13-40 - PBX (1)328-21-21
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>

Pág. 2.- Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20048813. Expediente AA 064 de 2022.

En atención a la petición de corrección elevada a esta Oficina a través radicado de PQRS de la referencia, le informo que la modificación solicitada NO es viable a través del área de corrección:

Lo anterior obedece a que el folio de matrícula **50N-20048813** publicita vigente en su anotación No. 15 un EMBARGO EJECUTIVO sobre el derecho de cuota del señor VALENCIA CAMPO JAIME ANDRÉS, lo que impide la inclusión en esta matrícula de los actos contenidos en la escritura pública No. 629 del 14 de marzo de 2011 de la Notaría 23 de Bogotá.

Como quiera que la omisión del registro de este instrumento permitió la inscripción de la medida cautelar, su corrección de conformidad con el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012, debe darse a través del **área de abogados especializados**, donde le será abierto un expediente a su caso y las decisiones en el proferidas le serán comunicadas a la dirección reportada con este escrito.

Al verificar la situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20048813 se encontró que con el turno de documento 2011-21013 se recibe para su inscripción la escritura pública 629 de fecha 14 de marzo de 2011 otorgada en la Notaría 23 de Bogotá, que contiene los actos de cancelación de afectación a vivienda familiar, compraventa, hipoteca y afectación a vivienda familiar para ser inscritos en los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20048813 y 50N-20048826, pero se inscriben los actos de cancelación de afectación a vivienda familiar, compraventa, hipoteca y afectación a vivienda familiar únicamente en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20048826 que corresponde al apartamento 102, aclarando que solo procedía la cancelación y posterior afectación a vivienda familiar en este folio.

Ante la omisión del calificador de inscribir la compraventa y la hipoteca correspondientes al folio de matrícula inmobiliaria 50N-20048813, en anotación 15 con turno de documento 2019-73928, se observa la inscripción de la medida cautelar de embargo ejecutivo singular decretado por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Cali - Valle en contra de JAIME ANDRES VALENCIA CAMPO, vendedor en la escritura arriba citada, dentro del proceso ejecutivo sin radicado cuyo demandante es BANCO BBVA COLOMBIA SA.

LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Mediante Auto 000056 del 08 de septiembre de 2022, se inició actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20048813.

Este acto administrativo fue comunicado a ALEXANDRA MARIA CEDEÑO CUETER y EDGARDO CAMILO ALVAREZ OCHOA mediante oficio de consecutivo 50N2022EE22188 de fecha 13 de septiembre de 2022, a OLGA MARIA QUINTERO BARRAGAN y JAIME ANDRES VALENCIA CAMPO mediante constancia de comunicación sin dirección de fecha 13 de septiembre de 2022, a Juzgado Séptimo Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Cali - Valle mediante oficio de consecutivo 50N2022EE22189 de fecha 13 de septiembre de 2022,

Código:
CNEA - PO - 02 - FR - 08
03 - 12 - 2020

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
BOGOTÁ ZONA NORTE - ORIP
Calle 74 N. 13-40 - PBX (1)328-21-21
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>

Pág. 3.- Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20048813. Expediente AA 064 de 2022.

BBVA COLOMBIA SA mediante oficio de consecutivo 50N2022EE22190 de fecha 13 de septiembre de 2022.

Adicionalmente fue publicado en la página web de la Superintendencia el 09 de septiembre de 2022.

El Auto 000056 del 08 de septiembre de 2022 no fue publicado en el Diario Oficial siguiendo las directrices señaladas en el Comunicado de fecha 27-06-2019 proferido por el director técnico de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro y en la Circular No.1033 del 06 de marzo de 2018 emitida por el Superintendente de Notariado y Registro.

INTERVENCIÓN DE TERCEROS

En curso la actuación administrativa, se recibieron los siguientes escritos: remisión por parte del Grupo de Correcciones del turno de corrección C2022-7699 de fecha 28 de junio de 2022, para que haga parte del Turno de Corrección C2022-1357, con el que se le dio inicio a la actuación administrativa, radicado por parte de la señora ANA MARIA PARIS CARDOZO apoderada de ALEXANDRA MARIA CEDEÑO CUETER y EDGARDO CAMILO ALVAREZ OCHOA, con sus respectivos anexos.

