



AUTO DEL 22 AGO 2017

Por el cual se inicia una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40013630 Expediente No. A.A. 192 de 2017

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

En uso de sus facultades legales y en especial por las conferidas por el artículo 22 del decreto 2723 de 2014, la Ley 1579 de 2012 y la Ley 1437 de 2011

**CONSIDERANDO**

**ANTECEDENTES**

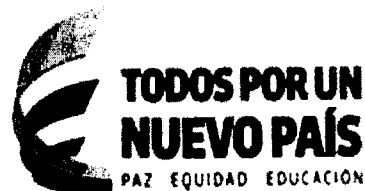
Mediante Derecho de petición radicado el 27 de junio de 2017, el apoderado especial de la Empresa FACTORING SERVICIOS S.A.S., solicita "se ordene la cancelación inmediata de la Anotación No. 14 que aparece en el certificado de tradición del siguiente bien inmueble, por estar sustentada en documentos FALSOS", matrícula inmobiliaria 50S-40013630, dirección Carrera 97A No. 57A – 40 Sur de esta ciudad.

Lo anterior, teniendo en cuenta que "la anotación reseñada se hizo con una escritura Falsa de Cancelación de hipoteca, cuando realmente el documento verdadero, corresponde a un acto jurídico totalmente ajeno a la cancelación de hipoteca, como sintetizo en el siguiente cuadro y que corresponde a los hechos que investiga la Fiscalía General de la Nación y que se ventilan ante los Jueces de la Republica, y que incluso llegarían a comprometer funcionarios de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, en especial el que hizo la calificación del acto, pues en la señalada anotación 14, fuera de hacer la cancelación de la hipoteca con un documento falso, la misma se hace en favor del señor HERNAN ANDRES GARZON GUAITERO, que no figura en el Certificado de Tradición como propietario del inmueble en el momento que se hace la cancelación, irregularidades que se ponen de manifiesto en el siguiente cuadro".

|            | ESCRITURAS VERDADERAS                                                                 | ESCRITURA FALSA                 |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| ESCRITURAS | 5810                                                                                  | 5810                            |
| FECHA      | 22-NOV-2012                                                                           | 22-NOV-2012                     |
| NOTARIA    | NOTARIA 24 BOGOTÁ                                                                     | 24 DE BOGOTÁ                    |
| ACTO       | Transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil                   | CANCELACION HIPOTECA            |
| DE         | Acción Sociedad Fiduciaria S.A.S.                                                     | ORGANIZACIÓN SERVICIOS S.A.     |
| A          | FABIO ERNESTO RINCON RINCON<br>ANGELICA FABIOLA RINCON OLARTE<br>ADIANA RINCON OLARTE | GARZON GUAITERO<br>HERNANANDRES |



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: [ofiregistrabogotasur@supemotariado.gov.co](mailto:ofiregistrabogotasur@supemotariado.gov.co)



Anexa al derecho de petición, poder Autenticado, Fotocopia del certificado de tradición 50S-4013630, Copia de la Escritura No. 5810 otorgada el día 18 de Septiembre de 2012 en la Notaria 24 del Círculo de Bogotá y certificado de Existencia y Representación.

### CONSIDERACIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO

Consultado el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40013630, que corresponde al inmueble ubicado en la KR 97A No. 57A 40 SUR (Dirección Catastral), el que a la fecha cuenta con un total de 18 anotaciones, se observa que en la anotación No. 12 que el señor ESNEIDER ALEXANDER MARTINEZ GUAITERO, adquirió el inmueble a título de Compraventa, por Escritura No. 2143 del 13 de Julio de 2011 otorgada en la Notaria 7ª de Bogotá D.C., quien posteriormente, mediante escritura pública No. 373 del 27 de Febrero de 2012 otorgada en la Notaria 50 de Bogotá D.C., constituyó hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de ORGANIZACION SERVIMOS S.A. (Anotación No. 13).

Luego, en la anotación No. 14 del 11 de abril de 2013 bajo el turno de documento No. 2013-33149, se encuentra inscrita la entredicha escritura No. 5810 del 22 de Noviembre de 2012, al parecer otorgada en la Notaria 24 del círculo de Bogotá D.C., por la cual se cancela el gravamen hipotecario inscrito en la anotación anterior.

Continuando con la tradición del folio de matrícula de marras, se observa en la anotación No. 15, que mediante escritura No. 1694 del 4 de abril de 2013 otorgada en la Notaria 68 del círculo de Bogotá D.C., el señor ESNEIDER ALEXANDER MARTINEZ GUAITERO, trasfiere el inmueble a título de Compraventa a GERMAN GUTIERREZ PULIDO, quien a su vez, mediante escritura pública No. 2043 del 20 de abril de 2013 otorgada en la Notaria 66 del círculo de Bogotá D.C., constituye un gravamen hipotecaria a favor de MARTHA CECILIA SANCHEZ GIL (Anotación No. 16).

En la anotación No. 17, se encuentra inscrito una medida cautelar de embargo por Jurisdicción Coactiva, comunicado a esta oficina por oficio No. 78496 del 18 de junio de 2014 proferido por el subdirector de Jurisdicción Coactiva de la Secretaria Distrital de Movilidad de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., decretada por Resolución No. 813 de fecha 17 de junio de 2014, contra GERMAN GUTIERREZ PULIDO y otros.

