



RESOLUCION N° DEL 22 AGO 2017.

Por la cual se decide Actuación Administrativa tendiente a establecer la verdadera y real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50S-40288723 y 50S-40288722, Expediente No. A.A. 149 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 15 de junio de 2016 con radicación 50S2016ER12630, la señora MARIA DEL CARMEN PALACIOS AREVALO quien indica actuar como interesada y acreedora hipotecaria, manifiesta la situación aparentemente irregular de los inmuebles identificados con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40288722 y 50S-40288723 con ocasión de la inscripción de las escrituras 852 y 853 del 15 de septiembre de 2012, presuntamente otorgadas en la Notaria Segunda de Espinal (Tolima), por cuanto los títulos en cuestión al parecer, no fue otorgados por el mencionado despacho notarial.

Por ello y mediante Auto del 22 de agosto de 2016, se inició la correspondiente actuación administrativa, tendiente a establecer la verdadera y real situación jurídica de los folio de matrícula inmobiliaria No 50S-40288722 y 50S-40288723, citándose a los señores ELSA VARGAS JIMENEZ, MARIA DEL CARMEN PALACIOS AREVALO y YENI PATRICIA CAÑÓN SILVA; y demás personas indeterminadas que puedan estar directamente interesados o resultar afectados con la decisión, con publicación en el diario oficial en su edición No. 50.075 del 02 de diciembre de 2016 (folio 38), de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011, y recibidas por los citados (reverso folios 12 y folio 44) allegándose al expediente escrito de fecha del 02 de febrero de 2017 (radicación N° 50S2017ER02510) en el que DORA CECILIA GIL DE GALEANO quien acredita actuar como apoderada de la señora ELSA VARGAS JIMENEZ indica allegar documentación relacionada con los documentos objetados mediante la petición que dio origen a esta actuación, sobre los cuales nos pronunciaremos en la presente providencia.

Al no hacerse parte ningún 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:



Certificado N° SC 7086-1

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



- escrito del 15 de junio de 2016 con radicación 50S2016ER12630 y anexo (folio 04).
- Copia turno de documento 2014-38977 del 05 de mayo de 2014 contentivo de documento que se identifica como escritura pública N° 852 del 15 de septiembre de 2012 de la Notaria Segunda de Espinal (Tolima) (folio 96).
- Copia turno de documento 2014-38979 del 05 de mayo de 2014 contentivo de documento que se identifica como escritura pública N° 853 del 15 de septiembre de 2012 de la Notaria Segunda de Espinal (Tolima) (folio 109).
- copia de escritura pública N° 1165 del 30 de mayo de 2014 de la Notaria 56 de Bogotá (folio 29).
- Petición del 02 de febrero de 2017 (radicado 50S2017ER02510) (folio 71)
- Copia oficio N° 03099 del 12 diciembre de 2016, Juzgado 65 Civil Municipal De Bogotá (folio 72).
- Copia turno documento 2016-57007 contentivo de oficio N° 1318 del 02 de agosto de 2016 de Juzgado 65 Civil Municipal De Bogotá (folio 80).
- Copia turno documento 2016-57008 contentivo de oficio N° 817 del 13 de junio de 2016 de Juzgado 65 Civil Municipal De Bogotá (folio 84).
- Oficio del 26 de octubre de 2016, Notaria 56 de Bogotá (folio 28).
- Oficio del 02 de Noviembre de 2016, Notaria Segunda de Espinal (Tolima) y anexos (folio 53 y 61).
- Impresión simple folios 50S-40288722 y 50S-40288723.

Adicional a lo anterior se cuenta con los documentos que reposan en el archivo de esta oficina para la matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40181972

#### **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 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-40288722 que identifica al inmueble ubicado en KR 15 75A 10 SUR (DIRECCION CATASTRAL) y descrito como: "LOTE 28 MANZANA B con área de 70.00 M2", posee a la fecha siete (7) anotaciones. Verificando la anotación N° 4 se observa que se asienta una compraventa contenida en documento que se denomina "escritura pública N° 852 del 15 de septiembre de 2012 de la Notaria Segunda de Espinal" en donde presuntamente la señora ELSA VARGAS JIMENEZ enajena derechos de propiedad en favor de YENI PATRICIA CAÑON SILVA y quien posteriormente mediante escritura pública N° 1165 del 30 de mayo de 2014 de la Notaria 56 de Bogotá (anotación N° 5), constituye gravamen hipotecario en favor de MARIA DEL CARMEN PALACIOS AREVALO.