Escrito con radicado de consecutivo 50N2022ER08675 del 04 de octubre de 2022 por parte de ANA MARIA PARIS CARDOZO apoderada de ALEXANDRA MARIA CEDEÑO CUETER y EDGARDO CAMILO ALVAREZ OCHOA en el que aporta el Auto 1689 de fecha 02 de septiembre de 2022 del Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali por medio del cual ese Despacho ordena la cancelación del embargo del folio 50N-20048813.

A este escrito se le da respuesta con el radicado 50N2022EE26510 de fecha 18 de octubre de 2022, en el que se le informa que debe aportar con turno de documento los oficios que decreten la cancelación de la medida cautelar.

Adicionalmente, se envía oficio dirigido al Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali, con el fin de que sean aportados los oficios de cancelación mediante radicado 50N2022EE26518 de fecha 18 de octubre de 2022. El juzgado da respuesta con radicado de entrada 50N2022ER10567 de fecha 01 de diciembre de 2022, en el que dispone oficiar a la Oficina con respecto a la cancelación de embargo del folio 50N-20048813.

PRUEBAS

Conforman el acervo probatorio, los siguientes documentos:

1. Impresión simple del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20048813. Folio 9 a 12.
2. Remisión del turno de corrección C2022-1357 con el que se le dio inicio a la actuación administrativa, radicado por parte de la señora ANA MARIA PARIS CARDOZO apoderada

Código:
CNEA - PO - 02 - FR - 08
03 - 12 - 2020

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
BOGOTÁ ZONA NORTE - ORIP
Calle 74 N. 13-40 - PBX (1)328-21- 21
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>

Pág. 4 .- Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20048813. Expediente AA 064 de 2022.

- de ALEXANDRA MARIA CEDEÑO CUETER y EDGARDO CAMILO ALVAREZ OCHOA, con sus respectivos anexos. Folios 1 a 8.
3. Oficio con radicado de salida 50N2022EE13514 de fecha 12 de mayo de 2022, dirigido al Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali. Folios 13 a 15.
 4. Oficio con radicado de salida 50N2022EE16770 de fecha 22 de junio de 2022, dirigido al Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali. Folios 16 a 18.
 5. Copia del Auto 000056 del 08 de septiembre de 2022 proferido por la Registradora Principal y el coordinador del Grupo de Gestión Jurídico Registral de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte. Folios 19 a 21.
 6. Copia de la solicitud de fecha 09 de septiembre de 2022 que realiza la Oficina de Registro de Bogotá Zona Norte al área de Comunicaciones y Publicaciones de la Superintendencia de Notariado y Registro. Folio 22.
 7. Copia de la Publicación en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro del Auto 000056 del 08 de septiembre de 2022 de fecha 09 de septiembre de 2022. Folio 23.
 8. Copia de la constancia de envío de comunicaciones del Auto 000056 del 08 de septiembre de 2022 a los interesados. Folios 24 a 31.
 9. Remisión por parte del Grupo de Correcciones del turno de corrección C2022-7699 de fecha 28 de junio de 2022, para que haga parte del Turno de Corrección C2022-1357, con el que se le dio inicio a la actuación administrativa, radicado por parte de la señora ANA MARIA PARIS CARDOZO apoderada de ALEXANDRA MARIA CEDEÑO CUETER y EDGARDO CAMILO ALVAREZ OCHOA, con sus respectivos anexos. Folios 33 a 79.
 10. Oficio con radicado de consecutivo 50N2022ER08675 del 04 de octubre de 2022 por parte de ANA MARIA PARIS CARDOZO apoderada de ALEXANDRA MARIA CEDEÑO CUETER y EDGARDO CAMILO ALVAREZ OCHOA. Folios 80 a 89.
 11. Oficio con radicado de salida 50N2022EE26510 de fecha 18 de octubre de 2022 por parte de la Coordinación Jurídica. Folios 90 a 92.
 12. Oficio con radicado 50N2022EE26518 de fecha 18 de octubre de 2022 dirigido al Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali. Folios 93 a 94.
 13. Oficio con radicado de entrada 50N2022ER10567 de fecha 01 de diciembre de 2022 por parte del Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali. Folio 95 a 97.
 14. Oficio con destino a abogado calificador con radicado 50N2023IE00001 de fecha 10 de enero de 2023. Folios 98 y 99.
 15. Copia del Comunicado de fecha 27-06-2019 proferido por el director técnico de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro.
 16. Copia de la Circular No.1033 del 06 de marzo de 2018 emitida por el Superintendente de Notariado y Registro.

