



MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO

08 MAR 2023

RESOLUCIÓN No. 00000108

Por la cual se establece la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No 50S-63149, Expediente No. A.A. 095 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 los artículos 22 del Decreto 2723 de 2014, la Ley 1579 de 2012 y la Ley 1437 de 2011.

CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

Mediante requerimiento allegado a esta oficina con radicado No. C2019-4316 del 15 de abril de 2019, el señor JAVIER ALFONSO ZORRO CORDERO (en calidad de apoderado del señor FIDEL MARTIN PARDO); requiere corrección de anotaciones 18 y 19 del folio de matrícula 50S-63149, pues a su parecer en dichas anotaciones (aclaración y adición a sucesión en escritura pública No. 6309 del 19 de diciembre de 2017 y la escritura pública No. 3816 del 15 de agosto de 2018 de ambas de la Notaria 73 de Bogotá) debe incorporarse el nombre del señor FIDEL MARTIN PARDO como adjudicatario en la adición de la sucesión inscrita en anotación 07 (escritura pública No. 767 del 16 de agosto de 1996, Notaria Única de La Calera), sin embargo al revisar dichas adiciones y aclaraciones, se observa que a la misma no han comparecido todos los otorgantes de la escritura adicionada y aclarada.

Con fundamento en lo anterior, mediante auto del 26 de julio de 2019, se inició la correspondiente actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No Nos 50S-96558, ordenándose comunicar a EDGAR DARÍO GARCÍA SÁNCHEZ, MARTHA MARLENE RAMÍREZ CASTILLO y al señor JAVIER ALFONSO ZORRO CORDERO en calidad de apoderado del señor FIDEL MARTIN PARDO BOHÓRQUEZ, y demás personas indeterminadas con publicación del auto de apertura en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro en fecha del 20 de septiembre de 2021, de conformidad con lo previsto en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011.

Comparecen los señores EDGAR DARÍO GARCÍA SÁNCHEZ y MARTHA MARLENE RAMÍREZ CASTILLO, quienes reciben copia del auto, empero, no efectúan manifestación alguna frente a la apertura del expediente ni su contenido.



Mediante petición del 04 de octubre de 2022 (50S2022ER11061) la señora ORLINDA RODRÍGUEZ solicita información de la actuación, a quien se requiere para que acredite su interés legal en el asunto mediante nuestro oficio 50S2022EE24562 del 06 de octubre, sin embargo y a la fecha de proyección de este acto administrativo no efectuó manifestación alguna al respecto.

Al no hacerse parte ningún interesado y teniendo que se efectuó la debida publicación 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:

- Oficio remisorio del 09 de mayo de 2019, radicado C2019-4316 (folio 01)
- Solicitud corrección C2019-4316 del 15 de abril de 2019 (folio 02)
- Copia solicitud corrección C2018-12375 (folio 08)
- Poder para actuar (folio 09)
- Copia turno documento 2018-57880 del 20 de septiembre de 2018, contentivo de escritura Publica No. 6309 del 19 de diciembre de 2017, Notaria 73 de Bogotá (folio 12)
- Copia turno documento 2018-57882 del 20 de septiembre de 2018, contentivo de escritura Publica No. 3816 del 15 de agosto de 2018, Notaria 73 de Bogotá (folio 50)
- Copia turno documento 1996-66624 del 22 de agosto de 1996, contentivo de escritura Publica No. 767 del 16 de agosto de 1996, Notaria Única de la Calera (folio 70)
- Copia turno documento 1996-47812 del 21 de junio de 1996, contentivo de escritura Publica No. 2346 del 03 de julio de 1992, Notaria 13 de Bogotá (folio 85)
- Auto del 26 de julio de 2019 (folio 89)
- Oficio de comunicación No. 50S2021EE12714 del 06 de agosto de 2021 (folio 92)
- Constancia de publicación página web de la Superintendencia de Notariado y Registro del 20 de septiembre de 2021 (folio 95)
- Solicitud del 20 de septiembre de 2022 radicado 50S2022ER11061 (folio 96)
- Impresión simple folio 50S-63149

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



00000108

08 MAR 2023



MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO

Adicional a lo anterior se cuenta con los documentos que reposan en el archivo de esta oficina para la matrícula inmobiliaria No. 50S-63149.

