

RESOLUCIÓN

DE 2022 09 MAR 2023

000 11 6

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 103 DE 2018

**LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE  
BOGOTÁ D. C. ZONA CENTRO**

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Leyes 1437 de 2011, 1579 de 2012; y, de acuerdo con los siguientes

**ANTECEDENTES**

1. Mediante auto de 26-12-2018 (fls. 71-73), se dispuso el inicio de la actuación administrativa ahora denominada expediente 103 de 2018, que tiene por objeto establecer la situación jurídico registral del inmueble con matrícula inmobiliaria 50C-1194525, en relación con su actual anotación 14, y la petición que sobre el particular formuló quien dijo ser apoderado de los señores MARÍA ELSA CÁRDENAS ALDANA y ARTURO GASCA GASCA, en escrito con radicación 50C2018ER16102 de 24-7-2018.
2. El auto de inicio le fue comunicado a las personas allí indicadas, por los medios previstos en la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA); las pruebas correspondientes fueron recaudadas, y el expediente se encuentra al Despacho, para decidir.
3. El auto de inicio de esta actuación administrativa, fue objeto de aclaración en cuanto a que, la anotación respecto de la cual eventualmente se harían correcciones no es la 14, sino la 16 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1194525; y,
3. No hay documentos pendientes de registro en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1194525.

**PRUEBAS**

- Información obrante en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1194525,
- Copia de registro de los documentos con turno 1998-81852, 1999-54711, 2015-100282, 2015-113183, 2016-94925, 2016-94927

1. La matrícula inmobiliaria 50C-1194525, fue abierta el 15-2-1989, con el turno 1988-141962 de 6-10-1988 —constitución de reglamento de propiedad horizontal en el inmueble en mayor extensión, con matrícula inmobiliaria 50C-555074, por escritura 170 de 12-2-1988 de la Notaría 28 de Bogotá—. 50C-1194525, identifica registralmente el apartamento 416, Etapa II, Interior I de la supermanzana 3 tipo B de la Urbanización Bochica, ubicado en la calle 82 #102-79, in 1, ap 416 (dirección catastral), apartamento con Código Homologado de Identificación Predial AAA0069TTBS, y la cédula catastral 005644030101404016, área privada de 44,44 m2, altura libre de 2,20 mts, coeficiente general de copropiedad del 0,0911%, y coeficiente particular de 1,230%.

2. De acuerdo con lo publicitado en las anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1194525, el inmueble referido ha pasado por las siguientes vicisitudes:

2.1. Según asiento registral nueve, turno 1999-54711 de 23-7-1999, los señores NIDYA MARINA GASCA GASCA CC51.804.066, y JESÚS ANTONIO GASCA GASCA CC 19.327.893, adquirieron el derecho real de dominio vinculado a este apartamento, por transferencia que del mismo, a título de compraventa, le hizo la señora LIBIA ESTHER MONROY PABÓN CC 26.869.686, de acuerdo con lo consignado en la escritura 630 de 6-5-1999, otorgada en la Notaría 16 de Bogotá.

2.1.1. antes de la venta referida, la señora LIBIA ESTHER MONROY PABÓN CC 26.869.686, había constituido gravamen hipotecario sobre el apartamento, a favor de CORPORACIÓN DE AHORRO

RESOLUCIÓN

DE 2022

09 MAR 2023

000 116

(  
POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 103 DE 2018  
)

Y VIVIENDA LAS VILLAS, por escritura 4161 de 8-9-1998 de la Notaría 55 de Bogotá, registrada como inscripción octava del folio, turno 81852 de 11-9-1998.

2.1.1.1. Esta escritura 4161 de 1998 de la Notaría 55 de Bogotá, fue, a su turno, el título de adquisición, por parte de la referida señora MONROY PABÓN. Ver anotación siete del folio; fls. 152-169). Primera comparecencia/acto: compraventa (fls. 154-157); Segunda comparecencia/acto: hipoteca abierta (fls. 157-162); formulario de calificación/constancia de inscripción. Anotaciones siete y ocho del folio 50C-1194525 (fls. 152).

2.2. Estando el derecho de dominio vinculado a este inmueble, en cabeza de los mencionados NIDYA MARINA GASCA GASCA CC51.804.066, y JESÚS ANTONIO GASCA GASCA CC 19.327.893, y siendo objeto del gravamen hipotecario mentado, en el folio se hicieron las siguientes inscripciones de relevancia para a presente actuación administrativa:

2.2.1. Como asiento registral 10 del folio, turno 2003-3337 de 11-4-2003, se registró medida cautelar de «embargo ejecutivo con acción real», de: BANCO COMERCIAL AV VILLAS SA; a: NIDYA MARINA GASCA GASCA CC51.804.066, y JESÚS ANTONIO GASCA GASCA CC 19.327.893; por oficio 431 de 24-2-2003 del Juzgado Segundo Civil del circuito de Bogotá.

2.2.2. Como anotación 12, turno 2013-105092 de 8-11-2013, se registró una medida cautelar de inscripción de «demanda en proceso de pertenencia», comentario: «No. 2013-0601», por memorial 3863 de 28-10-2013 del Juzgado Sexto Civil del Circuito de Bogotá; de: MARÍA ELSA CÁRDENAS ALDANA CC 39.520.894, y ARTURO GASCA GASCA CC 19.322.360; a: NIDYA MARINA GASCA GASCA CC51.804.066, y JESÚS ANTONIO GASCA GASCA CC 19.327.893.