CONSIDERACIONES

Al verificar la situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20048813 se encontró que con el turno de documento 2011-21013 se recibe para su inscripción la escritura pública 629 de fecha 14 de marzo de 2011 otorgada en la Notaría 23 de Bogotá, que contiene los actos de

Código:
CNEA - PO - 02 - FR - 08
03 - 12 - 2020

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
BOGOTÁ ZONA NORTE – ORIP
Calle 74 N. 13-40 – PBX (1)328-21- 21
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>

Pág. 5.- Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20048813. Expediente AA 064 de 2022.

cancelación de afectación a vivienda familiar, compraventa, hipoteca y afectación a vivienda familiar para ser inscritos en los folios 50N-20048813 y 50N-20048826, pero se califica la cancelación de afectación a vivienda familiar, compraventa, hipoteca y afectación a vivienda familiar únicamente en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20048826 que corresponde al apartamento 102, aclarando que solo procedía la cancelación y posterior afectación a vivienda familiar en este folio de matrícula.

Ante la omisión del calificador de inscribir los actos de compraventa e hipoteca correspondientes al folio de matrícula inmobiliaria 50N-20048813, en anotación 15 con turno de documento 2019-73928, se observa la inscripción de la medida cautelar de embargo ejecutivo singular decretado por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Cali - Valle en contra de JAIME ANDRES VALENCIA CAMPO, vendedor en la escritura previamente citada, dentro del proceso ejecutivo sin radicado cuyo demandante es BANCO BBVA COLOMBIA SA.

Revisados los aplicativos Folio magnético e Iris documental, se evidencia que la escritura 629 de fecha 14 de marzo de 2011 otorgada en la Notaría 23 de Bogotá, que contiene los actos de cancelación de afectación a vivienda familiar, compraventa, hipoteca y afectación a vivienda familiar para ser inscritos en los folios 50N-20048813 y 50N-20048826, es inscrito únicamente en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20048826 permitiéndose la inscripción del embargo contra quien ya no es propietario; sobre el particular la doctrina y la Instrucción Administrativa 01-50 de la Superintendencia de Notariado y Registro, enseña que los errores de origen jurídico pueden ser:

“Errores por omisión: Se presenta este error cuando el documento calificado contiene dos o más actos (Venta, Hipoteca, patrimonio de familia, cancelación de embargo y embargo de remanentes) y sólo se inscribe uno de ellos o cuando se omite la asignación de matrícula inmobiliaria si se trata de una segregación.

En casos como éste se sigue el mismo trámite relacionado para la corrección de errores por interpretación errónea, siempre que con dicha corrección se afecten terceras personas, incluyendo la anotación mediante resolución motivada que se notificará al propietario del inmueble, o al acreedor hipotecario, o comunicando al juzgado al cual se puso a disposición el inmueble desembargado, e indicando los recursos que proceden con dicha providencia. Vr. Gr., Cuando luego de la omisión se han inscrito otros actos, como una venta pese a que el oficio contentivo de cancelación de embargo ordenaba embargo del inmueble, que le pone fuera del comercio.”

CON RESPECTO A LA FACULTAD QUE TIENEN LOS REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS PARA REALIZAR CORRECCIONES EN LOS FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA

Se tiene que las funciones o competencias asignadas a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, en cabeza de los Registradores de Instrumentos Públicos, se encuentran contenidas principalmente en la Ley 1579 de 2012 o Estatuto de Registro de

Código:
CNEA - PO - 02 - FR - 08
03 - 12 - 2020

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
BOGOTÁ ZONA NORTE - ORIP
Calle 74 N. 13-40 - PBX (1)328-21- 21
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>

Pág. 6 .- Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20048813. Expediente AA 064 de 2022.