Certificado N° MC 1340 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.supemotariado.gov.co>  
Email: [ofiregisbogotasur@supemotariado.gov.co](mailto:ofiregisbogotasur@supemotariado.gov.co)



00000305

De otra parte, el folio de matrícula N° 50S-40288723 identifica al inmueble ubicado en KR 15 75A 02 SUR (DIRECCION CATASTRAL) y descrito como: "LOTE 29 MANZANA B con área de 70.50 M2.", posee a la fecha seis (6) anotaciones. Al revisar la anotación N° 4 se observa que se inscribe una compraventa contenida en documento que se denomina "escritura pública N° 853 del 15 de septiembre de 2012 de la Notaria Segunda de Espinal" en donde presuntamente la señora ELSA VARGAS JIMENEZ enajena el descrito inmueble en favor de YENI PATRICIA CAÑON SILVA, quien constituye gravamen hipotecario en favor de MARIA DEL CARMEN PALACIOS AREVALO; posteriormente mediante escritura pública N° 1165 del 30 de mayo de 2014 de la Notaria 56 de Bogotá (anotación N° 5).

Ante esta situación, mediante oficios del 02 de Noviembre de 2016 de la Notaria Segunda de Espinal (Tolima) obrantes en el expediente; se afirma por parte del despacho Notarial en comento que las supuestas escrituras que se identifica con número 852 y 853 de fecha del 15 de septiembre de 2012, no poseen elementos identificadores que presenten similitud alguna con las correspondientes a esta Notaria y que por ello no fueron otorgadas por este despacho, allegando además denuncia formulada a la fiscalía seccional del Espinal según consta en folios 59 y 69 del expediente.

Frente a tal situación se pronuncia el Juzgado 65 Civil Municipal De Bogotá en oficio N° 817 del 13 de junio de 2016 (turno documento 2016-57008) señala que mediante proceso verbal No. 2015-00560 en sentencia del 8 de junio de 2016 declaró:

*"la nulidad absoluta por inexistencia de las escrituras públicas Nros. 852 y 853 de la Notaria segunda del Circulo del espinal Tolima del 15 de Septiembre de 2012."*

De igual manera se pronunció frente al documento inscrito en anotación N° 5 de los comentados folios señalando:

*"se ordena a la Notaria 56 del circulo de esta ciudad, la cancelación de la escritura pública N° 1165 del 30 de mayo de 2014,"*

Y agrega:

*"ordenar la cancelación de la anotación del gravamen hipotecario que recae sobre los predios identificados con matricula inmobiliaria Nros. 50S-40288722 y 50S-40288723. Oficiese a la Oficina de registro de instrumentos públicos de esta ciudad".*

Dicha orden fue radicada en turno de documento N° 2016-57007 y 2016-57008, los cuales fueron sometidos a calificación, y de lo cual se mite nota devolutiva en la que se afirma que de conformidad con el literal d) artículo 3 y artículo 22 de la Ley 1579 de 2012 se indica:

**SEÑOR JUEZ, NO ES PROCEDENTE LEVANTAR LA MEDIDA DE INSCRIPCION DE DEMANDA HASTA TANTO NO SE SUBSANE LA SENTENCIA. (ARTS. 16, 22 Y 62 DE LA LEY 1579 DE 2012) PROCEDE TAMBIEN PARA EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO. 50S-40288723**



Certificado N° SC 7285-1

Certificado N° CP 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: [ofiregistrisbogotasur@supernotariado.gov.co](mailto:ofiregistrisbogotasur@supernotariado.gov.co)



Y para el segundo turno se afirma:

SEÑOR JUEZ, EL PROCEDIMIENTO PARA CANCELAR ANOTACIONES DE REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS DEBE REALIZARSE CONFORME A LOS ARTICULOS 47 Y 53 DEL DECRETO 960 DE 1970. PROCEDE TAMBIEN PARA EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NO. 50S-40288723

