

Bogotá, D.C., 16 de Noviembre de 2018

ORIP- BZS – JU- ESPEC

50S2017EE36517

Al responder favor citar este código:

Doctor
CARLOS ALBERTO GARCIA CASTRO
Grupo de Divulgación y Publicaciones
Superintendencia de Notariado y Registro
Cuidad

Ref.: Publicación en página web

Respetado Dr. Campuzano Garcés:

Con el fin de que se realice la publicación correspondiente, remito RESOLUCIÓN N° 577 de fecha 26 de Septiembre de 2018, en 9 folios útiles, correspondientes al Expediente AA-306-2016.

Agradezco su colaboración y pronta respuesta. En caso de no haber presupuesto favor contestar por escrito.

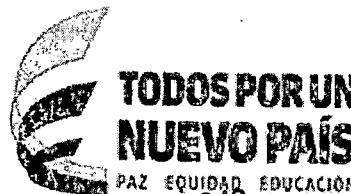
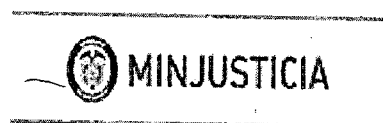
Cordialmente;

EDGAR JOSÉ NAMÉN AYUB
Registrador Principal
Oficina de Registro Zona Sur – Bogotá D.C.

Anexo: 9 folios
Proyecto: LMSH



Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá D.C. – Zona Sur
Calle 45A Sur No. 52C-71
Bogotá D.C. – Colombia
ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



RESOLUCION N° DEL 26 SEP 2016

Por la cual se decide Actuación Administrativa tendiente a establecer la verdadera y real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50S-40099343, Expediente No. A.A. 306 de 2016.

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

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

CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

la Oficina de Gestión de cobro de la Dirección Distrital de Tesorería de la Secretaría Distrital de Hacienda a través de su oficio N° 2016EE154654 del 13 de octubre de 2016 (turno de documento N° 2016-73667), manifiesta la situación aparentemente irregular del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40099343 con ocasión de la inscripción de la escritura pública N° 12064 de 17 de octubre de 2014 de la Notaria 29 en su anotación N° 11; por cuanto no se tuvo en cuenta que con el oficio 12076 del 05 de agosto de 2016 en proceso coactivo N° OGC-2016-0442, el inmueble se encontraba con una medida cautelar inscrita.

Por ello y mediante Auto del 18 de noviembre de 2016, se inició la correspondiente actuación administrativa, tendiente a establecer la verdadera y real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria No 50S-40099343, comunicándose a los señores LUIS FERNANDO RAMON SUAREZ ROJAS, LUIS IGNACIO SUAREZ ROJAS, NELSON SUAREZ ROJAS, NUBIA PIEDAD SUAREZ ROJAS, MIGUEL ANGEL SUAREZ ROJAS, BERTILDA ROJAS DE SUAREZ, GERMAN EDUARDO SUAREZ ROJAS, y a la Oficina de gestión de cobro de la Dirección Distrital de Tesorería de la Secretaría Distrital de Hacienda; y demás personas indeterminadas que puedan estar directamente interesados o resultar afectados con la decisión, con publicación en el Diario Oficial (edición 50.102) en fecha del 30 de diciembre de 2016, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011, frente a lo cual únicamente se manifiesta la Subdirección de Ejecuciones Fiscales de la Dirección Distrital de Tesorería de la Secretaría Distrital de Hacienda mediante su oficio N° 2017EE169618 del 06 de octubre



Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 45 A sur N° 52 C-71 - TEL 711-16-81
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



de 2017, (50S2017ER25203) en el que allega documentos para que sean tenidos en cuenta en la actuación y solicitando se concluya la actuación administrativa.

Al no hacerse parte ningún otro interesado y teniendo que se efectuaron las debidas comunicaciones y publicaciones en el Diario Oficial 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 N° 2016EE154654 del 13 de octubre de 2016 Oficina de Gestión de cobro, Secretaria Distrital de Hacienda. Turno de documento N° 2016-73667. (folio 02).
- Oficio N° 2016EE120765 del 05 de agosto de 2016 Oficina de Gestión de cobro, Secretaria Distrital de Hacienda. Turno de documento N° 2016-55413 (folio 27).
- Copia turno de documento 2016-56672 del 19 de agosto de 2016 contentivo de Escritura Publica N° 12064 del 17 de octubre de 2014, Notaria 29 de Bogotá (folio 54).
- Impresión simple folio 50S-40099343