Instrumentos Públicos y en el artículo 22 del Decreto 2723 de 2014, sin perjuicio de las demás normas que regulan temas específicos, relativos a la inscripción de ciertos actos o documentos, las cuales se encuentran diseminadas por todo nuestro ordenamiento jurídico (como por ejemplo el artículo 72 de la Ley 160 de 1994, el artículo 7° de la Ley 810 de 2003, el artículo 690 del Código de Procedimiento Civil, etc.).

Es así como se puede señalar que la actividad registral se rige por normas especiales que regulan en esencia, la función más importante que tienen a cargo los Registradores de Instrumentos Públicos, como es la prestación del servicio público registral.

Este servicio público, a cargo del Estado y de primordial importancia en el acontecer comercial y económico de la Nación, cuenta con tres objetivos básicos que se concretan de la siguiente manera y que son en últimas, la esencia de la función registral:

1. 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.
2. Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten
3. Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

Ahora bien, debemos destacar la trascendencia de uno de los tres objetivos básicos citados anteriormente y sobre el cual gira la actividad registral, que no es otro distinto a la publicidad de los instrumentos públicos o documentos inscritos, que se torna de vital importancia en la actividad que desempeñan los Registradores de Instrumentos Públicos.

En ese entendido, cuando por error un documento se devuelve sin registrar, se vulnera flagrantemente el principio de publicidad.

Reafirmando que nuestro legislador estableció la publicidad de los títulos o documentos inscritos como uno de los objetivos primordiales a cargo de las oficinas de registro de instrumentos públicos, como prestadoras del servicio público registral, no debemos olvidar que dicho objetivo es a la vez un principio de orden constitucional y legal al que se encuentra supeditado el Poder Público y en especial la Administración Pública, por cuenta de los servidores públicos que cumplen sus funciones y profieren decisiones que permiten alcanzar los fines del Estado Social de Derecho.

De tal importancia resulta el principio de publicidad en materia registral, que al mismo se encuentran asociados otros principios de orden constitucional, tal y como sucede con los principios de seguridad jurídica, confianza legítima y buena fe.

Tal es la trascendencia del principio de publicidad en materia registral que la Corte Constitucional ha dicho lo siguiente:

"(...) El alcance del principio de publicidad registral y de la seguridad jurídica.

Código:
CNEA - PO - 02 - FR - 08
03 - 12 - 2020

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
BOGOTÁ ZONA NORTE - ORIP
Calle 74 N. 13-40 - PBX (1)328-21- 21
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>

Pág. 7 .- Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20048813. Expediente AA 064 de 2022.

4. Para la Corte es innegable que la función registral, al estar inspirada por el principio de publicidad, garantiza condiciones de seguridad en el tráfico económico y en la circulación de la riqueza inmobiliaria, facilita el perfeccionamiento de todo tipo de negocios jurídicos y asegura las condiciones que evitan la clandestinidad y el fraude negocial.

En este sentido, las normas legales que desarrollan el principio de publicidad registral, además de constituir un desarrollo del principio de libertad de configuración normativa del legislador y estar amparadas por la presunción de constitucionalidad, se constituyen en desarrollo normativo de los artículos 58 (derechos adquiridos) y 333 (libertad de empresa) y concretan los principios y derechos de los artículos 20 (derecho a la información), 23 (derecho de petición), 74 (libre acceso a los documentos públicos) y 209 (principio de publicidad de la función pública) de la Constitución.

5. Así mismo, considera la Corte que el mandato del artículo 54 del Decreto Ley 1250 de 1970 (demandado), que obliga a las autoridades de registro a certificar de manera fiel y total las inscripciones efectuadas en la matrícula inmobiliaria de los bienes sujetos a registro, constituye una expresión más que obvia del principio de publicidad registral.