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 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-63149 que identifica al inmueble ubicado en la AK 68 391 07 SUR (DIRECCIÓN CATASTRAL), y descrito al momento de su apertura como "URBANIZACIÓN ALQUERÍAS DE LA FRAGUA LOTE # 7 DE LA MANZANA A. COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL SUR: TAPIA DE POR MEDIO CON EL PREDIO DENOMINADO LA FRAGUA EN UNA EXTENSIÓN DE 40.00 METROS. POR EL NORTE: CON LA AVENIDA BARRANQUILLA DE LA MISMA URBANIZACIÓN Y PLANO EN UNA EXTENSIÓN DE 40.00 METROS. POR EL ORIENTE: CON EL LOTE # 8 DE LA MISMA MANZANA A. EN EXTENSIÓN DE 105.70 METROS Y POR EL OCCIDENTE: CON EL LOTE # 6 DE LA MISMA MANZANA A. EN UNA EXTENSIÓN DE 104.00 METROS.", posee a la fecha un total de 19 anotaciones.

Verificando la citada anotación No 07 del folio en cuestión, se observa que se asienta la escritura pública No. 767 del 16 de agosto de 1996, Notaria Única de La Calera contentiva de la sucesión intestada de los causantes JOSÉ DE BEDOUT MORENO Y MARTHA ALICIA SALDARRIAGA DE BEDOUT, en la cual se adjudica este inmueble (partida única) así:

- EDGAR DARÍO GARCÍA SÁNCHEZ 58.5% CORRESPONDEN 1214.20 MS2
- FIDEL MARTIN PARDO BOHÓRQUEZ 25% CORRESPONDEN 561.8 MS 2
- MARTHA MARLENE RAMÍREZ CASTILLO 16.5% CORRESPONDEN 310 MS2

PÁGINA 5 DE 10 DE LA RESOLUCIÓN POR LA CUAL SE DECIDE LA ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA 095 DE 2019.



00000108

08 MAR 2023



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

formalidades necesarias y por todas las personas que intervinieron en el instrumento corregido, debiéndose tomar nota en éste de la escritura de corrección."

Téngase en cuenta que para ninguna de las escrituras inscritas en estas anotaciones comparecieron los demás cesionarios, solamente el señor EDGAR DARÍO GARCÍA SÁNCHEZ, quien de manera unilateral efectúa las adiciones y aclaraciones, adicionalmente se tiene en los artículos 1° y 4° del Decreto 1729 de 1989, que modifica el Decreto Ley 902 de 1988 lo siguiente:

El artículo 1° del Decreto-ley 902 de 1988 quedará así:

*Podrán liquidarse ante notario público las herencias de cualquier cuantía y las sociedades conyugales cuando fuere el caso, siempre que los herederos, legatarios y el cónyuge sobreviviente, o los cesionarios de éstos, sean plenamente capaces, procedan de común acuerdo y lo soliciten por escrito mediante apoderado, que **deberá ser abogado titulado e inscrito**.*

También los acreedores podrán suscribir la solicitud, sin perjuicio de la citación a que se refiere el artículo 3° de este Decreto.

Cuando el valor de los bienes relictos sea de cien mil pesos (\$100.000.00), no será necesaria la intervención de apoderado. El valor señalado se incrementará en las fechas y porcentajes previstos en el artículo 3° del Decreto 522 de 1988.

La solicitud deberá presentarse personalmente por los apoderados o lo peticionarios, según el caso, ante el notario del círculo que corresponda al último domicilio del causante en el territorio nacional, y si éste tenía varios, al del asiento principal de sus negocios. Si en el lugar hubiere más de un notario, podrá presentarse la solicitud ante cualquiera de ellos, a elección unánime de los interesados.

Artículo 4° El numeral 8° del artículo 3° del Decreto-ley 902 de 1988, quedará así:

Cuando después de otorgada la escritura pública que pone fin a la liquidación notarial, aparecieren nuevos bienes del causante o de la sociedad conyugal, o cuando se hubiesen dejado de incluir en aquélla bienes inventariados en el trámite de dicha liquidación, podrán los interesados solicitar al mismo notario una liquidación adicional, para lo cual no será necesario repartir la documentación que para la primera se hubiere presentado, ni nuevo emplazamiento.

