MINJUSTICIA

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

00000065

TODOS POR UN NUEVO PAÍS PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

RESOLUCION Nº **DEL** 19 FEB 2018

Por la cual se decide Actuación Administrativa tendiente a establecer la verdadera y real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50S-47859, Expediente No. A.A. 191 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

Mediante escrito del 22 de junio de 2016 con radicación C2016-9947), el señor JAIME TORRES AREVALO quien indica actuar como interesado manifiesta la situación aparentemente irregular del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-47859 con ocasión de la inscripción de la escritura pública N° 2583 del 28 de Septiembre de 2015 presuntamente de la Notaria 51 de Bogotá D.C., por cuanto el título en cuestión al parecer, no tuvo origen en el mencionado despacho notarial.

Por ello y mediante Auto del 16 de septiembre de 2016,el cual fue adicionado mediante auto del 01 de agosto de 2017 se inició la correspondiente actuación administrativa, tendiente a establecer la verdadera y real situación jurídica de los folio de matrícula inmobiliaria No 50S-47859, comunicándose a los señores ESPERANZA MARIN GONZALEZ, PASTOR PICO CORDERO, CARMEN ADELIA AGUIRRE CAÑON y JAIME TORRES AREVALO; y demás personas indeterminadas que puedan estar directamente interesados o resultar afectados con la decisión, con publicación en el diario oficial del 07 de octubre de 2016 (edición 50.019), de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011, comunicaciones recibida por todos los citados.

Frente a la apertura de esta actuación se manifiestan en escrito los señores PASTOR PICO CORDERO y su apoderada LUZ DARY PICO CORDERO (radicados 50S2016ER25405 y 50S2016ER25406 del 01 de noviembre de 2016), CARMEN ADELIA AGUIRRE CAÑON (radicados 50S2016ER28799 del 29 de noviembre de 2016,

50S2017ER08868 del 20 de abril de 2017 y 50S2017ER15836 del 22 de junio de 2017) como citados, y además de ellos, también los señores LUIS ANTONIO CASTELLANOS (radicado 50S2016ER27167 del 17 de noviembre de 2016) y JAVIER LONDOÑO VILLA como apoderado de LIGIA LEONOR HEREDIA DE CASTELLANOS (radicados 50S2017ER00965 del 17 de enero de 2017 y 50S2017ER07191 del 28 de marzo de 2017) estos últimos manifestando tener interés legal en el asunto y solicitando se reconozcan como parte en la actuación administrativa, petición a la que se hará referencia más adelante.

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:

- *Escrito del 22 de junio de 2016 con radicado N° C2016-9947y anexo (folio 03).*
- *Oficio N° P.A. 170-2016 del 1° de Noviembre de 2016 Notaria 51 de Bogotá radicado 50S2017ER26056 (folio 26).*
- *Escrito suscrito por PASTO PICO CORDERO y su apodereda LUZ DARY PICO CORDERO, radicados 50S2016ER25405 y 50S2016ER25406 del 01 de noviembre de 2016. (folio 59 y 60).*
- *Escrito suscrito por LUIS ANTONIO CASTELLANOS, redicado 50S2016ER27167 del 17 de noviembre de 2016. (folio 68).*
- *Escrito suscrito por CARMEN ADELIA AGUIRRE CAÑON, radicado 50S2016ER28799 del 29 de noviembre de 2016. (folio 71).*
- *Escrito suscrito por CARMEN ADELIA AGUIRRE CAÑON, redicado 50S2017ER08868 del 09 de mayo de 2017. (folio 123).*
- *Escrito suscrito por CARMEN ADELIA AGUIRRE CAÑON, radicado 50S2017ER15836 del 22 de junio de 2017. (folio 129).*
- *Escrito suscrito por JAVIER LONDOÑO VILLA en calidad de apoderado de LIGIA LEONOR HEREDIA DE CASTELLANOS, radicados 50S2017ER00965 del 17 de enero de 2017 y 50S2017ER07191 del 28 de marzo de 2017, (folios 82 y 88)*

MINJUSTICIA

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

TODOS POR UN NUEVO PAÍS PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

00000065

- *Copia denuncia del 14 de septiembre de 2016 N° interno 27023 del 16 de septiembre de 2016 (Fiscalía General de la Nación) (folio 29).*
- *Copia Tercera (ejemplar autentico) Escritura Publica N° 2583 del 05 de mayo de 2015, Notaria 51 de Bogotá. (folio 62).*
- *Copia turno de documento 2015-100859 del 15 de diciembre de 2015 contentivo de documento que se identifica como Escritura Publica N° 2583 del 28 de septiembre de 2015, Notaria 51 de Bogotá (folio 32).*
- *Impresión simple folios 50S-47859*

Adicional a lo anterior se cuenta con los documentos que reposan en el archivo de esta oficina para la matrícula inmobiliaria No. 50S-47859

FUNDAMENTOS NORMATIVOS

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

LA DECISIÓN

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

Según lo revisado en nuestros archivos, el folio 50S-47859 que identifica al inmueble ubicado en KR 13A 19 42 SUR (DIRECCION CATASTRAL) y descrito como: "UN LOTE DE TERRENO QUE TIENE UNA CABIDA DE 213.50 METROS CUADRADOS MARCADO CON EL #6 DE LA MANZANA B EN SUBDIVISION DEL LOTE DE MAYOR EXTENSION MARCADO CON EL #6 DE LA MANZANA 68.", posee a la fecha treinta y cuatro (34) anotaciones. Verificando la anotación N° 32, se observa que se asienta la escritura pública N° 2865 del 15 de septiembre de 2015 de la notaria tercera de Bogotá en donde se inscribe gravamen hipotecario constituido por parte de la señora ESPERANZA MARIN GONZALEZ en favor del señor PASTOR PICO CORDERO.