2.2.3. En asiento registral 13, turno 2015-100282 de 12-11-2015, se publicita una «cancelación providencia judicial», comentario «la inscripción de la demanda ref: 2013-60100» —dejando sin valor ni efecto jurídico, esto es, cancelando, la anotación 12 del folio, de inscripción de demanda en proceso de pertenencia; por oficio 3148 de 9-11-2015 del Juzgado Sexto Civil del Circuito de Bogotá.

2.2.3.1. Se trataba del oficio 3148 librado el 9-11-2014 dentro del proceso de declaración de pertenencia 11001310300620130060100, de la secretaria del Juzgado Sexto Civil del Circuito (fl. 177); pieza procesal, mediante la cual se le informaba a esta ORIP, que, el (la) juez de instancia, mediante providencia de 5-8-2015, «ordenó la cancelación de la inscripción de la demanda sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1194525»; comunicación que dio lugar a la referida anotación 13 del folio, ver formulario de calificación/constancia de inscripción (fl. 178)

2.2.4. En tanto que, en asiento registral 14 del folio, turno 2015-113183 de 21-12-2015, se le da publicidad a la «declaración judicial de pertenencia» del inmueble, a favor de MARÍA ELSA CÁRDENAS ALDANA CC 39.520.894, y ARTURO GASCA GASCA CC 19.322.360, por sentencia de 5-8-2015, del mismo Juzgado Sexto Civil del Circuito de Bogotá.

2.2.4.1. En efecto, se trataba del memorial 3149 de 9-11-2015 (fl. 182), mediante el cual se le comunicaba a esta ORIP, que, en el apartado tercero de la parte resolutive de la sentencia de «cinco (05) de 2015», se ordenó la inscripción de esa providencia, en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1194525, pieza procesal que venía acompañada de:

(i) Escrito de demanda (fls. 183-185);

(ii) Peritazgo respecto del inmueble objeto de la declaración (fls. 186-190);

RESOLUCIÓN

DE 2022

000 11 6

09 MAR 2023

(  
) POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 103 DE 2018

- (iii) Sentencia propiamente dicha, proferida el 5-8-2015 (fls. 190-191);
  - (iv) Edicto (fl. 192);
  - (v) Constancia de desfijación de dicho (fl. 192);
  - (vi) Auto de 10-9-2015, de corrección a al apartado primero de la parte resolutive de la sentencia, en cuanto a los nombre e identificación de los adjudicatarios (fl. 193);
  - (vii) Constancia secretarial de copias auténticas y ejecutoria, de 3-11-2015 (fl. 194);
- Documentación que dio lugar a la actual anotación 14 del folio. Ver formulario de calificación/constancia de inscripción (fl. 194).

2.2.4.1.1. En la sentencia de pertenencia, de 5-8-2015, apartado primero de la parte resolutive, se lee que, la declaración de pertenencia se hizo en favor de «María Elsa Cárdenas Aldana y Arturo Gasca Gasca», respecto del «apartamento 103 del interior 1, bloque 14, ubicado en la calle 82 A No. 102-79» de Bogotá; y en el auto de corrección, consta que, la dirección correcta del inmueble es «apartamento 406 del interior 1, bloque 14, ubicado en la calle 82 No. 102-79, y no como quedó anotado»; y que «Los nombres e identificaciones de los adjudicatarios son MARÍA ELSA CÁRDENAS ALDANA y ARTURO GASCA GASCA identificados con las cédulas 39.520.8947 y 19.322.360, respectivamente...[y] se adiciona la parte resolutive de la citada sentencia en el sentido de precisar que los linderos del inmueble son los que aparecen en el dictamen pericial allegado al proceso, del cual se autoriza expedir copia auténtica a costa del interesado» (fl. 193).

2.2.5. Asimismo, en inscripción 15, turno 2016-94925 de 10-11-2016, se registró «cancelación providencia judicial», dejando sin valor ni efecto jurídico el embargo hipotecario de que trata la anotación diez del folio; de: BANCO COMERCIAL AV VILLAS SA; a: NIDYA MARINA GASCA GASCA CC51.804.066, y JESÚS ANTONIO GASCA GASCA CC 19.327.893; por oficio 429 de 26-4-2016 del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bogotá.

2.2.5.1. Se trata del memorial 429 librado el 26-4-2016 por la secretaría del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bogotá, dentro del proceso ejecutivo hipotecario 2003-136910 (fl. 210); pieza procesal mediante la cual se le informó a esta ORIP; que, el (la) juez de instancia, mediante providencia de 15-8-2014, «decretó la cancelación de las medidas de embargo», que pesaba sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 50C-1194525, cautela que le había sido comunicada a esta Oficina con oficio 431 de 24-2-2003; documentación con base en la cual se hizo el asiento registral 15 del folio. Ver formulario de calificación/constancia de inscripción (fl. 211).

2.2.6. Y, en asiento registral 16, turno 2016-94927 de 10-11-2016, se publicita «adjudicación en remate», comentario: «(constancia de ejecutoria del 2-noviembre de 2016)»; a: MARÍA TERESA BAJONERO PEÑA; por sentencia de 15-8-2015 del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bogotá.

