

Bogotá, D.C., 16 de Agosto de 2022

Señor (a) (es)

**HEREDEROS INDETERMINADOS DE LA SRA. LUZ DARY GONZALEZ GUZMAN  
JORGE OSWALDO SANABRIA TORRES**  
Bogotá

**Asunto: NOTIFICACION POR AVISO  
EXPEDIENTE AA-018-2021**

Respetada señora:

Revisada la documentación que reposa en este despacho, se observa que al desconocer dirección de notificación, Usted fue citada por emplazamiento fijado el 05 de Agosto de 2022 y desfijado el 12 de Agosto de 2022, para notificación personal, de la **Resolución** No. 321 de fecha 29 de Junio de 2022, expedida por esta ORIP, sin que hasta la fecha haya comparecido.

En consecuencia, se procede a surtir la notificación por **AVISO**, de conformidad con el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo aplicable para el caso, publicando en esta ORIP y en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro el aviso y copia íntegra del acto administrativo mencionado, contra el cual proceden recursos en sede gubernativa, ante esta oficina o para ante la Subdirección de apoyo jurídico registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, dentro de los 10 días siguientes al recibo del aviso (Art 74,76 ley 1437 de 2011).

Se advierte que esta notificación se considerara surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.



**PEDRO JOSE PATARROYO GARCIA**  
Profesional Universitario  
Oficina de Registro Zona Sur

Elaboro: 13 Fólidos



RESOLUCIÓN No. 00000321 29 JUN 2022

Por la cual se establece la real situación jurídica de la Matricula Inmobiliaria No.50S-917899

Expediente No. A.A.018 de 2021

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

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere el Decreto 2723 de 2014, la Ley 1579 de 2012, la Ley 1437 de 2011, y

**CONSIDERANDO**

**ANTECEDENTES**

La señora AMAHURY XIOMARA CRUZ ROCHA, presentó escrito con radicado No. 50S2021ER00791 del (27/01/2021), en que refiere haber llevado a cabo contrato de cesión de los derechos del crédito hipotecario que sobre el predio con matrícula inmobiliaria No.50S-917899, que tenía el Banco Agrario de Colombia a nombre de la señora LUZ DARY GONZALEZ GUZMAN, contra quien se adelantó proceso ejecutivo ante el Juzgado 34 Civil del Circuito de Bogotá, por lo que ante la muerte de la demandada, se llegó a un acuerdo con los herederos para la compra de los derechos herenciales, sin embargo al solicitar un certificado de tradición y libertad se encuentra que en la anotación 19 fue registrada la escritura 3210 del 07/09/2006 de la notaria 4 de Bogotá, en que la señora LUZ DARY GONZALEZ GUZMAN transfiere el predio al señor JORGE OSWALDO SANABRIA TORRES, cancelando el embargo que se encontraba inscrito por parte del juzgado 34 Civil del Circuito, cuando dicho despacho no tenía en conocimiento el proceso, pero además la notaria 4 señaló que el instrumento notarial no corresponde con el protocolo de esa oficina, razón por la que ha sido presentado la denuncia penal (Véanse folios 1 a 14 del expediente).

**ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA**

En corolario de los hechos dados a conocer, se inició la actuación administrativa mediante auto del 03/05/2021, que fue radicada con el número AA-018-2021, tendiente a establecer la realidad jurídica del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 50S-917899 (Véanse folios 40 a 42 del expediente).

Código:  
GDE-GD-FR-23 V.01  
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Bogotá D.C.  
Diagonal 45 B Sur 52C71  
Teléfono. 2042176 - 2042281  
E-mail: [of.regisbogotasur@supernotariado.gov.co](mailto:of.regisbogotasur@supernotariado.gov.co)



00000321  
29 JUN 2022



Con oficio 50S2021EE08656 del 7/05/2021, se comunica el inicio de actuación administrativa a AMHURY XIOMARA CRUZ ROCHA, obrando guía No. YG273104231CO de la empresa de mensajería 4/72 que indica la entrega al destinatario, que de la misma manera fue enviado al correo electrónico de la destinataria con certificación del recibido del mismo (Véanse folios 43 a 46 del expediente).