Igualmente, considera que en esta disposición el Legislador delegado calificó de manera especial el principio de publicidad registral al imponer al registrador la obligación de realizar una certificación fiel, lo que implica que la información a publicar deberá ser exacta, verdadera y reveladora; y total, lo que implica que dicha información deberá ser completa.

Son entonces los principios de fidelidad y de integridad de la información registral los que, mediante la publicidad, permiten que el sistema de producción erigido sobre el reconocimiento y la protección del derecho a la propiedad privada y a los demás derechos reales, pueda funcionar de manera adecuada (...)"

Adviértase, que la Corte en este fallo de constitucionalidad, impone al Registrador de Instrumentos Públicos la obligación de que la información que se publicite en los folios de matrícula inmobiliaria debe ser fiel, exacta, verdadera, reveladora y completa, con fundamento en los principios de fidelidad y de integridad para función registral.

De ahí que los Registradores de Instrumentos Públicos deben garantizar, con base en los principios de publicidad registral, fidelidad e integridad, que la información reflejada en los folios de matrícula inmobiliaria, con relación a un predio determinado, sea lo más exacta y veraz, es decir, que el certificado de tradición exhiba la real situación jurídica del bien inmueble que identifica.

Es por esto que la actividad del Registrador de Instrumentos Públicos adquiere una relevancia determinante como resultado de su investidura y labor, pues la misma constituye un auténtico servicio público que demanda un comportamiento sigiloso.

El propósito del legislador al consagrar con rango de servicio público la función registral, así como diseñar un régimen de responsabilidades ante el proceder sin justa causa, evidentemente

Código:

CNEA - PO - 02 - FR - 08

03 - 12 - 2020

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

BOGOTÁ ZONA NORTE - ORIP

Calle 74 N. 13-40 - PBX (1)328-21- 21

Bogotá D.C. - Colombia

<http://www.supernotariado.gov.co>

Pág. 8 .- Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20048813. Expediente AA 064 de 2022.

no fue el de idear un simple refrendario sin juicio. Todo lo contrario, como responsable de la salvaguarda de la fe ciudadana y de la publicidad de los actos jurídicos ante la comunidad, el registrador ejerce un papel activo, calificando los documentos sometidos a registro y determinando su inscripción de acuerdo a la ley, y en el marco de su autonomía.

No obstante lo anterior, debemos señalar que la actividad registral, como sucede con la mayoría de los servicios en cabeza de la Administración Pública, al ser realizada por personas, no está exenta, como toda labor humana, de que se incurra en errores o inconsistencias que amenacen o vulneren los principios de veracidad y fidelidad de la información registral, como por ejemplo cuando se inscribe en un folio de matrícula algún negocio jurídico, acto o providencia que no cumplió con el riguroso examen de legalidad a cargo del Registrador o del funcionario calificador; o por incurrir en un yerro mecanográfico al momento de transcribir la información pertinente en el acto de inscripción o anotación; o bien sea porque la inscripción se realizó por una errónea interpretación jurídica del acto, negocio o providencia al momento de su calificación; o bien cuando el interesado a través del instrumento, acto o providencia radicado en la oficina de registro induce en error al funcionario calificador, o ante las omisiones como cuando se omite la calificación o estudio de algún acto en aquellos documentos que contienen una pluralidad de negocios u órdenes, o cuando en la calificación no se estudia concienzudamente el folio de matrícula.

Es por estas y demás situaciones que se pueden presentar en determinados eventos, que los folios de matrícula inmobiliaria no publicitarían la real y exacta situación jurídica de un predio. Es así como un folio no publicita su verdadera situación jurídica cuando por error se han dejado de inscribir actos, legalmente admisibles, que hacen parte de su historia, creadores de situaciones jurídica subjetivas.

Como consecuencia de lo dicho anteriormente y para salvaguardar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, surge el deber constitucional y legal para el Registrador de Instrumentos Públicos, de corregir las omisiones o las acciones o de ajustar los actos de inscripción publicitados en las matrículas inmobiliarias, cuando dichas circunstancias o inconsistencias no permitan que el certificado de tradición y libertad refleje la real y exacta situación jurídica de un predio.