3. La solicitud que dio lugar al inicio de esta actuación administrativa, tiene que ver con que quien dijo ser apoderado de los mencionados señores MARÍA ELSA CÁRDENAS ALDANA, y ARTURO GASCA GASCA, entre otras cosas, afirmó en su escrito con radicación 50C2018ER16103 de 24-7-2018 (fls. 2-8) que: mientras la sentencia de pertenencia a su favor es oponible a terceros; la adjudicación en remate a favor de la señora MARÍA TERESA BAJONERO PEÑA, no, según su propia interpretación del artículo 375 de la Ley 1564 de 2012, Código

RESOLUCIÓN

DE 2022

09 MAR 2023

000 116

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 103 DE 2018

General del Proceso (CGP); si la señora BAJONERO PEÑA, no inscribió la sentencia a su favor, en su oportunidad, habría sido por su propia incuria; en un primer intento de registro de la adjudicación en remate a favor de la señora BAJONERO PEÑA, por parte del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bogotá, el registro se consideró inadmisibles según nota devolutiva 2016-37010, de acuerdo con la cual «el inmueble tiene inscrita declaración judicial de pertenencia según registro turno 2015-113153 de 21-12-2015 sentencia del juzgado 6 c. cto de Bogotá para este número de matrícula»; de tal suerte que, a juicio de los mencionados, la anotación 16 del folio de matrícula inmobiliaria sería «atípica», y además, mentirosa, pues allí se publicita que la sentencia fue proferida el 15-8-2015, cuando resultó ser de 15-8-2014, lo que a juicio de los solicitantes constituiría una **«falta a la fe pública registral»**, y **«una falsedad ideológica»**; y, en todo caso, dicen ellos, el comentario de la referida inscripción 16 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1194525, «(constancia de ejecutoria del 2 noviembre de 2.016)», no sería acertada, pues, en sus palabras: «esa entidad [esta ORIP], de manera irresponsable, declara que el auto de adjudicación quedó en firme el día 2 de noviembre de 2.16, acción que induce a error, crea inseguridad jurídica, perjudica el derecho a la propiedad privada de mis mandantes, no tiene fundamento jurídico, y configura una falta a la fe pública Registral, falsedad ideológica y FALSEDAD EN DOCUMENTO PÚBLICO».

4. Pues bien, dado que allí se afirman todas esas cosas, y el objeto de la presente actuación administrativa es precisamente estudiar las posibles correcciones a información grabada en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1194525, en particular, en relación con su asiento registral 16, que trata de la adjudicación en remate que tanto preocupa a los señores MARÍA ELSA CÁRDENAS ALDANA, y ARTURO GASCA GASCA; se procederá a realizar un estudio de las piezas procesales sometidas a registro con el turno de radicación 2016-94927 de 10-11-2016, que dieron lugar a la actual anotación 16 del folio de matrícula inmobiliaria 50-1194525.

4.1. Turno 2016-94927 de 10-11-2016 (fís. 198-207): Se trata de la nueva entrada del turno anterior 2016-37010 de 16-5-2016.

4.1.1. Turno 2016-37010 de 16-5-2016 (fl. 191), recibo de caja de esta ORIP 9100122057 de 16-5-2016. La radicación la hizo «MARÍA TERESA BAJONERO». La interesada pagó derechos de registro por valor de \$444.100,00, por concepto de la inscripción de un «remate» en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1194525.

4.1.1.1. En esta primera ocasión, el registro de ese remate se consideró inadmisibles por razones de legalidad (art. 22, RIP), de acuerdo con nota devolutiva 2016-37010 de 18-5-2016 (fl. 201), así: «el inmueble tiene inscrita declaración judicial de pertenencia según registro turno 2015-113153 de 21-12-2015 sentencia del Juzgado 6 C, Cto. Bogotá para este número de matrícula, favor tener en cuenta el art. 285 y 286 del CGP Ley 1564 de 2012, art. 49.8 Ley 1579+/2012. Art. 669 CC».

4.1.1.2. El documento fue objeto de una nueva entrada, correspondiéndole el turno bajo estudio, 2016-94927 de 10-11-2016, radicación hecha por la señora «MARÍA TERESA BAJONERO». Como se trataba de una nueva entrada del turno anterior, 2016-37010, en esta ocasión, la señora BAJONERO no pagó derechos de registro (fl. 198); y, en cuanto a impuesto de registro, pagó los correspondientes intereses de mora (fl. 200), de acuerdo con la normatividad que regula el recaudo de dicho impuesto.

4.1.1.2. En concreto, los documentos radicados para registro, fueron los siguientes:

(i) La nota devolutiva anterior, 2016-37010 (fl. 201);

RESOLUCIÓN

000 11 6

DE 2022 09 MAR 2023

(  
)  
POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 103 DE 2018

(ii) El oficio de remisión de la misma, por parte de esta Oficina de Registro, al Juzgado Segundo Civil del Circuito, con radicación 50C2016EE10908 de 23-5-2016 (fl. 202);

(iii) El memorial 430 de 26-4-2016 del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bogotá, pieza procesal suscrita por la secretaria de ese Despacho judicial, Johana Paola Pinzón Cifuentes, mediante la cual se le comunicaba esta Oficina de Registro, que, dentro del proceso ejecutivo con título hipotecario 2003-13610 de BANCO COMERCIAL AV VILLAS SA NIT 8600035827-5 hoy MARÍA TERESA BAJONERO PEÑA CC 52.346.585, cesionaria del crédito y a su vez de la RESTRUCTURADORA DE CRÉDITOS DE COLOMBIA LTDA, EN LIQUIDACIÓN NIT 900.162.201-3; contra: NIDIA MARINA GASCA GASCA CC 51.804.066, y, JESÚS ANTONIO GASCA GASCA CC 19.327.893; el (la) juez de instancia, mediante providencia proferida el 15-8-2014, «adjudicó a la cesionaria del crédito MARÍA TERESA BAJONERO PEÑA CC No. 52.346.585 el bien inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1194525 ubicado en la CALLE 82 No.102-79 apto 416 ETAPA II INTERIOR I SUPERMANZANA 3 TIPO B “URBANIZACIÓN BOCHICA” MULTICENTRO de esta ciudad según certificado de tradición y libertad. Anexo copia del auto en mención» (fl. 202);