Con oficio 50S2021EE08658 del 7/05/2021, se comunica el inicio de actuación administrativa a JORGE OSWALDO SANABRIA TORRES, obrando guía No. YG273104245CO de la empresa de mensajería 4/72 que indica la devolución del documento por predio cerrado (Véanse folios 47 a 52 del expediente).

Con oficio 50S2021EE08659 del 7/05/2021, se comunica el inicio de actuación administrativa a HEREDEROS INDETERMINADOS DE LA SEÑORA LUZ DARY GONZALEZ GUZMAN, obrando guía No. YG273104259CO de la empresa de mensajería 4/72 que indica la devolución del documento por predio cerrado (Véanse folios 53 a 58 del expediente).

Oficio del 06/05/2021, en que se solicita al grupo divulgación y publicación de la Superintendencia de Notariado y Registro, se de publicidad en la página web del auto que adiciona a la actuación administrativa, apareciendo la correspondiente constancia de la publicación de esta (Véanse folios 98 a 99 del expediente).

## PARTES INTERVINIENTES

Las partes que han sido enteradas de la presente actuación no han intervenido en el expediente.

## ELEMENTOS MATERIALES DE PRUEBA

Obran en la presente actuación los siguientes:

1. Requerimiento mediante consecutivo 50S2021ER00791 del 27/01/2021, de la señora AMAHURY XIOMARA CRUZ ROCHA, quien da conocer sobre los hechos materia de la presente actuación, junto con el oficio del 25/01/2021 de la notaría 4 del círculo de Bogotá, indicando que revisada la escritura 3210 del 07/09/2006 no coincide con los información de esa oficina como quiera que la allí existente concierne a reconocimiento de hijo. (Véanse folios 1 a 15 del expediente).

Código:  
GDE-GD-FR-23 V.01  
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Bogotá D.C.  
Diagonal 45 B Sur 52C71  
Teléfono: 2042176 - 2042281  
E-mail: [ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co](mailto:ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co)

PÁGINA 3 DE 13 DE LA RESOLUCIÓN POR LA CUAL SE ESTABLECE LA REAL SITUACIÓN JURÍDICA DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA No.50S-917899 DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA AA-018 DE 2021.



00000321  
29 JUN 2022



2. Fotocopia del turno de documento 2020-45540 del 12/11/2020, inscrito en la anotación 18 de la matrícula inmobiliaria No.50S-917899, que contiene el oficio 1013 del 10/02/2020 del juzgado 34 Civil del Circuito, en que se indica la cancelación del embargo dispuesto con el oficio 1463 del 10/07/2009 (Véanse folios 17 a 21, 66 a 70 del expediente).
3. Fotocopia del turno de documento 2020-46209 del 17/11/2020, inscrito en la anotación 19 de la matrícula inmobiliaria No.50S-917899, que contiene la escritura 3210 del 07/09/2006 de la notaría 4 del círculo de Bogotá, acto de compraventa de LUZ DARY GONZALEZ GUZMAN a JORGE OSWALDO SANABRIA TORRES (Véanse folios 22 a 37, 82 a 97 del expediente).
4. Fotocopia del turno de documento 2009-66408 del 30/07/2009 del juzgado 31 Civil del Circuito que contiene el oficio 1463 del 10/07/2009, que dispuso el embargo dentro del proceso singular 2008-0463 de Banco Agrario de Colombia a LUZ DAY GONZALEZ GUMAN, inscrito en la anotación 12 de la matrícula inmobiliaria No.50S-917899 (Véanse folios 78 a 81 del expediente).
5. Oficio del 06/07/2021 de la notaría 4 del círculo de Bogotá, allegado con el consecutivo 50S2021ER06967 del 21/07/2021, quien en respuesta a requerimiento efectuado dentro de la presente actuación se indica que la escritura 3210 del 07/09/2006, presenta inconsistencias que hacen presumir que se trata de una escritura falsa, por lo que ha sido presentada denuncia penal ante la Fiscalía General de la Nación (Véase folios 100 del expediente).
6. Correo electrónico con consecutivo 50S2022ER06820 del 15/06/2022, de la oficina de apoyo para los juzgados civiles del circuito de ejecución de sentencias, por el que presenta denuncia penal por falsedad material en documento público debido a que con el oficio 1013 del 10/02/2020 se canceló embargo en la matrícula inmobiliaria No.50S-917899, documento que no proviene del juzgado 34 civil del circuito debido a que el expediente se encuentra desde el año 2013 ante la oficina de apoyo del circuito de ejecución de Sentencias (Véase folios 100 a 109 del expediente).

