



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

00000109
RESOLUCIÓN No. DEL

08 MAR 2023

*Por la cual se decide Actuación Administrativa tendiente a establecer la verdadera y real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No 50S-40334904.
Expediente A.A. 214 de 2019.*

**EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE
INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ - ZONA SUR**

En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por el Decreto 2723 de 2014, la Ley 1437 de 2011 y la Ley 1579 de 2012 y

CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

Que por oficio F238/077 del 16 de marzo de 2018 con radicado 50S2019ER19155, la Fiscalía 238 Seccional de la Unidad de Delitos contra la Fe Publica, Patrimonio Económico, Derechos de Autor y Otros, informa a esta oficina, que la escritura pública N° 4103 del 23 de noviembre de 2015 de la Notaria 7° de Bogotá que allí se asienta y que señala contener una compraventa, no fue expedida por el despacho notarial mencionado (folio 50S-40334904 con ocasión de la anotación No. 05).

Al revisar dicha inscripción, se encuentra que el asunto había sido abordado en la actuación administrativa A.A. 307 de 2016, y que, mediante Resolución No. 148 del 09 de mayo de 2017 se resolvió entre otros la exclusión del comentado asiento registral, pese a ello; y teniendo que la señora SANDRA MILENA GALINDO VEGA no figura como propietaria inscrita en el folio como se advirtió en la citada Resolución, se inscribió con el turno de documento No. 2018-52540 del 29 de agosto de 2018, el oficio No. 1817 del 17 de julio de 2018 proferido por el Juzgado 74 Civil Municipal de Bogotá en razón del proceso No. 11001400307420160073700 impulsado por FABIO NELSON AGUIRRE PRIETO en contra de la citada señora SANDRA MILENA GALINDO VEGA, situación que genera confusión en el historial traditicio del folio.

Por ello y mediante Auto del 06 de noviembre de 2019, se inició la correspondiente actuación administrativa, tendiente a establecer la verdadera y real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No 50S-40334904, comunicándose a los señores SANDRA MILENA GALINDO VEGA, CIELO DURAN GUTIÉRREZ y LUIS EDUARDO LARA GÓMEZ, así como al Juzgado 74 Civil Municipal de Bogotá para que obre dentro del

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71
Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co

Código:
CNEA - PO - 02 - FR - 23
03 - 12 - 2020



proceso N° 11001400307420160073700 impulsado por FABIO NELSON AGUIRRE PRIETO en contra de SANDRA MILENA GALINDO VEGA y a la Fiscalía 238 Seccional Unidad de Delitos contra la Fe Pública, Patrimonio Económico Derechos de Autor y Otros para lo propio en su expediente 110016000018201600711; y demás personas indeterminadas que puedan estar directamente interesados o resultar afectados con la decisión, con publicación en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro en fecha del 21 de julio de 2020, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011.

La Fiscalía 238 Seccional mediante oficios F238/180 del 26 de agosto de 2019 (50S2019ER18305), F238/070 del 02 de marzo de 2020 (50S2020ER02892) y correo electrónico del 31 de enero de 2023 (50S2023ER00925) ha solicitado información sobre las resultas de este proceso administrativo, requerimiento que en esos mismos términos ha efectuado el señor EDUARDO LARA GÓMEZ mediante escrito del 06 de agosto de 2021 (50S2021ER07676), y del 16 de septiembre de 2022 (50S2022ER10864).

Al no hacerse parte ningún otro interesado y teniendo que se efectuaron las debidas comunicaciones y publicaciones en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro como medio más eficaz de comunicación a los interesados según el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 se procederá a dar trámite decisorio a la presente actuación.

ACERVO PROBATORIO

Conforman el acervo probatorio los siguientes documentos contenidos en el expediente:

- *Copia turno documento 2018-52540 de 29 de agosto de 2018 contentivo de oficio No. 1817 del 17 de julio de 2018, Juzgado 74 Civil Municipal de Bogotá (folio 01).*
- *Oficio F238/077 del 16 de marzo de 2018, Fiscalía 238 Seccional de la Unidad de Delitos contra la Fe Publica, Patrimonio Económico, Derechos de Autor y Otros, radicado 50S2019ER19155 (folio 06).*
- *Auto del 06 noviembre de 2019 (folio 19)*
- *Oficio comunicación No. 50S2019EE29547 del 30 de septiembre de 2019 (folio 22)*
- *Oficio F238/180 del 26 de agosto de 2019, Fiscalía 238 Seccional de la Unidad de Delitos contra la Fe Publica, Patrimonio Económico, Derechos de Autor y Otros, radicado 50S2019ER18305 (folio 30).*
- *Oficio F238/070 del 02 de marzo de 2020, Fiscalía 238 Seccional de la Unidad de Delitos contra la Fe Publica, Patrimonio Económico, Derechos de Autor y Otros, radicado 50S2020ER02892 (folio 31).*

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.

Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71

Teléfono: 3282121

E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



000 001 09
08 MAR 2023



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

- Oficio comunicación No. 50S2020EE10500 del 02 de junio de 2020 (folio 37)
- Oficio comunicación No. 50S2020EE10501 del 02 de junio de 2020 (folio 38)
- Oficio comunicación No. 50S2020EE10499 del 02 de junio de 2020 (folio 39)
- Oficio comunicación No. 50S2020EE10496 del 02 de junio de 2020 (folio 40)
- Copia publicación en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro del 21 de julio de 2020 (folio 41).
- Petición del 05 de agosto de 2021, radicado No. 50S2021ER07676 (folio 42).
- Petición del 11 de enero de 2022, radicado No. 50S2022ER00137 (folio 46).
- Petición del 16 de septiembre de 2022, radicado No. 50S2022ER10864 (folio 62).
- Requerimiento correo electrónico del 31 de enero de 2023 Fiscalía 238 Seccional de la Unidad de Delitos contra la Fe Pública, Patrimonio Económico, Derechos de Autor y Otros, radicado 50S2023ER00925 (folio 68).
- Copia Resolución No. 0148 del 09 de mayo de 2017, ORIP Bogotá Zona sur expediente A.A. 307-2016 (folio 72)
- Impresión simple folio 50S-40334904.

Adicional a lo anterior se cuenta con los documentos que reposan en el archivo de esta oficina para la matrícula inmobiliaria No. 50S-40334904.

FUNDAMENTOS NORMATIVOS

Artículos 34 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011, artículos 18, 49 y 59 de la Ley 1579 de 2012 estatuto de registro de instrumentos públicos, instrucción administrativa 011 de 2015 y demás normas concordantes.

LA DECISIÓN

Llegada la oportunidad para decidir luego de agotado el trámite de instancia y cumplida las comunicaciones, notificaciones y publicaciones dispuestas por la ley, se procede por parte de este Despacho a emitir el pronunciamiento de fondo adscrito a su competencia respecto del mérito de la Actuación Administrativa emprendida.

Según lo revisado en nuestros archivos, el folio 50S-40334904 que identifica al inmueble ubicado en CARRERA 82F #60A-09 SUR, y descrito como: "LOTE 10 MZ.2 con área de 39.48 M2.", posee a la fecha cinco (5) anotaciones vigentes.



000 001 09

08 MAR 2023



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

Verificando la anotación No. 5 del folio en cuestión, se observa que allí se había inscrito un documento que se autodenominara "Escritura Pública No. 4103 del 23 de noviembre de 2015 de la Notaria Séptima de Bogotá", en la cual se pretendió la venta del predio en favor de SANDRA MILENA GALINDO VEGA; empero, y verificadas las diligencias desplegadas en el marco de la actuación administrativa con expediente A.A. 307 de 2016 (iniciada en auto del 18 de noviembre de 2016), se profirió la Resolución No 0148 del 09 de mayo de 2017 en donde se resolvió:

"ARTÍCULO PRIMERO: Dejar sin valor ni efectos jurídicos registrales la anotación N° 05 del folio de matrícula inmobiliaria N° 50S-40334904, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta Resolución y realizar las salvedades de ley, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar personalmente esta Resolución a los señores SANDRA MILENA GALINDO VEGA, CIELO DURAN GUTIÉRREZ y LUIS EDUARDO LARA GOMEZ; y 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 el diario Oficial a costa de esta oficina o en un diario de amplia circulación nacional a costa de los interesados (Art. 67, 69 y 73 Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO TERCERO: Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición ante el Registrador Principal de esta oficina y el de apelación para ante el Subdirector 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, 76 Ley 1437 de 2011.).

ARTÍCULO CUARTO: Esta Resolución rige a partir de la fecha de su expedición."

Dicha decisión adquirió firmeza y su ejecutoria se efectúa en fecha del 08 de agosto de 2018, permitiendo el desbloqueo de la matrícula y bajo el entendido de que la señora SANDRA MILENA GALINDO VEGA no es ni ha sido propietaria de dicho inmueble, lo anterior en virtud de la probada inexistencia de la denominada "escritura pública N° 4103 del 23 de noviembre de 2015 de la Notaria Séptima de Bogotá" según lo corroborado por la Notaria Séptima en oficio 054 del 01 de marzo de 2017 (radicación 50S2017ER05302).

Pese a lo anterior, y dada la radicación en turno de documento No. 2018-52540 del oficio No. 1817 del 17 de julio de 2018, el Juzgado 74 Civil Municipal de Bogotá solicita se

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71
Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co

000 001 09
08 MAR 2023



000 001 09
08 MAR 2023



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

inscriba el embargo dictado dentro del proceso (resolución de promesa de compraventa) No. 11001400307420160073700 impulsado por FABIO NELSON AGUIRRE PRIETO en contra de SANDRA MILENA GALINDO VEGA, y sin tenerse en cuenta que la demandada no es propietaria, dicha orden judicial fue inscrita.