Adicional a lo anterior se cuenta con los documentos que reposan en el archivo de esta oficina para la matrícula inmobiliaria No. 50S-40099343

FUNDAMENTOS NORMATIVOS

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

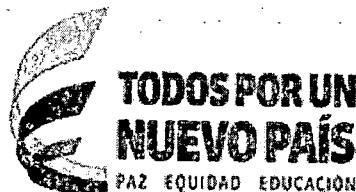
LA DECISIÓN

Llegada la oportunidad para decidir luego de agotado el trámite de instancia y cumplida las comunicaciones, notificaciones y publicaciones dispuestas por la ley, se procede



Certificado N° GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 45 A sur N° 52 C-71 – TEL 711-16-81
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



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-40099343 que identifica al inmueble ubicado en la CL 27 S 49B 42 (DIRECCION CATASTRAL) y descrito como: "CASA DE HABITACION JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL # 17 DE LA MANZANA 18 UBICADO EN LA URBANIZACION EL TEJAR V.I. QUE TIENE UNA CABIDA DE 133.08 M2.", posee a la fecha once (11) anotaciones. Verificando las anotaciones N° 7, se observa que se asienta la escritura pública N° 1878 del 17 de abril de 2002 de la Notaria 18 de Bogotá, en donde la señora BERTILDA ROJAS DE SUAREZ adquiere la totalidad de los derechos de propiedad sobre el bien inmueble en cuestión, por venta que efectuaran los señores NELSON SUAREZ ROJAS y GERMAN EDUARDO SUAREZ ROJAS.

Posterior a ello, en su anotación N° 10 se inscribió con turno de documento 2016-55413 del 16 de agosto de 2016, el Oficio N° 2016EE120765 del 05 de agosto de 2016 proferido por la Oficina de Gestión de cobro de la Secretaría Distrital de Hacienda dentro del proceso coactivo N° OGC-2016-0442 seguido en contra de la propietaria BERTILDA ROJAS DE SUAREZ en donde se decreta el embargo y secuestro del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 50S-40099343.

Pese a lo anterior, en turno posterior (2016-56672 del 19 de agosto de 2016) se registró la escritura pública N° 12064 de 17 de octubre de 2014 de la Notaria 29 en donde la propietaria busca enajenar sus derechos en favor de los señores LUIS FERNANDO RAMON SUAREZ ROJAS, LUIS IGNACIO SUAREZ ROJAS, NELSON SUAREZ ROJAS, NUBIA PIEDAD SUAREZ ROJAS, MIGUEL ANGEL SUAREZ ROJAS y GERMAN EDUARDO SUAREZ ROJAS (este último figura equivocadamente en la anotación como vendedor)

Teniendo en cuenta esto, es necesario señalar que sobre la orden de embargo inscrita no hubo orden de cancelación alguna y que para la fecha del 19 de agosto de 2016, fecha en la que se inscribió la Escritura Pública N° 12064, el inmueble realmente se encontraba fuera del comercio.

Ante esta situación, es necesario recalcar lo citado en el artículo 1521 del Código Civil frente a la ilicitud del objeto en actos de enajenación:

"Hay un objeto ilícito en la enajenación:



Certificado N° SC 7068-1

Certificado N° GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 45 A sur N° 52 C-71 - TEL 711-16-81
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: ofiregistrabogotasur@supernotariado.gov.co



- 1o.) De las cosas que no están en el comercio.
 - 2o.) De los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona.
 - 3o.) De las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello.
- (...)"

(La negrilla es nuestra)

De igual forma el artículo 1740 del Código Civil, comenta lo siguiente:

"Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes. La nulidad puede ser absoluta o relativa."

Entonces, el sentido y alcance de los artículo mencionados son los de prohibir todo acto por el cual se disponga del bien embargado para hacerlo salir del patrimonio de la persona que figura como dueña; ya que esto contraviene la esencia misma de garantizar el cumplimiento de la obligación dentro del proceso ejecutivo y fin que la medida cautelar esta llamada a cumplir; pero, si la dueña no es la deudora no puede aducirse que el inmueble del que dispone está por fuera del comercio; caso que no es el visto en esta ocasión.