El presente expediente administrativo al momento de tomar la decisión que aquí se profiere, cuenta con ciento nueve (109) folios.

**DESCRIPCIÓN DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA INVOLUCRADA EN ESTA ACTUACIÓN.**

Código:  
GDE-GD-FR-23 V.01  
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Bogotá D.C.  
Diagonal 45 B Sur 52C71  
Teléfono: 2042176 - 2042281  
E-mail: [ofiregisbogotesur@supemotariado.gov.co](mailto:ofiregisbogotesur@supemotariado.gov.co)



00000321

29 JUN 2022



El futuro es de todos

GOBIERNO DE COLOMBIA

**Matrícula Inmobiliaria No. 50S-917899**

Estado actual: Activo

Fecha de apertura: 14/11/1985

Dirección: "Calle 37 G Sur # 72 J-86 (DIRECCION CATASTRAL)"

Descripción del inmueble: "Lote 47 extensión superficial 178,50 mts2..."

El presente folio contiene 19 anotaciones de las cuales, atendiendo los hechos materia de conocimiento, es necesario realizar el estudio jurídico de legalidad de las siguientes:

**Anotación 7:** Escritura 2372 del 07/09/2001 de la notaria 57 del círculo de Bogotá, acto de compraventa, inscrita con turno 2004-43452 del 17/06/2004.

DE: GARCÍA ABRIL OSWALDO (X) Propietario

A: GONZALEZ GUZMAN LUZ DARY (X) Propietaria

**Anotación 9:** Escritura 3092 del 17/07/2007 de la notaria 3 del círculo de Villavicencio, acto de hipoteca, inscrita con turno 2007-71511 del 18/07/2007.

DE: GONZALEZ GUZMAN LUZ DARY (X) Propietaria

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

**Anotación 12:** Certificado 1463 del 10/07/2009 de catastro de Bogotá, embargo ejecutivo con acción personal, inscrito con turno 2009-66408 del 30/07/2009.

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

A: GONZALEZ GUZMAN LUZ DARY (X) Propietaria

**Anotación 14:** Oficio 1529 del 26/07/2010 del juzgado 34 Civil del Circuito de Bogotá, aclaración al embargo ejecutivo, inscrito con turno 2010-119373 el 02/12/2010.

A: GONZALEZ GUZMAN LUZ DARY (X) Propietaria

**Anotación 18:** Oficio 1013 del 10/02/2020 del juzgado 34 Civil de Bogotá, cancelación embargo, inscrito con turno 2020-45540 el 12/11/2020.

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

A: GONZALEZ GUZMAN LUZ DARY (X) Propietaria

**Anotación 19:** Escritura 3210 del 07/09/2006 de la notaria 4 del Círculo de Bogotá, compraventa, inscrito con turno 2020-46209 el 17/11/2020.

DE: GONZALEZ GUZMAN LUZ DARY

A: SANABRIA TORRES JORGE OSWALDO (X) Propietario

Código:  
GDE-GD-FR-23 V.01  
28-01-2018

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Bogotá D.C.