Por último, en la anotación No. 18, se encuentra inscrita una medida cautelar de Suspensión del Poder Dispositivo del inmueble (Art. 101 C.P.P.), comunicada a esta oficina por oficio No. 6224 del 26 de abril de 2016 proferido por el Centro de Servicios Judiciales de Bogotá D.C., decretada por el Juzgado 48 Penal Municipal con Función de Control de Garantías, dentro del proceso CUI 110016000049201307980 NI 230622.



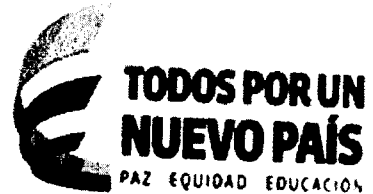
Certificado N° SC 1086-1



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](mailto:ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co)



Por lo anteriormente expuesto y teniendo en cuenta los argumentos esbozados en los antecedentes de la presente providencia, al parecer la escritura No. 5810 del 22 de Noviembre de 2012, registrada en la anotación No. 14 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40013630, bajo el turno de documento No. 2013-33149, no fue otorgada en la Notaria 24 del círculo de esta ciudad, por lo que se aplicara lo previsto en la instrucción administrativa No. 11 del 30 de julio de 2015 proferida por el Superintendente de Notariado y Registro, que regula el procedimiento para corregir un acto de inscripción por una presunta inexistencia de una escritura pública entre otros, que no obedece a errores en el proceso de registro, sino a conductas reprochables a terceras personas, originando inseguridad jurídica en el registro público de la propiedad, en aplicación a lo estipulado en el inciso segundo del artículo 60<sup>i</sup> de la Ley 1579 de 2012, para que el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40013630, refleje el real estado jurídico del respectivo bien inmueble, como lo preceptúa el artículo 49 de la ley 1579 de 2012.

Así mismo, si de la actuación administrativa se desprende que hay terceros determinados que pueden estar directamente interesados o resultar afectados con la resolución definitiva, deberá comunicárseles la existencia de dicha actuación, para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos, con el objeto de que la decisión que se adopte se ajuste a derecho (Art. 37 de la ley 1437 de 2011).

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

#### **RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Iniciar actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40013630, por las razones expuestas en la parte motiva del presente auto. Fórmese el expediente respectivo según lo establecido en el artículo 36 de la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Durante la actuación administrativa y hasta antes de proferir decisión de fondo, alléguese, apórtese, pídanse y practíquense de oficio o a petición del interesado, sin requisitos especiales, las pruebas necesarias para el esclarecimiento de los hechos.

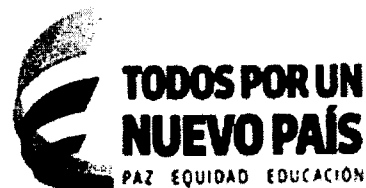
**ARTÍCULO TERCERO:** Comuníquese y envíese copia de la presente providencia RAFAEL ANTONIO FORERO PEREA, al representante legal de FACTORING SERVIMOS S.A.S., a ESNEIDER ALEXANDER MARTINEZ GUAITERO, a GERMAN GUTIERREZ PULIDO, al Subdirector de Jurisdicción Coactiva de la Secretaría Distrital de Movilidad de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., al Juzgado 48 Penal Municipal con Función de Control de Garantías y demás personas



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

Certificado N° SC 7086-1

Certificado N° GP 174-1



indeterminadas con publicación de la presente providencia por una sola vez en el diario oficial a costa de esta oficina o en un diario de amplia circulación nacional a costa de los interesados (Art. 37 ley 1437 de 2011).

**ARTÍCULO CUARTO:** Por secretaria envíese copia de los documentos que reposa en el archivo IRIS documental de esta oficina bajo el turno de documento No. 2013-33149, correspondiente a la Escritura No. 5810 del 22 de Noviembre de 2012, a la Notaria Veinticuatro del circulo de Bogotá D.C., con el fin de que certifique si el documento que se envía, fue o no otorgado o autorizados en ese Despacho y en caso de que el documento no haya sido otorgado en ese despacho, allegue copia de la correspondiente denuncia penal (I.A. No. 11 de 2015 S.N.R.).

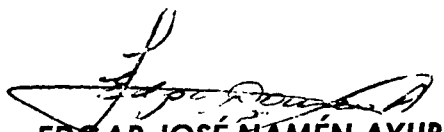
**ARTÍCULO QUINTO:** Contra el presente Auto, no procede recurso alguno en sede gubernativa.

**ARTÍCULO SEXTO:** El presente Auto rige a partir de la fecha de su expedición

**COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá, D.C., a los

22 AGO 2017

  
**EDGAR JOSÉ NAMÉN AYUB**  
Registrador Principal

Proyectó: John Jairo Pachón M.  
Revisó: Diego Pinzón Figueroa  
Coordinador del Grupo de Gestión Jurídico Registral

<sup>i</sup> Artículo 60 ley 1579 de 2012 – Recursos. (...)

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.



Certificado N° SC 7098-1

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](mailto:ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co)