Si después de terminado un proceso de sucesión por la vía judicial, aparecieren nuevos bienes del causante o de la sociedad conyugal, podrán los interesados

000 001 08



08 MAR 2023



MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO

acudir a la liquidación adicional, observando para ello el trámite de la liquidación de herencia ante notario.

(Negrillas fuera de texto original)

Con lo anterior vale la pena resaltar que en ninguna de las escrituras aclaratoria o de adición, se logra establecer la calidad de abogado inscrito a quien efectúa la adición de la sucesión de los causantes JOSÉ DE BEDOUT MORENO y MARTHA ALICIA SALDARRIAGA DE BEDOUT; ahora, al advertir que para los bienes tasados en menos de 15 salarios mínimos no se requiere abogado inscrito para adelantar el trámite, se deja en evidencia que el bien adicionado a la masa sucesoral no presenta un certificado de valor y tampoco se recauda bajo ningún valor nominal los derechos e impuestos de registro, esto es, que al ingresar la escritura pública No. 3816 del 15 de agosto de 2018, como aclaración, cuando realmente no lo es, no se efectuó una debida liquidación de conformidad con el tipo de acto que realmente este contiene, situación contraria a lo exigido en el artículo 1 del Decreto 650 de 1996 que reglamentaría la Ley 223 de 1995 y los consonantes artículos 2.2.2.1 y 2.2.2.2 del Decreto 1625 de 2016, así como los artículos 15 y parágrafo 1° del artículo 16 de la Ley 1579 de 2012 respecto de los derechos de registro.

Es pertinente señalar que según artículo 1o del Estatuto Registral (Ley 1579 de 2012), el registro de instrumentos públicos es un servicio del Estado, que se prestará por funcionarios públicos, en la forma aquí establecida, y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes. Resuena en este texto legal una entidad de carácter público del servicio y la sujeción a las formas establecidas en el estatuto tendiente a lograr los efectos que para el Registro de Instrumentos Públicos consagran las leyes.

Por su parte, el artículo 4° de la misma normatividad establece que son documentos sujetos al registro:

"a). Todo acto, contrato, decisión contenida 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."

**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



Dicho esto, es pertinente agregar que los actos de registro 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 264 del Código de Procedimiento Civil, se contrae a la fecha de su otorgamiento y a las declaraciones que haga el funcionario que los autoriza.

En este orden de ideas, y tratando de establecer la coherencia que debe concurrir entre el servicio público del registro de instrumentos públicos, los efectos del acto registral y su reconocimiento con los objetivos del servicio, se encuentra que la Ley 1579 de 2012 en su artículo 3° señala una serie de principios que sirven como herramientas legales para tener en cuenta en el momento de efectuar la calificación de un documento que haya sido sometido a registro, que robustecen tal proceso y permiten discernir con mayor rigurosidad situaciones que se presentan en el momento de evaluar la calificación de un documento.

En concordancia con el principio de legalidad registral consagrado los artículos 3 literal d) y 22 de la ley 1579 de 2012, solo son inscribibles los títulos o actos que sean válidos y reúnan los requisitos exigidos tanto por la Ley Sustancial como por la Ley adjetivo procedimental, para lo cual mediante la etapa de calificación se revisan previamente las formas extrínsecas del documento para determinar las causales que impiden su registro o en su defecto acceder a su asiento, de manera que el mismo brinde las garantías necesarias con arreglo al sistema registral vigente.

Aclarado ello nos adentramos a la revisión del documento en la fase de la calificación como componente de este principio, que trata del análisis que hace el calificador no sólo de los títulos exhibidos en el registro de la propiedad para demostrar si reúnen todos los requisitos exigidos por la normatividad para su validez y consecuente registro, sino también de la historia registral del inmueble para establecer si es susceptible de ser inscrito o no.

El examen de los documentos se cumple con la observación de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes desde el punto de vista de la titularidad del derecho que



00000108



MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO

08 MAR 2023

desean disponer y confrontando la historia jurídica del inmueble para constatar que no existan causales legales que impidan su registro.