Diagonal 45 B Sur 52C71  
Teléfono: 2042176 - 2042281

E-mail: [ofregistrobogotasur@supernotariado.gov.co](mailto:ofregistrobogotasur@supernotariado.gov.co)



00000321  
29 JUN 2022



## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

El sustento legal para tomar la presente decisión se cimienta, entre otros, en el artículo 2 de la ley 1579 del primero de octubre de 2012 "**Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones**", establece:

**ARTÍCULO 2. OBJETIVOS.** El registro de la propiedad inmueble tiene como objetivos básicos los siguientes:

- a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil;
- b) Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces;
- c) Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

Dentro de dicho entendido, la labor de las oficinas de registro tiene como función la de servir de medio para la tradición del bien raíz, constituye fuente probatoria de la misma y brinda seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, sin perjuicio - *claro está* - de las vicisitudes propias inherentes al trabajo que realizan los funcionarios destinados a esa labor; en ese orden de ideas, el ejercicio del "*principio de publicidad*", impone a la oficina de registro el deber de reflejar la realidad jurídica en los inmuebles y ajustar su ejercicio a la regla legal tanto para conceder un derecho como para negarlo, de manera que toda la gestión quede sujeta integralmente a los límites que imponga el legislador, por tal razón no es una actividad caprichosa sino que en todo momento debe ceñirse al orden legal.

La función de suministrar información respecto de la historia de un predio y con ello, propiciar seguridad en el tráfico inmobiliario, implica que si algún dato altera la normalidad del contenido, porque desconoce el trámite legal previsto o porque el acto inscrito presenta vicios de contenido, la oficina con base en las facultades de autocontrol debe acudir a enderezar el acto, anotación o dato que resulte ajeno a la verdad de la tradición del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente; es decir, a velar por mantener la **realidad jurídica**.



00000321  
29 JUN 2022



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia

Lo anterior permite concluir que es el registrador de instrumentos públicos o el funcionario calificador designado para ello, a quienes les compete ejercer el control de legalidad sobre los documentos que radiquen los usuarios para su inscripción en el registro, el cual se realiza en la etapa de calificación que se puede definir, compartiendo la siguiente definición, como:

"( ..) el examen que corresponde hacer al funcionario de registro idóneo para tal finalidad, en virtud del cual queda determinado, en cada caso, si el título presentado reúne las condiciones exigidas por las leyes para ser inscrito y surtir todos los efectos o si, por el contrario, faltan en él algunos de los requisitos o elementos precisos para formalizar la inscripción; en este último caso, puede suceder que la falta se corrija y una vez superada reingrese nuevamente y cumpla con todas las etapas del proceso de registro. La función calificadora actúa para que sólo tengan acceso al registro los títulos válidos y perfectos. De no existir esta etapa, se formarían verdaderas cadenas de inscripciones fraudulentas, amparadas por el Estado, y los asientos del registro sólo servirían para engañar al público, favorecerían el tráfico ilícito y provocarían un sinfín de Litigios.

La calificación es una atribución que tiene el registrador o el funcionario designado, de examinar el documento cuya inscripción o anotación se solicite, para verificar si reúne los presupuestos legales necesarios para poder ingresar al registro. (...) La calificación es una actividad jurídica del Estado puesta al servicio de los particulares para revisar y estudiar los instrumentos públicos presentados a registro y determinar si cumplen con las formalidades legales. Superada esta fase, se procede a confrontarlo con la historia jurídica consignada en el folio real, y si fuere el caso, con los documentos que sirvieron de soporte a las inscripciones anteriores y demás elementos que conforman el archivo<sup>1</sup>."

