

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

09 DIC 2022

RESOLUCIÓN No. 000494 DE 2022

“POR LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA” EXP. AA 312 DE 2020.

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 59 de la Ley 1579 de 2012, 42 y 43 de la ley 1437 de 2011, 22 del Decreto 2723 de 2014 y,

CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

Por oficio radicado en esta Oficina con número de consecutivo 50N2020ER08254 del 09/12/2020 el Juzgado Promiscuo Municipal de Subachoque, remite el oficio No. 537, por el cual solicita información relacionada con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20324382:

Proceso Ejecutivo singular de mínima cuantía
Radicación No. 257894089001 -2019-00218-00
Ejecutante: María del Carmen Ramírez Villagrán CC 52603672
Ejecutado: Cecilia Algarra de González CC 41371940

Cordial Saludo

Por medio del presente, me permito informarle que mediante auto proferido por este despacho el día 23/10/2020, se ordenó oficiarles para que, en el término de 10 días, contados a partir del recibido de esta comunicación, den respuesta a la siguiente información:

1. A la fecha de inscripción del embargo comunicado por este juzgado mediante oficio No. 209 del 24/02/2020, cuál era el porcentaje exacto sobre el cual la ejecutada era titular de derechos reales de propiedad y dominio respecto del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20324382.
2. Si la venta registrada en la anotación No. 9 del 09/03/2020, afectó el porcentaje sobre el cual la ejecutada es o era propietaria al momento de inscribirse la orden de embargo.
3. A la fecha en que se emita la correspondiente respuesta, cuál es el porcentaje que le corresponde a la ejecutada dentro del inmueble.

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 –PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. – Colombia
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

“POR LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA” EXP. AA 312 DE 2020.

LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

Mediante Auto No. 027 del 13 de julio de 2021 esta Oficina inició Actuación Administrativa prevista en la Ley 1437 de 2011, conformando el expediente No. AA312 de 2021, para con ello establecer la real situación jurídica del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20324382.

El Auto fue comunicado así:

1. A las señoras Cecilia Algarra de González y Dolores Algarra Tovar. Se les comunicó el contenido del Auto mediante escrito 50N2021EE12802 del 22/07/2021, remitido a la dirección de correspondencia.
2. A la señora Yuly Andrea Delgado González se le comunicó mediante oficio 50N2021EE12803 del 22/07/2021.
3. A la señora Jhoana Ines Delgado González se remitió el oficio número 50N2021EE12804 del 22/07/2021.
4. De igual forma se envió comunicación al Juzgado Promiscuo Municipal de Subachoque, oficios consecutivos No. 50N2021EE12805 y EE 12806 del 22/07/2021.
5. También se publicó en la Página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro según constancia comunicada a esta Oficina el 19/07/2021.

INTERVENCIÓN DE TERCEROS

Mediante Derecho de petición radicado en esta Oficina con el número 50N2022ER05863 del 06/07/2022 la demandante dentro del proceso Ejecutivo de Mínima cuantía 2019-00216, María del Carmen Ramírez Villagran solicita a esta Oficina para que informe sobre la orden de embargo dentro de proceso mencionado. (Oficio No. 209 del 24/02/2020)

PRUEBAS

Conforman el acervo probatorio los siguientes documentos:

1. Oficio No. 537 del 20/11/2020, remitido por el Juzgado Promiscuo Municipal de Subachoque y radicado de ingreso a esta Oficina No. 50N2020ER08254
2. Impresión simple del folio 50N-20324382.
3. Auto No. 027 del 13 de julio de 2021.

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 –PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. – Colombia
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

“POR LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA” EXP. AA 312 DE 2020.

4. Constancia de publicación página web de la SNR
5. Oficio No. 158 del 03/06/2022, del Juzgado Promiscuo Municipal de Subachoque
6. Oficio No. 50N2022ER05863 del 06/07/2022

ANÁLISIS DEL CASO

Verificada la información que refleja el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20324382, se observa que en la anotación número siete (7), se encuentra inscrito y vigente Embargo Ejecutivo Singular de derechos de cuota dentro del proceso radicado 2019-00313, oficio 142 del 11/02/2020, documento que ingreso con el turno de radicación 2020-9124 del 14/02/2020. De: BANCO MUNDO MUJER S.A. A: Dolores Algarra Tovar.