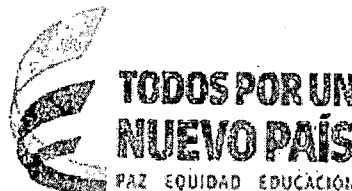
De lo anterior expresa la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 14 de diciembre de 1976 Sala Civil:

"con arreglo al Código Civil Colombiano, para que una persona se obligue a otra por acto o contrato, se requiere que este, a más de reunir otros requisitos, recaiga sobre el objeto lícito (ordinal 3º del artículo 1502). Si el objeto es ilícito, el contrato generador de la obligación es nulo, como con toda claridad lo pregonan los artículos 1740 y 1741

La obligación de dar tiene por objeto hacer tradición del derecho real, esto es, enajenar. Tal objeto es ilícito si consiste en enajenar cosa que a la sazón esté embargada por decreto judicial, salvo que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello (ordinal 3º del artículo 1521). Luego es absolutamente nulo el contrato creador de la obligación cuyo objeto sea hacer tradición de cosa sujeta a embargo, excepto en, los casos anteriormente citados"



Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 45 A sur N° 52 C-71 – TEL 711-16-81
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



En vista de lo anterior esta oficina encuentra que no puede respaldar o dar publicidad de los actos que controvierten el orden jurídico y legal y que se fundamentan en objeto revestido de la ilicitud que atrás comentamos; **pero es necesario que dicha situación sea declarada** conforme lo indica nuevamente la Corte en Sentencia del diecinueve de diciembre de 2008, sala de Casación Civil:

"En el derecho civil colombiano la nulidad de los actos jurídicos se denomina absoluta cuando, como lo ha considerado tradicionalmente esta Corporación, el vicio de que adolezca lesiona "los intereses del orden público" (LIX, 424. Cas. Civ. 28 de agosto de 1945), expresión amplia que abarca diferentes hipótesis, algunas referidas a la licitud del negocio, otras a la presencia de los elementos o requisitos establecidos en consideración a la naturaleza del acto o contrato, y otras, incluso, a la observancia de las reglas de capacidad jurídica, todas ellas, en general, contempladas en normas que consagran ordenes o prohibiciones establecidas para tutelar o proteger intereses relevantes para la vida en sociedad. Sobre el particular, cumple recordar que, de acuerdo con el régimen legal previsto por los artículos 1740, 1741, y 2° de la Ley 50 de 1936, que subrogó el texto inicial del artículo 1742 del Código Civil, la nulidad absoluta puede y debe ser declarada oficiosamente por el juez cuando el respectivo vicio se evidencie de la simple lectura del acto o contrato; se puede alegar por todo el que tenga interés en ello o pedirse su declaración por el ministerio público en interés de la moral o de la ley; y es susceptible de saneamiento por ratificación de las partes, salvo que esté originada en objeto o causa ilícita, y, en todo caso, por prescripción extraordinaria.

Así mismo, ha de señalarse que en el régimen legal colombiano la causas de nulidad absoluta son taxativas, de interpretación restrictiva, y corresponden, en el régimen del Código Civil, a la ilicitud en el objeto o en la causa, a la omisión de los requisitos o formalidades exigidos por la ley para el valor del acto o contrato en consideración a su naturaleza, o a la celebración de un acto jurídico por un incapaz absoluto. Si la irregularidad es diferente a cualquiera de las anteriores, el vicio del acto o contrato, tan solo produce la nulidad relativa."

Así las cosas, es oportuno indicar que no es materia que ocupe a esta oficina pronunciarse respecto a la declaratoria de nulidad de dicho negocio, la cual en este momento es innegable frente al estado actual del historial traditicio del inmueble objeto de esta providencia, sin embargo es necesario indicar que esta oficina está llamada a realizar los actos tendientes a que cada folio de matrícula refleje su realidad jurídica en todo momento y hacer guarda de la fe pública ya quebrantada por la inscripción de los documentos viciados.



Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 45 A sur N° 52 C-71 – TEL 711-16-81
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supemotariado.gov.co>
Email: ofregisbogotasur@supemotariado.gov.co



Tal llamado también radica en la prohibición expresa que la Ley 1579 de 2012 plantea respecto del ejercicio registral, a la inscripción de enajenación alguna sobre inmueble en el que con anterioridad repose medida cautelar y se encuentre vigente, tal como lo señala el artículo 34 que reza:

“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.”

Frente a lo anterior, ha de recordarse que el Estatuto del registro de instrumentos públicos, (Ley 1579 de 2012), estableció que están sujetos a registro “todo acto, contrato, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, **medida cautelar**, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes raíces” y “los actos, contratos o providencias que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones”, en desarrollo de lo cual, “por regla general, ningún título o instrumento sujeto a registro o inscripción surtirá efectos respecto de terceros, sino desde la fecha de aquél” (arts. 4º y 47 de la Ley 1579 de 2012).