No obstante lo anterior, es procedente advertir que en dicha actividad de registro, la entidad puede ser inducida al error por la conducta reprochable de quien tiene interés de obtener un resultado a su favor o de un tercero, ante lo cual es evidente reconocer que por lo tanto, no es una entidad infalible ya que diversas situaciones puedan llevar a que el registro que refleja en dado caso no necesariamente corresponda a la realidad jurídica

<sup>1</sup> CAICEDO ESCOBAR Eduardo. Derecho Inmobiliario Registral - Registro de la Propiedad y Seguridad Jurídica, Bogotá D.C. Editorial Temis S.A. 2001, págs. 199-200  
Código:  
GDE-GD-FR-23 V.01  
28-01-2019



00000321

29 JUN 2022



que debe presentar el mismo, por lo que en tal razón la norma que consagra la labor de registro también establece:

**“ARTÍCULO 3°. PRINCIPIOS.** Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

[...].

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

[...].

**ARTÍCULO 4°. ACTOS, TÍTULOS Y DOCUMENTOS SUJETOS AL REGISTRO.** Están sujetos a registro:

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;

**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.

[...].

Atendiendo lo anterior, es claro que el legislador ha considerado dentro de las posibilidades del registro, que en dicha actividad al ser una labor que es cumplida por personas que pueden ser inducidas a error en su labor, tal situación puede llevar a la comisión de errores bien sea por el desarrollo del ejercicio o por el interés de una persona externa que como ya se dijo, en busca de un resultado realiza acciones tendientes a la comisión del mismo, por lo que en tal sentido la norma ídem determina:

**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:

Código:  
GDE-GD-FR-23 V.01  
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Bogotá D.C.  
Diagonal 45 B Sur 52C71  
Teléfono: 2042176 - 2042281  
E-mail: [ofiregis@ognotasur@supemotariado.gov.co](mailto:ofiregis@ognotasur@supemotariado.gov.co)



00000321



29 JUN 2022

[...]

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.

[...]

### CONSIDERACIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO

Amparados en las normas que preceden y en concordancia con los trámites procesales enmarcados en la ley 1437 de 2011 (CPACA), permiten vislumbrar que se han garantizado los derechos de representación, defensa y contradicción, de las partes interesadas, sin que se adviertan situaciones que invaliden la instrucción del proceso.

Como se dijera al inicio de la presente actuación en la inscripción del embargo dispuesto por el juzgado 34 Civil del Circuito dentro del proceso ejecutivo singular 2008-0463 de Banco Agrario de Colombia contra LUZ DARY GONZALEZ GUZMAN, anotación 12 de la matrícula inmobiliaria No.50S-917899, se evidencia error en la información inscrita en la aludida anotación ya que la medida de embargo refiere ser el certificado 1463 del 10/07/2009 de Catastro Bogotá, no obstante, al acudir a la copia digital que reposa en el aplicativo IRIS de esta oficina, se advierte que no se trata de la certificación de catastro distrital sino del oficio 1463 del juzgado 34 Civil del Circuito de Bogotá, proceso ejecutivo singular 2008-0463, por consiguiente, la primera medida a adoptar es la de corregir la información que actualmente figura en la anotación 12, indicando de manera precisa los datos del oficio que dispuso el embargo tal como figuran en el turno de documento 2009-66408 del 30/07/2009.

En cuanto a la cancelación de la anotación 12 de la matrícula inmobiliaria No.50S-917899, que contiene el embargo dispuesto con el oficio 1463 del 10/07/2009 del juzgado 34 Civil del Circuito, dentro del proceso ejecutivo singular No.2008-0463 del Banco Agrario de Colombia contra LUZ DARY GONZALEZ GUZMAN, se tiene que con el oficio 1013 del 10/02/2020 supuestamente del juzgado 34 Civil del Circuito, inscrito con el turno de documento 2020-45540 del 12/11/2020, registrado en la anotación 18 de la matrícula inmobiliaria No.50S-917899, se canceló la medida cautelar, situación ante la cual la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias

Código:  
GDE-GD-FR-23 V.01  
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Bogotá D.C.

Diagonal 45 B Sur 52C71  
Teléfono: 2042176 - 2042281

E-mail: [oficisbogotasur@supemolnado.gov.co](mailto:oficisbogotasur@supemolnado.gov.co)

PÁGINA 9 DE 13 DE LA RESOLUCIÓN POR LA CUAL SE ESTABLECE LA REAL SITUACIÓN JURÍDICA DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA No.50S-917899 DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA AA-018 DE 2021.