Se tiene entonces con lo anterior que el procedimiento requerido para efectuar la cancelación de la escritura pública (en referencia a la escritura elevada ante la Notaria 56) debe formularse con el envío de la providencia ante el despacho notarial para que en ese sentido se expida la respectiva certificación de cancelación por orden judicial, la cual debe remitirse a esta oficina para que sea inscrita en el historial traditicio del folio tal como se señala en el Estatuto Notarial (Decreto 960 de 1970<sup>2</sup>); por tal motivo al no presentarse la orden judicial con el respectivo exhorto y cancelación de la escritura, no es procedente su inscripción, en relación a la escritura pública que contiene el gravamen hipotecario.

Por otra parte y al no haber superado la fase de calificación la orden judicial, esta oficina procede a dar trámite administrativo al respectivo expediente teniendo en cuenta el pronunciamiento contenido en oficios del 02 de Noviembre de 2016 de la Notaria Segunda de Espinal (Tolima), esta oficina dando cumplimiento a la Instrucción administrativa 11 del 30 de julio de 2015 procederá a excluir las anotaciones Nos. 04 del historial traditicio de los folios 50S-40288722 y 50S-40288723.

Por lo anterior y dando plena validez a la acotación efectuada por la notaria suplantada al indicar que dichos documentos no obedece a ninguno de los otorgados bajo su responsabilidad, 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 transferencia alguna pues al no contener el documento aludido un negocio jurídico válido 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 compulsas 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 venta inscrita en la anotación 4° de los folios 50S-40288722 y 50S-40288723 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.”

En consecuencia de lo anterior, se ordenará dejar sin valor ni efecto jurídico registral la inscripción de los documentos que se identifican como “escritura pública N° 852 del 15



Certificado N° NC 1319 1

Certificado N° GP 1741

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



00000305

de septiembre de 2012 de la Notaría Segunda de Espinal” y “escritura pública N° 853 del 15 de septiembre de 2012 de la Notaría Segunda de Espinal”; inscritos con turnos documento N° 2014-38977 y 2014-38979 del 05 de mayo de 2014 en los folios 50S-40288722 y 50S-40288723.

Como consecuencia de lo anterior, se hace necesario entrar a revisar la validez de la inscripción de los actos registrados en anotaciones N° 5 de ambos folios.

Tenemos que dada la irregularidad del documento que aparentaba una transferencia en favor de YENI PATRICIA CAÑON SILVA, se inscribió en turno 2014-55196, la Escritura Publica N° 1165 del 30 de mayo de 2014 de la Notaría 56 de Bogotá en donde se efectúa la constitución de gravamen hipotecario en favor de MARIA DEL CARMEN PALACIOS AREVALO.

Confrontada esta información con lo referente a la efectiva temporalidad de las anotaciones de dichas inscripciones; es necesario resaltar que la voluntad legislativa contemplada en el literal f) del artículo 3° del Estatuto Registral, se concentra en el hecho de poder verificar la existencia del tracto sucesivo registral en la tradición de cada folio inmobiliario, principio que para el que en tratándose de transmisiones de propiedad, cada titularidad registral se debe sostener en otra anterior, que sea vigente, clara y suficiente para que pueda servirle de base, hecho que no se cumple en este caso por cuanto la transferencia inscrita y que le antecede a la inscripción de gravamen hipotecario no se reviste de legalidad, dado que la señora YENI PATRICIA CAÑON SILVA no es propietaria del inmueble como tampoco se observa tal circunstancia en la tradición inmediata del folio.

Bajo esta deducción, tampoco puede revestir de legalidad la constitución de gravamen hipotecario pues no hay posibilidad de dar en garantía inmueble sobre el cual no posee la deudora derechos de propiedad, con lo anterior se concluye que la inserción en anotación N° 5 de la constitución de gravamen hipotecario contenido en escritura 1165 del 30 de mayo de 2014 de la Notaría 9° de Bogotá no ha surtido ningún efecto jurídico dada que la afectación que se pretende cancelar ya había sido cancelada anteriormente, y por ello dando aplicación a los principio registrales de prioridad o rango y de tracto sucesivo consignados en los literales C) y F) del artículo 3° de la Ley 1579 de 2012<sup>3</sup> son motivo suficiente para que se decida dejar sin valor ni efecto jurídico registral esta anotación.