En esta etapa, el funcionario calificador debe someter a un examen previo, que mira la validez y eficacia de los títulos que se presentan para su inscripción en el registro, de donde dependerá su admisión o rechazo en caso de contener defectos subsanables o insubsanables. Es decir, que la calificación es un examen jurídico que se efectúa sobre el documento radicado, contentivo de un derecho real presentado para su correspondiente registro en el folio de matrícula que identifica un determinado predio, luego del cual se ordena su registro o rechazo del mismo.

Con lo anterior se debe dejar claridad que un documento podrá ser rechazado siempre y cuando y dentro de las limitaciones legales y operativas de la función registral permita inferir razonablemente la existencia de una irregularidad contenida en el documento, o que se genere con la inscripción de este.

Dado lo anterior y como producto del desarrollo de esa actividad registral, que se materializada en esta Oficina de registro, podemos encontrar como uno de los actos administrativos proferidos por el Registrador de Instrumentos Públicos, la nota devolutiva sostenida en el artículo 22 como producto de la negativa de inscripción cuando el instrumento no reúne los requisitos y por ello contraría el principio de legalidad.

Así las cosas y advertidos los yerros contenidos en las inscripciones de la escritura pública No. 6309 del 19 de diciembre de 2017 (anotación 18) y la escritura pública No. 3816 del 15 de agosto de 2018 (anotación 19) ambas de la Notaria 73 de Bogotá, esta oficina acogiéndose al fundamento legal de lo aquí expuesto, y a la facultad correctora dada al Registrador de Instrumentos Públicos por el artículo 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto del registro de instrumentos públicos), que lo autoriza para subsanar los errores en que se haya incurrido al realizar una inscripción, y en concordancia con lo ordenado por el artículo 49 de la misma normatividad, indicante del modo de abrir y llevar la matrícula inmobiliaria de manera que exhiba en todo momento el real estado jurídico del respectivo bien; procederá a las correspondientes correcciones ya mencionadas precisando las salvedades de ley a que haya lugar, siendo necesario entonces efectuar la exclusión de las anotaciones Nos. 18 y 19 del historial traditicio del folio de matrícula 50S-63149.

Por otra parte, se tiene que para proceder frente a las inscripciones de documentos que obran en anotaciones Nos. 18 y 19 del folio de matrícula inmobiliaria 50S-63149, encontramos que el inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012 señala:

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

12-457
11-11-11 02-11-11
11-11-11 02-11-11



00000108
08 MAR 2023



MINISTERIO DE JUSTICIA Y
DEL DERECHO

vencimiento del término de publicación, según el caso, ante el Registrador principal de esta oficina (Art. 74, 76 Ley 1437 de 2011.).

ARTÍCULO CUARTO: 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. (01-03-2023)

¹ Artículo 8°. **Matrícula 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.



"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."

Por tal motivo y como consecuencia de lo esbozado a lo largo de la presente resolución, esta oficina deberá dejar sin valor ni efecto jurídico registral las inscripciones de la escritura pública No. 6309 del 19 de diciembre de 2017 y la escritura pública No. 3816 del 15 de agosto de 2018 ambas de la Notaria 73 de Bogotá, radicadas bajo los turnos de documento Nos 2018-57880 y 2018-57882 ambos del 20 de septiembre de 2018; excluyendo entonces las anotaciones Nos. 18 y 19 registradas en el folio de matrícula inmobiliaria 50S-63149.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: *Dejar sin valor ni efectos jurídicos las anotaciones Nos. 18 y 19 del folio de matrícula inmobiliaria 50S-63149, 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 EDGAR DARÍO GARCÍA SÁNCHEZ, a la calle 149 # 45 - 58 (apto 401) de Bogotá, a MARTHA MARLENE RAMÍREZ CASTILLO, a la transversal 58C bis # 128A - 27 y al correo ramirezmartik@gmail.com, y al señor JAVIER ALFONSO ZORRO CORDERO, en calidad de apoderado del señor FIDEL MARTIN PARDO BOHÓRQUEZ en la calle 12 # 05 - 32 (oficina 212) de Bogotá y al correo electrónico javalzo@hotmail.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*