Previendo la situación antes reseñada, nuestro legislador estableció un procedimiento para que las oficinas de registro procedan a la corrección de errores o inconsistencias, ya sean de carácter formal 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.

Frente a lo anterior tenemos, que cuando las oficinas de registro pretendan la corrección de errores que puedan modificar la situación jurídica de los inmuebles que se encuentra publicitada en los certificados de tradición o folios de matrícula inmobiliaria, como en el presente caso, debemos acudir expresamente al procedimiento de una actuación administrativa tal y como lo regula nuestro Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Código:
CNEA - PO - 02 - FR - 08
03 - 12 - 2020

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
BOGOTÁ ZONA NORTE - ORIP
Calle 74 N. 13-40 - PBX (1)328-21- 21
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>

Pág. 9 .- Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20048813. Expediente AA 064 de 2022.

Así las cosas, debemos aclarar que la actuación administrativa en el registro de instrumentos públicos tiene una finalidad distinta respecto de las actuaciones que adelantan otras entidades u órganos que pertenecen al Estado, pues aunque en nuestro ordenamiento jurídico la actuación administrativa regulada en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo tiene como finalidad el reconocimiento de derechos u otras situaciones jurídicas a favor de los ciudadanos, así como hacer efectivos estos mismos derechos o intereses, en materia registral sólo tienen como objetivo regular un procedimiento administrativo que permita al Registrador salvaguardar el derecho fundamental al debido proceso de cada uno de las personas que puedan resultar afectadas con la decisión de corregir o ajustar un folio de matrícula inmobiliaria para que refleje su real situación jurídica.

Por lo tanto, no puede el Registrador de Instrumentos Públicos sustraerse o despojarse del deber que le asiste de corregir las acciones u omisiones, que surjan en materia registral.

Es por esto que el Registrador de Instrumentos Públicos, como guarda de la fe pública, debe velar por la eficiente prestación del servicio público que tiene a su cargo, asegurándose que la información publicitada en los folios de matrícula inmobiliaria sea lo más real y exacta posible, por lo cual debe entrar a corregir cualquier inexactitud o error que pueda vulnerar los principios de publicidad y fidelidad registral.

Así mismo, y teniendo en cuenta una vez más, que el registro de instrumentos públicos se rige por una norma especial como es la Ley 1579 de 2012, debemos precisar que nuestro legislador no preceptuó término de caducidad o prescripción alguna sobre la facultad de corrección que tienen los Registradores sobre las matrículas inmobiliarias, puesto que el transcurso del tiempo no se puede convertir en un obstáculo que atente contra la guarda de la fe pública y la seguridad jurídica.

Con el fin de cancelar la anotación 15 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20048813, se envían oficios con radicado de salida 50N2022EE13514 de fecha 12 de mayo de 2022 y 50N2022EE16770 de fecha 22 de junio de 2022, al Juzgado Séptimo Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Cali – Valle, con el fin de que se enteraran de la apertura de la actuación administrativa, y para dar aplicación al artículo 62 de la Ley 1579 de 2012, sobre las cancelaciones en el registro.

El Juzgado Primero Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Cali, aporta mediante radicado de entrada 50N2022ER10567 de fecha 01 de diciembre de 2022, Auto 3434 de fecha 11 de noviembre de 2022 y a su vez verificado el aplicativo folio magnético se evidencia que para el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20048813, se radicó por ventanilla de registro, el Oficio 2146/2022 de fecha 18 de noviembre de 2022 por parte del Juzgado en mención con turno de documento 2022-85828 de fecha 13 de diciembre de 2022; turno que fue asignado a un abogado calificador y con el que se realizó la cancelación del embargo que dio inicio a la presente actuación y que reposaba como anotación 15 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20048813, por lo que la Oficina no se pronunciará sobre el embargo ya mencionado, por ser hecho superado. (Ver anotación 16 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20048813).

Código:

CNEA - PO - 02 - FR - 08
03 - 12 - 2020

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

BOGOTÁ ZONA NORTE – ORIP
Calle 74 N. 13-40 – PBX (1)328-21- 21
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>

Pág. 10 .- Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20048813. Expediente AA 064 de 2022.