En la siguiente anotación. Ocho (8), se encuentra que mediante turno de radicación de documento 2020-12005 del 26/02/2020 ingresó el oficio No. 209 del 24/02/2020 proveniente del Juzgado Promiscuo Municipal de Subachoque, por el cual quedó inscrito el embargo ejecutivo con acción personal dentro del proceso 2019-216, sobre la cuota parte de la señora Cecilia Algarra de González.

Con posterioridad a estas anotaciones, en la número nueve (9) aparece inscrita una compraventa, mediante turno de documento 2020-14389 del 09/03/2020, contenida en la Escritura Pública No. 49 del 18/02/2020, otorgada en la Notaría Única de Subachoque.

FUNDAMENTO JURÍDICO

SOBRE LOS BIENES QUE ESTAN FUERA DEL COMERCIO

De manera general, un inmueble embargado, para efectos de la compraventa, **se tiene como si estuviera fuera del comercio** y en consecuencia se constituye su venta como venta de objeto ilícito, salvo, exista la autorización de la Ley o la del acreedor del bien embargado (art. 1521 C.C.).

De acuerdo con la doctrina y la jurisprudencia nacional, los embargos hacen parte de un mecanismo procesal llamado cautela, que persigue asegurar el cumplimiento de una obligación ya sea prendaria, hipotecaria o coactiva. Es por ello que cuando dentro del proceso de registro se inscribe un título o documento que transfiere el dominio de un bien inmueble estando embargado, se considera que no solamente hay objeto ilícito, como ya se dijo, sino que además existe un error en el trámite de calificación, esto es un error registral al publicitar un acto que no es susceptible de estar en el comercio. Para corregir esta situación, la misma Ley 1579 de 2012, indica el procedimiento a seguir.

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 –PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. – Colombia
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

“POR LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA” EXP. AA 312 DE 2020.

“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.

Las constancias de inscripción que no hubieren sido suscritas, serán firmadas por quien desempeñe en la actualidad el cargo de Registrador, previa atestación de que se surtió correcta y completamente el proceso de trámite del documento o título que dio origen a aquella inscripción y autorización mediante acto administrativo expedido por la Superintendencia Delegada para el Registro. A la solicitud de autorización deberá anexarse certificación expedida por el Registrador de Instrumentos Públicos, en el sentido de que dicha inscripción cumplió con todos los requisitos.

De toda corrección que se efectúe en el folio de matrícula inmobiliaria, se debe dejar la correspondiente salvedad haciendo referencia a la anotación corregida, el tipo de corrección que se efectuó, el acto administrativo por el cual se ordenó, en el caso en que esta haya sido producto de una actuación administrativa.

PARÁGRAFO. *La Superintendencia de Notariado y Registro expedirá la reglamentación correspondiente para el trámite de las actuaciones administrativas de conformidad con las leyes vigentes.*

Por su parte el artículo 60 inciso segundo, ibídem, señala:

“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”.

REVOCACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS

Respecto de las anotaciones registrales es pertinente indicar que la Ley 1579 de 2012, “por la cual se expide el estatuto del registro de instrumentos públicos”, señala en su artículo 4º, cuales son los actos, contratos, providencias judiciales, administrativas o arbitrales sujetos a registro, así:

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 –PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. – Colombia
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

"POR LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP. AA 312 DE 2020.

"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;

c) Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley.

Parágrafo 1°. *Las actas de conciliación en las que se acuerde enajenar, limitar, gravar o desafectar derechos reales sobre inmuebles se cumplirá y perfeccionará por escritura pública debidamente registrada conforme a la solemnidad consagrada en el Código Civil Escritura Pública que será suscrita por el Conciliador y las partes conciliadoras y en la que se protocolizará la respectiva acta y los comprobantes fiscales para efecto del cobro de los derechos notariales y registrales.*

Parágrafo 2°. *El Gobierno Nacional reglamentará el Registro Central de Testamentos cuyo procedimiento e inscripciones corresponde a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.*

En este entendido los actos de registro son susceptibles de ser revocados de conformidad con lo previsto en el artículo 93 de la Ley 1437 de 2011, según el cual los actos administrativos deben ser revocados por *"las mismas autoridades que lo hayan expedido o por sus inmediatos superiores jerárquicos o funcionales"*, siempre que se den las causales de revocatoria expresamente determinadas en la norma, estas son:

- "1. Cuando sea manifiesta su oposición a la Constitución Política o a la ley.*
- 2. Cuando no estén conformes con el interés público o social, o atenten contra él.*
- 3. Cuando con ellos se cause agravio injustificado a una persona."*

A propósito del tema, el Consejo de Estado mediante Sentencia del 31 de mayo de 2018, CP. Lucy Jeannette Bermúdez Bermúdez, ha dicho:

"todas las anotaciones que las oficinas de registro realizan en los folios de matrícula inmobiliaria impactan necesariamente los intereses particulares, individuales y concretos de las personas naturales o jurídicas, al crear, modificar o extinguir situaciones jurídicas directamente relacionadas con el derecho de dominio.

**Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 –PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. – Colombia
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co**

"POR LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP. AA 312 DE 2020.

Por ello, nada obstaría para deprecar y encausar pretensiones que recauden la situación registral al panorama adecuado de los hechos y negocios que se plasman en el folio de matrícula inmobiliaria....

Aun a pesar de lo anterior, y con independencia de los efectos particulares que pueda acarrear un acto de tal naturaleza, la corporación recuerda que existe la posibilidad de controvertir la legalidad de ese tipo de actos particulares, teniendo en cuenta la enorme trascendencia que se reconoce al derecho de propiedad en nuestro sistema jurídico, político, económico y social, en el caso del certificado de tradición de los inmuebles o en aquellos derechos ínsitos en la dignidad humana y propios de los atributos de la personalidad, que se instrumentan en el registro civil de las personas."

Para resolver la situación que presenta el folio de matrícula inmobiliaria y con miras a que el mismo refleje su real situación jurídica, es necesario revocar la anotación nueve (9) del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20324382, donde aparece la inscripción de la Escritura Pública No. 49 del 18/02/2020, otorgada en la Notaría Única de Subachoque e inscrita mediante turno de documento 2020-14389 del 09/03/2020. En esta venta se encuentra que las señoras Cecilia Algarra de González y Dolores Algarra Tovar, transfieren el derechos de cuota a las señoras Jhoana Ines y Yuli Andrea Delgado González.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: REVOCAR anotación número nueve (9) del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20324382, por la cual se realizó el registro de la Escritura Pública 49, otorgada el 18 de febrero de 2020 en la Notaría Única de Subachoque, por la cual las señoras Cecilia Algarra de González y Dolores Algarra Tovar, transfieren el derechos de cuota a las señoras Jhoana Ines y Yuli Andrea Delgado González. Conforme a lo indicado en la parte motiva de este proveído. Efectúese la salvedades de ley.

ARTÍCULO SEGUNDO. NOTIFICAR personalmente la presente resolución a las siguientes personas, así:

1. A las señoras Cecilia Algarra de González y Dolores Algarra Tovar., Vereda Llanitos , Santa Cecilia, Subachoque – Cundinamarca.
2. A la señora Yuly Andrea Delgado González, al correo electrónico yuliandrea@yahoo.com
6. A la señora Jhoana Ines Delgado González al correo delgadoyojein@hotmail.com

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

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 –PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. – Colombia
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

"POR LA CUAL SE DECIDE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA" EXP. AA 312 DE 2020.

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 el Diario Oficial (Artículo 73 ibidem).

ARTÍCULO TERCERO. COMUNICAR el contenido de este acto administrativo a las siguientes personas jurídicas:

1. Al Juzgado Promiscuo Municipal de Subachoque, a la dirección Carrera 1 No. 2/73

ARTÍCULO CUARTO. Contra el presente proveído procede el Recurso de Reposición ante la Registradora de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona norte, y/o el de Apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, 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 Ibídem).

ARTÍCULO QUINTO. Este acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en de Bogotá, a 09 DIC 2022



AURA ROCÍO ESPINOSA SANABRIA
Registradora Principal



JAIME ALBERTO PINEDA SALAMANCA
Coordinador Grupo Gestión Jurídica Registral.

Proyectó: ATV- Profesional Especializado

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 –PBX (1) 2492081
Bogotá D.C. – Colombia
ofiregisbogotanorte@supernotariado.gov.co