(iv) El auto de aprobación del remate, proferido el 15-8-2014, «expediente 2003-13.610»; en cuyo aparte relevante, el Juez Segundo Civil del Circuito de Bogotá, doctor OSCAR GABRIEL CELY FONSECA, resolvió, entre otras cosas: «1) ADJUDICAR a la cesionaria del crédito MARÍA TERESA BAJONERO PEÑA por la suma de \$88.819.500,00 M/Cte, el inmueble ubicado en la CALLE 82 No. 10-79 APARTAMENTO 416 ETAPA II INTERIOR I SUPERMANZANA 3 TIPO B “URBANIZACIÓN BOCHICA” MULTICENTRO DE ESTA CIUDAD según certificado de Tradición No. 50C-1194525. [/] 2) DECRETÁSE la cancelación de las medidas de embargo y Secuestro que afectan el precitado inmueble. Oficiése a quienes corresponda. [/] 3) DECRETAR la cancelación del gravamen hipotecario, constituido sobre el inmueble identificado en el numeral primero de la parte resolutive de este proveído, mediante Escritura Pública de Hipoteca No. 4161 de septiembre 8 de 1998 de la Notaría Cincuenta y Cinco (55) del Círculo de Bogotá, anotación Nos. 8 del citado folio de matrícula. Oficiése al respectivo Notario y al Registrador de Instrumentos Públicos. [/] 4) ORDENAR al secuestre que proceda a entregar a la cesionaria demandante MARÍA TERESA BAJONERO PEÑA, el inmueble que mediante este auto se adjudica, dentro del término de tres (3) días a partir del recibo del correspondiente oficio que se ordena librar. [...]» (fl. 203; Entre corchetes, añadido; espacios entre párrafos, omitidos);

(v) El auto de 9-6-2015, «expediente No. 2003-013610», respecto de peticiones obrantes a folios 643-637 del expediente. Como esos folios no fueron radicados, no se sabe en qué consistían tales peticiones, excepto que, el señor juez, resolvió, respecto a la obrante en folio 647, «que debe incluirse la cédula de ciudadanía de MARÍA TERESA BAJONERO PEÑA la cual es 52.346.585 de Bogotá» (fl. 204);

(vi) El oficio 1494 de 24-8-2016, de la secretaría del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bogotá, librado dentro del mencionado proceso ejecutivo hipotecario 2003-13610; pieza procesal mediante la cual, la secretaria de ese Despacho judicial, le comunicó a esta ORIP, que, el (la) Juez de instancia, mediante providencia de 1-8-2016, proferida dentro de ese proceso, dispuso aclarar a esta Despacho, que:

... el proceso ejecutivo persigue una garantía real y no el derecho que posea a título personal, por lo tanto, el registro de la medida de adjudicación del bien inmueble a la cesionaria del crédito María Teresa Bajonero Peña CC No. 52.346.585, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-

RESOLUCIÓN

DE 2022

000 116

09 MAR 2023

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 103 DE 2018

1194525, ubicado en la calle 82 No. 102-79 apto 416 etapa II interior 1 supermanzana 3 tipo B "Urbanización Bochica" Multicentro de esta ciudad, procede a pesar de existir una adjudicación judicial de pertenencia. [/] Por lo anterior se le solicita nuevamente proceder a la inscripción de la adjudicación en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1194525 (fl. 204; entre corchetes, añadido; espacio entre párrafos, omitido);

(vii) La constancia secretarial de copias auténticas, y providencias ejecutoriadas, expedida el 2-11-2016, por DIANA CAROLINA OBREGOZO LÓPEZ, de la Oficina de Ejecución Civil del Circuito de Bogotá, la cual reza así:

PROCESO No. 2003-13610-02

Las presentes copias fotostáticas constantes de cuatro (04) folios útiles fueron tomadas del proceso EJECUTIVO HIPOTECARIO de BANCO AV VILLAS - cesionario MARÍA TERESA BAJONERO PEÑA contra JESÚS ANTONIO GASCA GASCA y NIDYA MARINA GASCA GASCA conforme a lo ordenado en auto calendarado el quince (15) de Agosto de dos mil catorce (2014), con la constancia que [sic] las copias coinciden con las que reposan en el expediente que se tuvo a la vista, el contenido de las misas se encuentra debidamente ejecutoriado y se expiden para su respectiva inscripción y protocolización.  
Bogotá DC, 02 de Noviembre de 2016

La Sría, [sigue firma, antefirma y sello de quien firmó. (fl. 205)].

(viii) Acta de la diligencia de remate, firmada por el señor Juez Segundo Civil del Circuito, doctor ÓSCAR GABRIEL CELY FONSECA, y el secretario de ese despacho, JAIME PULIDO DÍAZ (fl. 205).

4.1.1.3. De acuerdo con el formulario de calificación/constancia de inscripción correspondiente (fl. 207), a documentación anterior, sirvió de soporte para hacer la anotación 16, turno 2016-94927 de 10-11-2016, del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1194525, consistente en «0108 adjudicación en remate»; comentario: «(constancia de ejecutoria del 2-noviembre de 2016)»; a: MARÍA TERESA BAJONERO PEÑA CC 52.346.585; asiento registra hecho con base en sentencia «SN» [sin número] de 15-8-2015 del Juzgado 2 Civil del Circuito de Bogotá.