Posterior a ello, en su anotación N° 33 se inscribió con turno de documento N° 2015-100859 del 15 de diciembre de 2015, un documento que se presenta como escritura pública N° 2583 del 28 de Septiembre de 2015 de la Notaria 51 de Bogotá, en las que efectúa la cancelación de gravamen hipotecario anteriormente señalado.

Ante esta situación, por los hechos referidos en el escrito que pone en conocimiento la situación aquí revisada; se solicita información a la Notaria 51 de Bogotá sobre el documento denominado "escritura pública N° 2583 del 28 de Septiembre de 2015 de la Notaria 51 de Bogotá", recibiendo respuesta an oficio N° P.A. 170-2016 del 1° de Noviembre de 2016 por parte del citado Despacho Notarial en comento en donde refieren que:

> *"enviamos respuesta (...) vía correo electrónico (...) copia de la denuncia y sus anexos sobre la falsedad de la escritura 2583 de 2015"*

En el señalado anexo (denuncia del 14 de septiembre de 2016 N° interno 27023 del 16 de septiembre de 2016 radicada en la Oficina de Asignaciones de la Dirección Seccional de Fiscalías de Bogotá D.C., de la Fiscalía General de la Nación) en su numeral 2 adicionan que el dubitado documento:

> *"(...) no corresponde a esa fecha (28 de septiembre de 2015, sino al cinco (5) de mayo de 2015, y contiene el acto de cancelación de hipoteca de la escritura número 3727 del 21 de mayo de 2008 (...) hipoteca constituida sobre el inmueble (...) identificado con matricula inmobiliaria número 50S-44463."*

En atención a lo ya expuesto y en referencia a ello, objetan ante tal anomalía las solicitudes hechas por el señor PASTOR PICO CORDERO a través de su apoderada, señalando que no se ha efectuado ninguna cancelación voluntaria de dicho gravamen hipotecario (radicados 50S2016ER25405 y 50S2016ER25406 del 01 de noviembre de 2016); por ello solicita que se cancelen todas las anotaciones posteriores a la anotación 32.

Frente a ello, la señora quien fue requerida por probarse su interés legítimo en la actuación teniendo en cuenta la inscripción en anotación N° 34 de la escritura pública N° 7534 del 21 de diciembre de 2015 otorgada en la Notaria 68 de Bogotá, solicita no se excluya de la tradición del folio la garantía hipotecaria establecida en el citado título.
Revisando la normatividad relevante al caso refiriéndonos al Código Civil y lo correspondiente al ejercicio registral regulado por la Ley 1579 de 2012, no se encuentra

impedimento alguno de la subsistencia de dos gravámenes hipotecarios inscritos en la tradición del mismo inmueble.

Esta situación tiene directa relación con el principio de prioridad o rango que refiere la situación en que tendrá prevalencia sobre los demás, el acto que se radique primero, haciendo alusión del principio del Derecho que indica "prima in tempore potior in iure" (primero en el tiempo, mejor en el derecho).

Con base en lo expuesto y ante la posibilidad de existencia de dos gravámenes hipotecarios registrados en un mismo folio de matrícula se habla de lo que doctrinariamente se conoce como gravámenes de primer y segundo grado, relevancia que se da por la fecha de inscripción; la hipoteca de primera grado será aquella hipoteca inscrita en primer lugar y a la cual no le antecede ninguna garantía real vigente en el registro mientras que la hipoteca en segundo grado estará supeditada a la vigencia de la inscrita con anterioridad; situación de la que se hace mención pero aclarando que no es esta una situación a resolverse mediante esta actuación administrativa por no estar contenida en las competencias delegadas legalmente al Registrador de Instrumentos Públicos.

Adicionalmente, en escrito del 17 de noviembre de 2016 (radicado 50S2016ER27167) el señor LUIS ANTONIO CASTELLANOS solicita sea tenido en cuenta como parte de la actuación señalando tener tramite pendiente de una transferencia del inmueble a su favor que efectuó la señora ESPERANZA MARIN GONZALEZ.

Se debe tener en cuenta que sobre el asunto que nos ocupa por petición del 22 de junio de 2016 en donde se informa la presunta anomalía respecto del folio de matrícula 50S-47859 el cual identifica el inmueble objeto del negocio, se efectúa estudio preliminar y posterior bloqueo preventivo en virtud de la asignación del expediente de A.A. 191 de 2016, bloqueo que se efectuó desde el día 02 de agosto de 2017, momento en que se elabora estudio preliminar pare dar apertura a la presente actuación (auto del 16 de septiembre de 2016).