00000321  
29 JUN 2022



expresó que no era posible que el juzgado 34 Civil del circuito hubiera cancelado la medida cautelar debido a que el expediente ejecutivo se encuentre en conocimiento de la oficina de apoyo desde el año 2013, por lo que presenta la denuncia penal ante la falsedad material en documento público (Véanse folios 107 a 109 del expediente).

De los hechos aquí presentados fácil resulta concluir que en razón de la certificación y denuncia penal de la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá (Véanse folios 107 a 109 del expediente), la cancelación del embargo inscrito en la anotación **18** del folio en cuestión se encuentra soportada en un documento carente de valor legal pues no fue autorizado por el despacho judicial, lo que infiere que la cancelación del embargo se llevó a cabo mediante artimañas con la que indujeron en error a esta oficina de registro, situación que nos ubica en la Instrucción Administrativa 011 del 30 de Julio de 2015, de la Superintendencia de Notariado y Registro, que con relación a la citada problemática ha dicho:

"...La Superintendencia de Notariado y Registro, en el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control sobre las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, ha tenido conocimiento de documentos que se presentan para su inscripción<sup>2</sup> **en esas oficinas, sin que dichos documentos hayan sido emitidos por la autoridad correspondiente, es decir, por el notario, autoridad judicial o administrativa competente.**

Así mismo, se ha podido evidenciar que los ciudadanos o usuarios del servicio público registral acuden ante el Registrador de Instrumentos Públicos y mediante peticiones o quejas informan que no han dispuesto de sus bienes, pero que en el certificado de tradición figura inscrito un acto de transferencia, limitación o gravamen sobre el inmueble de su propiedad en el que ellos no han intervenido y en consecuencia le solicitan al registrador la revocatoria de ese registro o inscripción.

**Esta situación puede llevar a inferir que las inscripciones están soportadas en un documento que no adquiere la calidad de instrumento público<sup>3</sup> por carecer de la autorización del notario o no ser**

<sup>2</sup>Art. 4° de la Ley 1579 de 2012.

<sup>3</sup>Ley 1564 de 2012. Art. 243. Inc. 2°. "Los documentos son públicos o privados. Documento público es el otorgado por el funcionario público en ejercicio de sus funciones o con su intervención. Así mismo, es público el documento otorgado por un particular en ejercicio de funciones públicas o con su intervención. Cuando consiste en un escrito autorizado o suscrito por el respectivo funcionario, es



00000321

29 JUN 2022



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia

emitido por el funcionario competente y en consecuencia, el aparente instrumento público u orden judicial o administrativa, es inexistente, es decir, que adolece de la capacidad para producir efectos jurídicos, ni ser soporte del acto administrativo de inscripción o anotación en el registro de la propiedad inmueble.

Así las cosas, es evidente que esta situación genera inseguridad jurídica en el registro público de la propiedad, por consiguiente se hace necesario subsanarla o corregirla, que si bien es cierto no se origina por inconsistencias o falencias en el proceso de registro<sup>4</sup> en cabeza de las oficinas de registro de instrumentos públicos, sino que obedece a conductas o acciones reprochables por parte de terceros, que van en contravía del principio registral de legalidad que sirve de base al sistema de registro de la propiedad inmueble, así como del principio de confianza legítima y que en últimas atentan contra la guarda de la fe pública. (El resaltado y subrayado no es del original)

(...)

Por lo tanto, en línea con lo antes dicho y para volver las cosas a su estado de legalidad, es necesario dejar sin valor ni efecto jurídico la anotación 18 de la matrícula inmobiliaria No.50S-917899, restableciendo en consecuencia el valor legal del embargo inscrito en la anotación 12 del folio en cita, lo que permitirá que muestre la realidad jurídica el inmueble aquí involucrado.