4.1.1.3. Nótese que, aun cuando el auto de aprobación del remate es del 15-8-2014, y es este el que dio lugar a la anotación; en el recibo de caja de ambos turnos 2016-37010, y 2016-94927, el (la) cajero(a) de esta ORIP, escribió mal la fecha de tipo de documento objeto de radicación, pues allí se lee: «oficio No. 13610 del 19-06-2015 Juzgado 002 Civil de Circuito de Bogotá DC»; mientras que, en el mentado formulario de calificación/constancia de inscripción, del turno 2016-94927, se lee que el soporte del asiento registral 16 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1194525, fue: «sentencia s/n del: 15-08-2015 Juzgado 002 Civil del Circuito de Bogotá DC».

4.1.1.4. La anterior variación en cuanto al tipo de documento y fecha del mismo, sugiere que, durante el proceso de calificación, el (la) abogado(a) calificador(a), advirtió que lo que debía registrarse era el auto de aprobación del remate, y no un oficio, de tal suerte que se hizo algún tipo de «corrección del encabezado» (nombre dado en la jerga de la ORIP, a la enmienda interna a la información escrita por el (la) cajero(a) en el recibo, al momento que el usuario realiza la radicación de los documentos con fines de registro); pero que, en todo caso, dicha «corrección del encabezado» fue incompleta, ya que aun cuando el auto fue proferido en el año 2015, en la anotación se informa que el año de emisión del mismo fue 2014, lo cual no es cierto.

RESOLUCIÓN

DE 2022

000 116

09 MAR 2023

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 103 DE 2018

5. De acuerdo con «constancia secretarial», de 14-8-2018, suscrita por la Profesional Universitaria Grado 14, doctora Mónica Viviana Maldonado Suárez, de la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias-Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias (fl. 11), el auto de aprobación del remate en el proceso ejecutivo hipotecario 002-2003-13610, proferido el 15-8-2014, por el Juez Segundo Civil del Circuito de Bogotá, quedó en firme el 3-9-2014, a las 5:00 pm:

CONSTANCIA SECRETARIAL

*Las presentes fotocopias AUTÉNTICAS de dos folios útiles se tomaron del proceso EJECUTIVO HIPOTECARIO Rad. 2003-13610 (Juzgado de Origen 002 Civil del Circuito) de BANCO COMERCIAL AV VILLAS contra NIDIA MARÍA GASCA GASCA y JESÚS ANTONIO GASCA GASCA, las cuales se tuvieron a la vista y COINCIDEN en su integridad con las cotejadas del expediente, SU CONTENIDO QUEDÓ EJECUTORIADO EL 3 DE SEPTIEMBRE DE 2014, A LAS 5:00 PM.*

Bogotá, 14 de agosto de 2018. (Sigue antefirma, firma y sello. Cursiva, en el original.)

**CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

1. La presente actuación administrativa le plantea al Despacho, los problemas jurídicos relacionados con: 1) La aclaración en cuanto la fecha del documento registrado en el asiento registral 16, turno 2016-94927 de 10-11-2016, del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1194525, y el sentido y alcance del comentario a la misma, y su posible corrección, dadas las evaluaciones que sobre el particular, hizo quien dijo ser apoderado de los señores MARÍA ELSA CÁRDENAS ALDANA, y ARTURO GASCA GASCA, en escrito con radicación 50C2018ER16103 de 24-7-2018; *supra* (Pruebas, 3; fls. 2-8)
2. El acto administrativo de registro, obedece a la activación del principio de rogación por parte del interesado, ya que el registro de instrumentos públicos se presta a ruego. El principio de rogación registral se pone en acción, cuando el interesado lleva a la Oficina de Registro, un título o un documento contentivo de actos sujetos a registro, para que se cumpla la formalidad de anotar tales actos en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. Para tal fin, el interesado debe pagar los derechos de registro respectivos, y el impuesto de registro, también llamado de beneficencia, si a ello hay lugar. Así pues, lo primero que se debe hacer cuando se quiere obtener la publicidad derivada del registro de instrumentos públicos, es someter a consideración el registro, en el círculo registral correspondiente, y pagar los derechos a que haya lugar, salvo que se trate de una entidad o actuación exenta.
3. El legislador definió expresamente qué actos deben registrarse (art. 4° ERIP, y demás normas concordantes, antiguamente, artículo 2°, Decreto 1250 de 1970); y previó que el proceso de registro consta de al menos cuatro etapas (arts. 13 y ss., ERIP): radicación, calificación, inscripción, y expedición de la constancia de haberse realizado la anotación correspondiente.
4. La etapa de radicación, regulada en los artículos 14-15 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, es aquella en que se activa el principio de rogación registral, y se pagan los derechos de registro e impuesto de registro. Acto seguido, el documento o título contentivo del (de los) acto(s) sujeto(s) a registro, pasa a la etapa de calificación jurídica (art. 16), en la que se verifican los requisitos de idoneidad legal, o, dicho de otro modo, se efectúa un control de legalidad del documento o título, y se evalúa qué actos sujetos a registro, hay allí. También se verifica que se hayan realizado los pagos correspondientes a derechos de registro, e impuesto de registro o beneficencia. Si del examen de legalidad, se sigue que el documento es idóneo, se

RESOLUCIÓN

000.11.6

DE 2022

09 MAR 2023

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 103 DE 2018

pasa a la siguiente etapa, es decir, a la inscripción propiamente dicha (arts. 17-20), en la cual se hacen las anotaciones correspondientes ya sea que se trate de actos de transferencia de derechos reales, limitaciones, gravámenes, etc., teniendo en cuenta que, si bien es cierto, la inscripción no es una transcripción exhaustiva de la orden judicial/administrativa, o del contrato contentivo del acto sujeto a registro, debe haber al menos correspondencia entre el tipo de acto registrado, nombres e identificación de las personas a las cuales afecta, así como el tipo de documento con base en el cual se hace la anotación, indicando la fecha y entidad emisora del mismo; y, hecho lo anterior, se pasa a la última etapa del registro, o expedición de la constancia de inscripción, en la que se consigna qué anotaciones se hicieron con cada turno, y con cargo a qué documentos, quienes son los intervinientes, etc. (art. 21 del Estatuto Registral). Así pues, el registro, es un acto administrativo complejo, que consta de varias etapas.