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

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

Como es de entenderse, la consecuencia de la afectación de validez de los actos administrativos nos plantea el fenómeno de la nulidad como sanción legal que, en



Certificado N° GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 45 A sur N° 52 C-71 – TEL 711-16-81
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



términos generales impone la Ley a aquellos actos que ejecutan los particulares en ejercicio de sus derechos civiles, pero que van contra expresa prohibición de la esta misma.

Esta imposición no es tarea propia de este despacho y esto se debe a que ello es competencia de la justicia ordinaria, escapa en el ejercicio de la función registral entrar a dirimir, participar o coadyuvar en las controversias judiciales dadas entre los particulares y más aún en las decisiones que de estas deriven referente a la validez o no de un asiento registral.

De la misma forma, tampoco es facultad de esta Oficina de Registro declarar los efectos que esta nulidad manifestada por la justicia ordinaria acarrea, es decir de la calidad del acto inscrito y sus efectos en el tiempo, de cuando este tuvo vida jurídica legítima siendo un acto anulable o si por el contrario se trató de un acto nulo de pleno derecho. Los elementos de juicio para este tipo de eventos son aplicables a cada caso en concreto que según corresponda y es el Juez quien debe entrar a estudiar y aplicar.

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

Por otra parte, se tiene entonces que para proceder frente a la inscripción del instrumento que reposa en la anotación 11 del folio de matrícula 50S-40099343 encontramos que el inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012 señala:

"Cuando una inscripción se efectúe con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error cometido en el registro no crea derecho, para proceder a su corrección previa actuación administrativa, no es necesario



Certificado N° MC 7085-1

Certificado N° GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 45 A sur N° 52 C-71 – TEL 711-16-81
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: ofiregibogotasur@supernotariado.gov.co



solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro."

En consecuencia de lo anterior, y bajo las facultades expresas que otorga la Ley 1579 de 2012 al Registrador de Instrumentos Públicos, se ordenará dejar sin valor ni efecto la inscripción efectuada en la anotación N° 11 del folio de matrícula 50S-40099343 de la escritura pública N° 12064 de 17 de octubre de 2014 de la Notaria 29 de Bogotá, radicado en turno de documento N° 2016-56672 en fecha del 19 de agosto de 2016.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: *Dejar sin valor ni efectos jurídicos registrales la anotación No. 11 del folio de matrícula inmobiliaria N° 50S- 40099343, 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.*

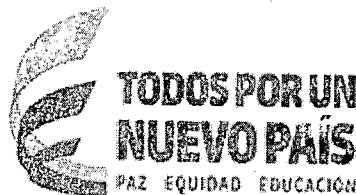
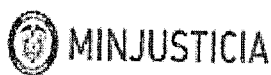
ARTÍCULO SEGUNDO: *Notificar personalmente esta Resolución a LUIS FERNANDO RAMON SUAREZ ROJAS, LUIS IGNACIO SUAREZ ROJAS, NELSON SUAREZ ROJAS, NUBIA PIEDAD SUAREZ ROJAS, MIGUEL ANGEL SUAREZ ROJAS, BERTILDA ROJAS DE SUAREZ y GERMAN EDUARDO SUAREZ ROJAS, y de no poder hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de edicto 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 (Artículos 67, 69 y 73 Ley 1437 de 2011).*

ARTÍCULO TERCERO: *Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición ante el Registrador Principal de esta oficina y el de apelación para ante el Subdirector de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, los cuales deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso, ante el registrador principal de esta oficina (Artículos 74, 76 Ley 1437 de 2011).*



Certificado N° GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 45 A sur N° 52 C-71 – TEL 711-16-81
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



ARTÍCULO CUARTO: Una vez en firme la presente providencia comunicar y enviar copia a la OFICINA DE GESTIÓN DE COBRO DE LA DIRECCIÓN DISTRITAL DE TESORERÍA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA para que obre dentro del proceso coactivo N° OGC-2016-0442.

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

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a,

26 SEP 2018.

EDGAR JOSÉ NAMÉN AYUB

**Registrador Principal Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur**

Proyectó: Jhon Alejandro Martínez E.
Revisó y aprobó: Dra. Lorena del Pilar Neira Cabrera
Coordinadora Grupo Gestión Jurídico Registral

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.



Certificado N° SC 7005-1

Certificado N° GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 45 A sur N° 52 C-71 – TEL 711-16-81
Bogotá D.C. – Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co