En razón de la situación antes expuesta y como consecuencia de haber restablecido el embargo contenido en la anotación 12 correspondiente al oficio 1463 del 10/07/2009 del juzgado 34 Civil del Circuito, dentro del proceso ejecutivo singular No.2008-0463 del Banco Agrario de Colombia contra LUZ DARY GONZALEZ GUZMAN, lo que deriva entonces que el acto de compraventa que aparece registrado en la anotación 19 y que contiene la escritura 3210 del 07/09/2006 que indica ser de la notaría 4 de Bogotá, deba ser dejado sin valor ni efecto legal pues dicha inscripción se opone al Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos reglado mediante la ley 1579 del 1 de octubre de 2012, que dice:

instrumento público; cuando es autorizado por un notario o quien haga sus veces y ha sido incorporado en el respectivo protocolo, se denomina escritura pública."

<sup>4</sup> Art. 13 de la Ley 1579 de 2012.

Código:  
GDE-GD-FR-23 V.01  
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Bogotá D.C.  
Diagonal 45 B Sur 52C71  
Teléfono: 2042178 - 2042281  
E-mail: [ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co](mailto:ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co)



00000321

29 JUN 2022



El futuro  
es de todos.

Gobierno  
de Colombia

**"ARTÍCULO 34. EFECTOS DEL EMBARGO. El Registrador no inscribirá título o documento que implique enajenación o hipoteca sobre bienes sujetos a registro, cuando en el folio de matrícula aparezca registrado un embargo, salvo que el juez lo autorice o el acreedor o acreedores consientan en ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1521 del \*Código Civil, evento en el cual adicionalmente, el interesado presentará a la Oficina de Registro la certificación del Juzgado respectivo, referida a la inexistencia de embargo de remanentes."**(Resaltado y subrayado no original)

Pero adicionalmente, la mencionada anotación **19** de la matrícula inmobiliaria **50S-917899**, debe ser expulsada del registro, como quiera que la notaría 4 de Bogotá, ha certificado y denunciado penalmente que la escritura 3210 del 07/09/2006, registrada con el turno 2020-46209, no fue autorizada por esa notaría (Véase folio 100 del expediente), por lo que no encontramos una vez más ante otro documento que no puede ser considerado como instrumento público y por lo tanto no tiene la capacidad legal de modificar la realidad jurídica de un inmueble según lo ha explicado ampliamente la instrucción administrativa arriba citada.

En mérito de lo expuesto este Despacho.

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO.** Se ordena corregir la anotación **12** de la matrícula inmobiliaria No. **50S-917899**, turno de documento 2009-66408 del 30/07/2009, que deberá aparecer como embargo dentro del proceso ejecutivo singular 2008-0463 del juzgado 34 Civil del Circuito, dispuesto con el oficio 1463 del 10 de Julio de 2009, del Banco Agrario de Colombia contra LUZ DARY GONZALEZ GUZMAN, tal como fuera analizado en la parte motiva de la presente decisión (Realícese las salvedades de ley).

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Se ordena dejar sin valor ni efecto jurídico la anotación **18** de la matrícula inmobiliaria No. **50S-917899**, que contiene el turno de documento 2020-45540 del 12/11/2020, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente decisión y en concordancia con la instrucción administrativa 011 del 30 de Julio de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro. (Realícense las salvedades de ley)

**ARTÍCULO TERCERO.** Se ordena en atención al artículo anterior, restablecer el valor legal de la anotación **12** de la matrícula inmobiliaria No. **50S-917899**, atinente al embargo

Código:  
GDE-GD-FR-23 V.01  
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Bogotá D.C.  
Diagonal 45 B Sur 52C71  
Teléfono: 2042176 - 2042281  
E-mail: [ofregisbogotasur@supernotariado.gov.co](mailto:ofregisbogotasur@supernotariado.gov.co)



00000321  
29 JUN 2022



El futuro es de todos. Gobierno de Bogotá

dispuesto por el juzgado 34 Civil del Circuito dentro del proceso ejecutivo singular 2008-0463, contenido en el oficio 1463 del 10 de Julio de 2009, del Banco Agrario de Colombia contra LUZ DARY GONZALEZ GUZMAN, tal como fuera analizado en la parte motiva de la presente decisión (Realícese las salvedades de ley).