5. Ahora bien, si durante la etapa de calificación jurídica se advierte que el documento o título no es idóneo, y, en consecuencia, el registro solicitado resulta inadmisibles, el documento se devuelve al público sin registrar, mediante nota devolutiva, o acto administrativo de no inscripción, en la cual se enuncian las razones por las cuales, a la luz del principio de legalidad, se considera que el registro solicitado es inadmisibles (art. 22 ERIP.)

6. Ambos, el acto administrativo de registro, y la nota devolutiva, por su naturaleza jurídica, pueden ser objeto de impugnación, y, en consecuencia, están sujetos a los recursos de reposición y apelación, de acuerdo con las reglas previstas en el CPACA, Ley 1437 de 2011, antes CCA, Decreto 1 de 1984.)

7. De otra parte, el Legislador previó que pueden acaecer inconsistencias durante las diversas etapas del proceso de registro, y, en consecuencia, los Registradores de Instrumentos Públicos, pueden emprender legítimamente la labor de corregir y/o adecuar la información grabada en los folios de matrícula inmobiliaria, y/o las inscripciones allí publicitadas. Dicha actividad, tiene como fundamento legal, de una parte, la obligación impuesta a los Registradores, de abrir y llevar los folios, de tal manera que reflejen la real situación jurídica de los inmuebles, es decir, logrando la mayor concordancia posible entre lo que dicen los documentos que contienen los actos objeto de registro, y lo efectivamente anotado o inscrito en el (los) folio(s) de matrícula inmobiliaria correspondiente(s), a tenor de las prescripciones contenidas en el artículo 82 del anterior Estatuto Registral (Decreto 1250 de 1970), hoy recogidas en el artículo 49 del Estatuto actual (Ley 1579 de 2012); y de otra parte, las facultades expresas de corrección y o adecuación de los registros, precisamente a fin de que se ajusten al principio de legalidad registral y a lo que dicen los documentos contentivos de los actos publicitados por ese medio —y pueda así cumplirse la obligación anteriormente aludida—, facultades otorgadas a dichos servidores públicos, por el artículo 35 del Estatuto anterior, artículos 59 y 60 del actual.

8. Así mismo, dos de los objetivos del registro inmobiliario, son dar publicidad a los instrumentos contentivos de los actos sujetos a esa formalidad (art. 2º, literal b, ERIP), y revestir de mérito probatorio a los mismos (literal c, art. 2º, ibídem), de tal suerte que, los títulos o documentos contentivos de los actos objeto de registro, carecen de mérito probatorio si no han sido registrados (Art. 46 ibídem); y, no son oponibles a terceros, sino a partir de la fecha de su inscripción (art. 47, ibídem.)

9. En este caso, tienen especial relevancia los principios registrales de legalidad, y prioridad o rango. El de legalidad, literal d, art. 3º, ERIP), en virtud del cual, sólo son registrables los actos

RESOLUCIÓN

000116

DE 2022

09 MAR 2023

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 103 DE 2018

contenidos en documento o escritura que reúna requisitos de legalidad para su inscripción; y, el de prioridad o rango (literal c, art. 3º, ERIP) en su aspecto temporal, de acuerdo con el cual, debe tomarse en consideración el orden estricto de radicación de los documentos, a la hora de hacer las inscripciones correspondientes, o considerarlas inadmisibles, puesto que, lo que debe tomarse en consideración, no es la fecha de expedición del documento/aprobación de la escritura por parte del notario respectivo, sino la de su radicación con fines de inscripción en el registro público inmobiliario:

Artículo 3º. *Principios.* Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de: [...]

c) *Prioridad o rango.* El acto registrable que primero se radique, tiene preferencia sobre cualquier otro que se radique con posterioridad, aunque el documento haya sido expedido con fecha anterior, salvo las excepciones consagradas en la ley;

d) *Legalidad.* Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción; [...]

10. En cuanto al problema jurídico concreto, parece que, dada la interpretación y juicios de valor emitidos por quien dice ser apoderado de los señores MARÍA ELSA CÁRDENAS ALDANA, y ARTURO GASCA GASCA, frente a la actual inscripción 16 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1194525, turno 2016-94927 de 20-03-2016, en el sentido de que esta sería «atípica», y además, mentirosa, pues allí se publicita que la sentencia fue proferida el 15-8-2015, cuando resultó ser de 15-8-2014, lo que a juicio de los solicitantes constituiría una «falta a la fe pública registral», y «una falsedad ideológica»; y, en todo caso, dicen ellos, el comentario de la referida inscripción 16 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1194525, «(constancia de ejecutoria del 2 noviembre de 2.016)», no sería acertada, pues, en sus palabras: «esa entidad [esta ORIP], de manera irresponsable, declara que el auto de adjudicación quedó en firme el día 2 de noviembre de 2.16, acción que induce a error, crea inseguridad jurídica, perjudica el derecho a la propiedad privada de mis mandantes, no tiene fundamento jurídico, y configura una falta a la fe pública Registral, falsedad ideológica y FALSEDAD EN DOCUMENTO PÚBLICO», véase *supra* (Pruebas 3; y fls 2-8); se repite, frente a este problema, habría que hacer unas constataciones, precisiones, y correcciones, de acuerdo con el material probatorio estudiado, incluso para acabar la aparente ambigüedad que refleja el referido comentario.