Si se concluye que con base en la exclusión de la anotación 05 del folio de matrícula 50S-40334904, el inmueble nunca fue realmente transferido a quien se hiciera pasar como compradora (SANDRA MILENA GALINDO VEGA), la situación que se genera como consecuencia de tal realidad es que ninguna medida judicial que se registre persiguiendo bienes de la señora SANDRA MILENA GALINDO VEGA podrá encontrar objeto alguno en este folio, pues cabe recordar que el inmueble nunca salió del dominio de los señores LUIS EDUARDO LARA GÓMEZ y CIELO DURAN GUTIÉRREZ quien actualmente es propietario del predio, y en tal sentido no puede ser perseguido el inmueble en proceso civil alguno, pues cuando el demandado no es el propietario de conformidad con lo que señala hoy el Código General del Proceso (artículos 593 y 599) se entienden tales ordenes como improcedentes y no deben ser objeto de inscripción en el registro.

*Frente a lo anterior, ha de recordarse que el Estatuto del registro de instrumentos públicos, (Ley 1579 de 2012), estableció que están sujetos a registro "todo acto, contrato, 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 raíces" y "los actos, contratos o providencias que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones", en desarrollo de lo cual, "por regla general, ningún título o instrumento sujeto a registro o inscripción surtirá efectos respecto de terceros, sino desde la fecha de aquél" (arts. 4º y 47 de la Ley 1579 de 2012).*

Sobre lo ya comentado, también es oportuno decir que se aplica aquí lo contemplado por el Principio de Legitimación, conexo su vez del principio de Legalidad del Estatuto registral de tal modo que así reposa en legal forma la presunción de legalidad que se les otorga a los asientos registrales; es esencia funcional de este principio suministrar claridad jurídica mediante la presunción de que toda apariencia de derecho conlleva a la existencia del mismo. En otras palabras, cuando aquello que resulta apropiado en Derecho y que surte sus propios efectos, hasta tanto no se demuestre otra cosa, no dejará de serlo.

Se habla de una presunción, fundamentada como iuris tantum, las cuales se extinguen en cuanto soportada prueba en contrario, dicha realidad jurídica se entiende distinta de la declarada inicialmente por la inscripción.

08 MAR 2023



Se hace necesario recordar nuevamente que los Actos Registrales “no son actos administrativos constitutivos, sino de simple atestación; en esa condición, consolidan la tradición como modo, historian una realidad conformada por actos y hechos ajenos a la actividad administrativa, que son los que se originan en la voluntad de las personas como fuente de los negocios privados. De ahí que jurisprudencialmente se haya sostenido en diversas oportunidades, que la certificación como medio de materializar la publicidad que informan al servicio registral constituye constancia sobre la situación jurídica de los bienes sujetos a registro; y si bien esa certificación es un documento público, es el título la causa de adquisición del derecho real, cuyo ingreso al patrimonio se produce por el modo. Su alcance probatorio, de acuerdo con el artículo 257 del Código General del Proceso, se contrae a la fecha de su otorgamiento y a las declaraciones que haga el funcionario que los autoriza.”

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.
 Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71
 Teléfono: 3282121
 E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



00000109
08 MAR 2023



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

74 Civil Municipal de Bogotá dentro del proceso No. 11001400307420160073700 impulsado por FABIO NELSON AGUIRRE PRIETO en contra de SANDRA MILENA GALINDO VEGA, cuyo turno de documento es el 2018-52540 del 29 de agosto de 2018.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Dejar sin valor ni efectos jurídicos la anotación No. 06 del folio de matrícula inmobiliaria 50S-40334904, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta Resolución y realizar las salvedades de ley, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notificar personalmente esta Resolución a SANDRA MILENA GALINDO VEGA, a la carrera 82 f # 60 a – 09 sur de Bogotá, a CIELO DURAN GUTIÉRREZ y LUIS EDUARDO LARA GÓMEZ, a la carrera 82 f # 60 a – 09 sur de Bogotá y al correo electrónico luiseduardolaragomez@gmail.com, y 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 Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO TERCERO: Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición ante el Registrador Principal de esta oficina y el de apelación para ante el Subdirector 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, 76 Ley 1437 de 2011.).

ARTÍCULO CUARTO: Una vez en firme el presente acto administrativo, comunicar y enviar copia de este a Juzgado 74 Civil Municipal de Bogotá para que obre dentro del proceso No. 11001400307420160073700 impulsado por FABIO NELSON AGUIRRE PRIETO en contra de SANDRA MILENA GALINDO VEGA y a la Fiscalía 238 Seccional Unidad de Delitos contra la Fe Pública, Patrimonio Económico Derechos de Autor y otros para lo propio en su expediente No. 110016000018201600711.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71
Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co

Código:
CNEA - PO - 02 - FR -- 23
03 - 12 - 2020



000 001 09



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

08 MAR 2023

ARTÍCULO QUINTO: *La presente providencia rige a partir de la fecha de su expedición.*

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a,

08 MAR 2023

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

Proyecto: Jhon Alejandro Martinez E. (28-02-2023)

Artículo 8°. Matricula inmobiliaria. Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4°, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando (...)

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.

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.