**ARTÍCULO CUARTO.** En coherencia con el artículo anterior, se ordena dejar sin valor ni efecto jurídico la anotación 19 de la matrícula inmobiliaria No.50S-917899, inscrita con el turno de documento 2020-46209 del 17/11/2020, que contiene la escritura 3210 del 07/09/2006 que no fue autorizada por la notaría 4 del círculo de Bogotá, acto de compraventa de GONZALEZ GUZMAN LUZ DARY a SANABRIA TORRES JORGE OSWALDO, según fuera argumentado en la parte motiva de la presente decisión (Realícense las salvedades de ley).

**ARTÍCULO QUINTO.** Notificar la presente decisión AMAHURY XIOMARA CRUZ ROCHA, en complementación a la respuesta dada inicialmente a su petición de radicado 50S2021ER00791 del 27/01/2021, quien será requerida en la Carrera 79F # 46 Sur -16, Interior 7, apartamento 310 en Bogotá, correo electrónico "paulacabog@gmail.com", "xiomycr19@gmail.com", a los herederos indeterminados de LUZ DARY GONZALEZ GUZMAN, en la Calle 37 G Sur # 72J 86, a JORGE OSWALDO SANABRIA TORRES, en la en la Calle 37 G Sur # 72J 86; para lo cual se procederá según lo previsto en los artículos 67,69 y 73, de la Ley 1437 de 2011, por lo que 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 que puedan estar directamente interesados o resulten afectados con lo aquí dispuesto, mediante 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.

**ARTÍCULO SEXTO:** Enviar copia de la presente decisión a la Oficina de Apoyo para los Juzgados Civiles del Circuito de Ejecución de Sentencias en Bogotá, dentro del proceso 110013103-034-2008-00463-00 del Banco Agrario de Colombia contra LUZ DARY GONZALEZ GOMEZ, en la Carrera 10 # 14-30 Piso 3 edificio Jaramillo Montoya, correo electrónico "coocserejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co", al juzgado Cuarto Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias de Bogotá, dentro del proceso 110013103-034-2008-00463-00 del Banco Agrario de Colombia contra LUZ DARY GONZALEZ GOMEZ en la Carrera 10 #14-30 Piso 2, correo electrónico "gdofejecbta@cendoj.ramajudicial.gov.co", para conocimiento y fines pertinentes de dichos despachos.



00000321



29 JUN 2022

**ARTÍCULO SÉPTIMO.** Remitir copia de esta resolución al grupo de gestión tecnológica y administrativa y al centro de cómputo de esta Oficina para su conocimiento y fines pertinentes.

**ARTICULO OCTAVO.** Contra la presente providencia proceden los recursos de Reposición ante esta Oficina de Registro y el de Apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro. (Artículo 21 numeral 2 Decreto 2723 de 2014 Ministerio de Justicia y del Derecho, por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Notariado y Registro, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011).

**ARTÍCULO NOVENO.** La presente rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá, D.C., a los

29 JUN 2022

**EDGAR JOSÉ NAMEN AYUB**

Registrador Principal

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
Bogotá Zona Sur

Proyectó: Pedro José Patarroyo García  
(16/06/2022) Profesional Universitario  
ORIP Bogotá - Zona Sur

Revisó: Lorena del Pilar Néira Cabrera  
Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídico Registral  
ORIP Bogotá - Zona Sur

Código:  
GDE-GD-FR-23 V.01  
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Bogotá D.C.  
Diagonal 45 B Sur 52C71  
Teléfono: 2042176 - 2042281  
E-mail: [ofregisbogotasur@supernotariado.gov.co](mailto:ofregisbogotasur@supernotariado.gov.co)