11. En las consideraciones que anteceden, ya se vio que, durante el proceso de registro pueden acaecer imprecisiones a la hora de hacer la anotación, en el folio, y que estas imprecisiones, dan lugar a un proceso de corrección, a fin de que, lo inscrito en el folio, sea fiel a lo expresado por las partes en la escritura, o lo ordenado por la autoridad administrativa/judicial, en la providencia administrativa/judicial, que sirve de soporte al asiento registral objeto de enmienda, ver *infra* (Consideraciones del Despacho, 5-7).

12. Pues bien, parece que, lo que tanto alarma a quien dice ser apoderado de los señores MARÍA ELSA CÁRDENAS ALDANA, y ARTURO GASCA GASCA, puede y debe ser objeto de corrección.

13. En efecto, de una parte, en la inscripción 16 del folio, turno 2016-94927 de 10-11-2016, se lee que el documento que sirvió de la misma, habría sido una sentencia, sin número, proferida en el año 2015, más exactamente, el «15-08-2015» (Pruebas, 4.1.1.3), pero de la otra, la revisión documental de los documentos sujetos a registro, con la radicación 2016-94927 de 10-11-2016 (Pruebas, 4.1.1.2, apartado iv), permitió esclarecer que, contrario a lo publicitado en

RESOLUCIÓN

000 116

DE 2022

09 MAR 2023

( )  
POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 103 DE 2018

el mentado asiento registral 16 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1194525, el auto de aprobación del remate, no fue proferido en el año 2015, sino en el año 2014.

14. Por lo anterior, debe corregirse la casilla de «fecha», del campo «documento que se registra», de la referida inscripción 16, turno 2016-94927 de 10-11-2016, del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1194525, reemplazando el guarismo: «2015», por: «2014».

15. En cuanto al comentario que actualmente obra en dicha anotación, a saber: «(constancia de ejecutoria del 2-noviembre de 2016)»; la proposición «constancia de ejecutoria del 2-noviembre de 2016», puede llegar a ser ambigua al interpretarse, dando lugar a dos posibilidades, de una parte, que dicha proposición expresa el significado: «la constancia de ejecutoria fue emitida el 2 de noviembre de 2016», «la constancia de ejecutoria fue expedida el 2 de noviembre de 2016», o no similar; o bien, que significa: «de acuerdo con la constancia de ejecutoria, la providencia quedó en firme el 2 de noviembre de 2016».

16. Ahora bien, puesto que se trata de un enunciado ambiguo, esto es que o bien puede significar una cosa, o bien la otra; y claramente quien dice ser apoderado de MARÍA ELSA CÁRDENAS ALDANA, y ARTURO GASCA GASCA, se decantó por el segundo significado o uno similar, el Despacho deberá ordenar la corrección correspondiente, a fin de evitar posibles discusiones verbales futuras sobre el asunto.

17. La mejor manera de evitar dichas confrontaciones, y hacer que, lo publicitado en la anotación sea lo más aproximado a la realidad de los documentos que se acompañaron al auto de aprobación del remate, y a la luz del hecho de que dicha providencia quedó en firme, el 3-9-2014 «a las 5:00 pm» (Pruebas, 5; fl. 11); es ordenar la siguiente corrección al comentario que actualmente exhibe la anotación 16, turno 206-94927 de 10-11-2016, del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1194525, que en adelante allí conste, o se informe que: «según constancia de ejecutoria de 2 de noviembre de 2016, la providencia se encuentra en firme».

18. En cuanto a las reflexiones y consideraciones expresadas por quien dijo ser apoderado de los señores MARÍA ELSA CÁRDENAS ALDANA, y ARTURO GASCA GASCA, en memorial con radicación 50C2018ER16103 de 24-7-2018, cabe aclarar que, el hecho de haber registrado la sentencia de declaración de pertenencia, como inscripción 14 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1194525, no era óbice para registrar la adjudicación del inmueble en remate, como asiento registral 16 del folio; máxime que, al momento de inscribirse la pertenencia, el inmueble era objeto de medidas cautelares, vigentes de embargo y secuestro, por cuenta del proceso ejecutivo hipotecario 2013-13610, a disposición del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bogotá.

19. La inscripción de la pertenencia, no conllevaba la cancelación del embargo ejecutivo con acción real, ni la terminación del proceso ejecutivo hipotecario dentro el cual se había decretado la medida cautelar obrante en anotación 10, turno 2003-33337 de 11-4-2003, ni mucho menos la cancelación de la garantía hipotecaria que sirvió de título en el mencionado proceso ejecutivo con acción real, a saber, la hipoteca de cuerpo cierto, constituida sobre ese inmueble, por la anterior propietaria, señora LIBIA ESTHER MONROY PABÓN, a favor de la CORPORACIÓN DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS, por escritura 4.161 de 8-9-1998, de la Notaría 55 de Bogotá, gravamen hipotecario registrado en anotación ocho del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1194525, con el turno 1998-81852 de 11-9-1998; y, en todo caso, la inscripción de la medida cautelar de embargo ejecutivo hipotecario, resulta ser anterior a la de demanda de pertenencia,

RESOLUCIÓN

DE 2022 09 MAR 2023

000 116

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 103 DE 2018

de tal suerte que, el embargo le era perfectamente oponible a quienes adquirieron el inmueble en virtud de la declaración judicial de pertenencia.

19. Toda medida cautelar de embargo hipotecario, o con acción real, se decreta dentro de un proceso ejecutivo que tiene por título un gravamen hipotecario. El objeto del proceso, es hacer efectiva la garantía real o hipotecaria.