Al encontrarse como un tercero determinado en virtud de hallarse para entonces en trámite de registro la escritura sometida a registro en fecha del 03 de octubre de 2016, se puede tener como un interesado legítimo pues el documento con el que pretende acreditar su relación jurídica con el bien inmueble, se presume legal y reconoce como parte compredora al señor LUIS ANTONIO CASTELLANOS, teniendo en cuenta además que lo que acá se decide puede modificar si situación jurídica frente al predio.

MINJUSTICIA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

TODOS POR UN NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

Diferente suerte corre el presunto interés alegado por el señor JAVIER LONDOÑO VILLA en calidad de apoderado de LIGIA LEONOR HEREDIA DE CASTELLANOS en radicados 50S2017ER00965 del 17 de enero de 2017 y 50S2017ER07191 del 28 de marzo de 2017, pues aunque hay prueba de su relación jurídica con el predio, teniendo en cuenta la hipoteca de 50% contenida en la escritura pública N° 1915 de 09 de octubre de 2015 de la Notaria 63, al momento de solicitar su intervención (17 de enero de 2017) está ya se encontraba vencida y sin posibilidad alguna de ser inscrita en el historial y traditicio del folio, tal como se le informa en oficio 50S2017EE07914 del 21 de febrero de 2017, es decir, las resultas de esta actuación no modifica en ningún aspecto su situación como acreedor sin garantía real inscrita.

De todo lo anterior se puede concluir que el documento inscrito en anotación N° 33, no ha sido emitido por el despacho Notarial que este alude y dando plena validez a la acotación efectuada por el despacho suplantado, se debe entender para todos sus efectos que este si bien no pierde la calidad de documento, no puede generar la fuerza legal que se requiere para efectuar cancelación alguna pues al no contener el documento aludido un negocio jurídico valido y cierto, no puede crear dicho efecto atendiendo además que con la presentación de dicho documento presuntamente se defraude la fe registral y consecuentemente se haya inducido en error a la administración pública, situación a todas luces ilegal que debe ser subsanada mediante la presente actuación; sin perjuicio de las sanciones penales que pueda acarrear a las personas involucradas en tal hecho dada la compulsa de copias que de conformidad con el artículo 71 de la Ley 906 de 2004 han efectuado en debida forma las partes interesadas.

Por otra parte, se tiene que para proceder frente a la inscripción de la presunta cancelación de hipoteca inscrita en la anotación 33 del folio 50S-47859, 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 solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro."*

Por lo anterior, este despacho procederá a dejar sin valor ni efecto la inscripción de la anotación N° 33 ya señalada del folio de matrícula inmobiliaria 50S-47859, en donde se asienta documento que se identifica como Escritura Publica N° 2583 del 28 de septiembre de 2015, Notaria 51 de Bogotá; inscrito con turno de documento 2015-100859 del 15 de

MINJUSTICIA

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

00000065

TODOS POR UN NUEVO PAÍS PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

diciembre de 2015 y de igual forma negará la solicitud de excluir la anotación N° 34 por no probarse de manera suficiente su improcedencia.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

***ARTÍCULO PRIMERO**: Dejar sin valor ni efectos jurídicos anotación N° 33 del folio de matrícula inmobiliaria 50S-47859, que contiene la inscripción de documento que se identifica como Escritura Publica N° 2583 del 28 de septiembre de 2015, Notaria 51 de Bogotá; inscrito con turno de documento 2015-100859 del 15 de diciembre de 2015, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta Resolución, respecto de lo anterior 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 ESTEBAN ALEJANDRO GONZALEZ, CARMEN ADELIA AGUIRRE CAÑON, LUIS ANTONIO CASTELLANOS y PASTOR PICO CORDERO o a su apoderada LUZ DARY PICO CORDERO, y de no poder hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso y a terceros que no hayan intervenido en la actuación y que puedan estar directamente interesados o resultar afectados con la decisión, con publicación de la presente providencia, por una sola vez, en en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro o en un diario de amplia circulación nacional a costa de los interesados (Art.67, 69 y 73 Ley 1437 de 2011).*

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

***ARTÍCULO CUARTO**: Una vez en firme la presente providencia comunicar y enviar copia de esta providencia a los señores JAIME TORRES AREVALO y JAVIER LONDOÑO VILLA como apoderado de LIGIA LEONOR HEREDIA DE CASTELLANOS Juzgado 15 Civil del Circuito de Bogotá en respuesta a sus solicitudes 22 de junio de 2016 con*

MINJUSTICIA

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

00000065

TODOS POR UN NUEVO PAÍS PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

radicado N° C2016-9947, y radicados 50S2017ER00965 del 17 de enero de 2017 y 50S2017ER07191 del 28 de marzo de 2017.

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

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE
Dada en Bogotá D.C. a,

19 FEB 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 este ley.
[2] ***Artículo 3° 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;
(...)
f) Tracto sucesivo. Solo el titular inscrito tendrá la facultad de enajenar el dominio u otro derecho real sobre un inmueble salvo lo dispuesto para la llamada falsa tradición.