Teniendo en cuenta los hechos adicionales que motivaron la apertura del Expediente y con el fin de que el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20048813 exhiba su real situación jurídica, se ordenará la inscripción en orden cronológico y numérico de la escritura 629 de fecha 14 de marzo de 2011 otorgada en la Notaría 23 de Bogotá con el correspondiente turno de radicación de documento 2011-21013, la cual será trasladada del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20048826, únicamente en las anotaciones que corresponden a la compraventa e hipoteca, es decir, anotaciones 18 y 20, siempre que el sistema lo permita.

En mérito de lo anteriormente expuesto este Despacho,

RESUELVE

PRIMERO: Trasladar en orden cronológico y numérico que corresponda las anotaciones 18 y 20 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20048826 al folio de matrícula inmobiliaria 50N-20048813 siempre que el sistema lo permita, de conformidad con la parte motiva del presente proveído y realizando las salvedades que de ley.

SEGUNDO: Notificar personalmente la presente decisión a los señores:

1. A ALEXANDRA MARIA CEDEÑO CUETER y EDGARDO CAMILO ALVAREZ OCHOA en la dirección Carrera 17 No. 104 – 54 Apartamento 102 de Bogotá y al correo electrónico alexandramariacc@hotmail.com y a su apoderada ANA MARIA PARIS CARDOZO a la dirección de correo electrónico juridica2037@gmail.com
2. A OLGA MARIA QUINTERO BARRAGAN y JAIME ANDRES VALENCIA CAMPO cuya dirección física y de correo electrónico no obran en la carpeta del expediente ni en los archivos de la Oficina.

De no ser posible la notificación personal, esta se surtirá por aviso, en la forma prevista en los artículos 67 y 69 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo de Contencioso Administrativo) y 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, la parte resolutive de este acto deberá publicarse en la página electrónica de la entidad y en un medio masivo de comunicación en el territorio donde es competente quien expide esta decisión. (Artículo 73 ibídem).

TERCERO: COMUNICAR el contenido de este acto administrativo y remitir copia del mismo a las siguientes entidades:

1. Al Juzgado Séptimo Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Cali - Valle para que obre dentro del proceso ejecutivo sin radicado en contra de JAIME ANDRES VALENCIA CAMPO en la dirección Calle 8 N. 1 – 16 Oficina 203 Edificio Entreceibas de Cali.

Código:
CNEA - PO - 02 - FR - 08
03 - 12 - 2020

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
BOGOTÁ ZONA NORTE – ORIP
Calle 74 N. 13-40 – PBX (1)328-21- 21
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>

Pág. 11 .- Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20048813. Expediente AA 064 de 2022.

2. A BBVA COLOMBIA SA a la dirección Carrera 9 N. 72 – 21 de Bogotá y al correo electrónico defensoria.bbvacolombia@bbva.com.co

De no ser posible dicha comunicación o tratándose de terceros indeterminados la información se divulgará a través de un medio masivo de comunicación nacional o local, según el caso, o a través de cualquier otro mecanismo eficaz (artículo 37 ibídem, Circular No.1038 del 6-03-2018 de la SNR y comunicado del 27-06-2019 de la SNR). Oficiar.

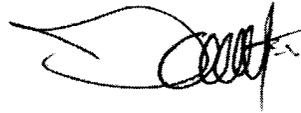
CUARTO: Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante la Registradora de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte y en subsidio el de apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, recurso que deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los 10 días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso (art. 76 Ley 1437 de 2011).

QUINTO: El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, a 24 FEB 2023


AURA ROCÍO ESPINOSA SANABRIA
Registradora Principal



JAIME ALBERTO PINEDA SALAMANCA
Coordinador Grupo Gestión Jurídica Registral.

Proyectó: PFAI – Abogada Grupo Abogados Especializados ORIP Bogotá Zona Norte

Código:
CNEA - PO - 02 - FR - 08
03 - 12 - 2020

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
BOGOTÁ ZONA NORTE – ORIP
Calle 74 N. 13-40 – PBX (1)328-21- 21
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>