20. El título que dio origen al proceso ejecutivo 2003-13610, fue uno de carácter hipotecario, recuérdese, aquel contenido en escritura 4.161 de 8-9-1998, de la Notaría 55 de Bogotá, registrada en asiento registral ocho del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1194525, con el turno 1998-81852 de 11-9-1998, de: LIBIA ESTHER MONROY PABÓN; a: CORPORACIÓN DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS; y lo que se persigue dentro del proceso ejecutivo, es el bien inmueble que sirvió de garantía a la acreencia, sin importar si este sigue siendo parte del patrimonio de quien sometió el inmueble al gravamen hipotecario, de acuerdo con lo expresado en el numeral 2º del artículo 498 del CGP, en cuanto al embargo y secuestro en procesos ejecutivo con garantía real.

#### DECISIÓN

21. Así pues, se debe ordenar, en ejercicio de las facultades conferidas a los Registradores de Instrumentos Públicos, en el artículo 59, inciso cuarto, ERIP;

De una parte, enmendar, respecto del actual asiento registral 16 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1194525; (i) el tipo de documento, inscrito: auto y no sentencia; el año del documento registrado; y, modificar el comentario al mismo, tal como se indicó *supra* (Consideraciones del despacho, 14, y 17.)

Por las anteriores consideraciones, el Despacho,

#### RESUELVE

**PRIMERO. ORDENAR** las siguientes correcciones a información grabada en la inscripción 16, turno 2016-94927 de 10-11-2016, del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1194525: 1) **ENMENDAR**, en la casilla «documento», de la sección «documento que se registra», que lo publicitado no es una sentencia: «S/N»; sino un «auto»; 2) **CORREGIR** en la casilla de «fecha», campo «documento que se registra», el año de la providencia judicial, reemplazando «2015», por «2014»; y, 3) **MODIFICAR** el comentario que actualmente exhibe ese asiento registral, reemplazando el que actualmente exhibe, por uno del siguiente tenor: «según constancia de ejecutoria de 2 de noviembre de 2016, la providencia se encuentra en firmes». Todo lo anterior, por las razones y con fundamento en la normatividad enunciados en la parte motiva de este acto administrativo. Déjense la salvedad de ley.

**SEGUNDO. NOTIFICAR** esta providencia administrativa, por los medios previstos en la Ley 1437 de 2011, a: MARÍA ELSA CÁRDENAS ALDANA y ARTURO GASCA GASCA, en la carrera 3B #23-49, oficina/apartamento 306, en Bogotá, o en el buzón de correo electrónico [lorata@gmail.com](mailto:lorata@gmail.com); su apoderado ÓSCAR ARMANDO AGUILAR ROJAS, en la calle 12 #7-33, oficina 502, en Bogotá, o al buzón de correo electrónico [oaar1604@hotmail.com](mailto:oaar1604@hotmail.com); y, MARÍA TERESA BAJONERO PEÑA, en la calle 143 #118-20, apartamento 604, interior F, en Bogotá, o, en la calle 82 #103-79, interior 1, apartamento 416, en Bogotá, o a los buzones de correo electrónico [y1603@hotmail.com](mailto:y1603@hotmail.com), y [marteбал695@gmail.com](mailto:marteбал695@gmail.com), informándoles que contra esta Resolución proceden los recursos de reposición, para ante la Registradora Principal de

RESOLUCIÓN

000 11 6

DE 2022

000 11 6

) 09 MAR 2023

POR LA CUAL SE RESUELVE UNA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA, EXPEDIENTE 103 DE 2018

Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro y, en subsidio apelación, o, sólo este último, de forma autónoma para ante esta misma funcionaria, o, la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral, de la SNR (art. 74, Ley 1437 de 2011.)

**TERCERO. COMUNICAR** este acto administrativo, para lo de sus respectivas competencias: 1) al Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá, proceso ejecutivo hipotecario 11001310300220031361001, oficios 431 de 24-2-2003 y 429 de 26-4-2016 (Juzgado de origen, Segundo Civil del Circuito de Bogotá); 2) Juzgado Sexto Civil del Circuito de Bogotá, proceso declarativo ordinario de pertenencia 11001310300620130060100, oficios 3863 de 28-10-2013, y 3148 de 9-11-2015; y, 3) 11001310300620130060100 A la Fiscalía 277 Seccional 277- Tardío Ordinario de la Unidad de Delitos contra la FE Pública, EN Bogotá.

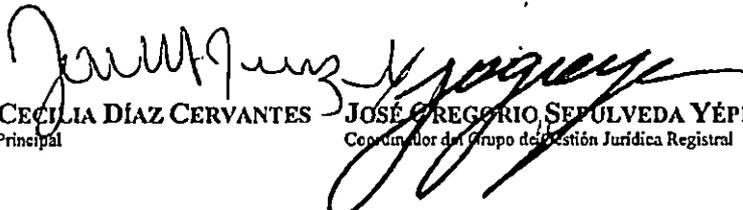
**CUARTO. PUBLICAR** esta Resolución en el sitio *web* de la Superintendencia de Notariado y Registro.

**QUINTO.** Este acto administrativo rige a partir de su expedición, y surte efectos una vez se encuentre en firme.

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá D. C., a los

09 MAR 2023

  
JANETH CECILIA DÍAZ CERVANTES  
Registradora Principal

JOSÉ GREGORIO SEPULVEDA YÉPEZ  
Coordinador del Grupo de Gestión Jurídica Registral

Proyectó: Ribot Núñez N.  
V. 4. 21-2-2.023