Por último y con el ánimo de resolver la situación jurídica real de los folios en comento, sobre las anotaciones 6 de cada una de las matriculas se deberá suprimir la “x” de propietario en la sección personas a la señoras YENI PATRICIA CAÑON SILVA y MARIA DEL CARMEN PALACIOS AREVALO (esta última para el caso del folio 50S-40288723) y se asignara a la señora ELSA VARGAS JIMENEZ quien como consecuencia de lo decidido se mantiene como propietaria.

Por lo anterior, este despacho procederá a dejar sin valor ni efecto las inscripciones de las anotaciones ya señaladas de los folios de matrícula inmobiliaria 50S-40288722 y 50S-40288723, siendo la primera de ellas la N° 04 de ambos folios en donde se asientan los documentos que se identifican como “escritura pública N° 852 del 15 de septiembre de



Certificado N° SC 7000-1

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)



2012” y “escritura pública N° 853 del 15 de septiembre de 2012” ambos señalando haber sido otorgados de la Notaria Segunda de Espinal (Tolima); e inscritos con turnos de documento 2014-38977 y 2014-38979 del 05 de mayo de 2014; y las anotaciones N° 05 de ambos folios correspondiente a la inscripción de la Escritura Publica N° 1165 del 30 de mayo de 2014 de la Notaria 56 de Bogotá en fecha del 19 de junio de 2014 con turno de documento N° 2014-55196.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Dejar sin valor ni efectos jurídicos registrales las anotaciones Nos. 04 y 05 de los folios de matrícula inmobiliaria N° 50S-40288722 y 50S-40288723, 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:** Suprimir la “x” de propietario en la sección personas de las anotaciones 6 de los folios de matrícula inmobiliaria N° 50S-40288722 y 50S-40288723 a la señoras YENI PATRICIA CAÑÓN SILVA y MARIA DEL CARMEN PALACIOS AREVALO (esta última para el caso del folio 50S-40288723) y se asignara en las mismas la “x” a la señora ELSA VARGAS JIMENEZ; efectuando las respectivas salvedades que exige el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

**ARTÍCULO TERCERO:** Notificar personalmente esta Resolución a ELSA VARGAS JIMENEZ, MARIA DEL CARMEN PALACIOS AREVALO y YENI PATRICIA CAÑÓN SILVA, 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 el diario Oficial a costa de esta oficina o en un diario de amplia circulación nacional a costa de los interesados (Art. 67, 69 y 73 Ley 1437 de 2011).

**ARTÍCULO CUARTO:** 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 QUINTO:** Una vez en firme la presente providencia comunicar y enviar copia de esta providencia al Juzgado 65 Civil Municipal de Bogotá para que obre dentro del proceso ordinario N° 2015-00560 impulsado por ELSA VARGAS JIMENEZ en contra de MARIA DEL CARMEN PALACIOS AREVALO y YENI PATRICIA CAÑÓN SILVA.

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





**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C. a,

22 AGO 2017,

**EDGAR JOSÉ NAMÉN AYUB**

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

Proyectó: Jhon Alejandro Martínez E.  
Revisó y aprobó: Dr. Diego Pinzón Figueroa  
Coordinador Grupo Gestión Jurídico Registral

<sup>1</sup> **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.

<sup>2</sup>**Art. 47. (Decreto 960 de 1970)** La cancelación decretada judicialmente se comunicará al notario que conserva el original de la escritura cancelada mediante exhorto, que ha de contener la transcripción textual del encabezamiento, fecha y parte resolutive pertinente de la providencia, y que será protocolizado directamente por el interesado.

**Art. 53. (Decreto 960 de 1970)** El notario ante quien se cancele una escritura por declaración de los interesados o por mandato judicial comunicado a él, expedirá certificación al respecto con destino al registrador de instrumentos públicos a fin de que este proceda a cancelar la inscripción. Si la cancelación fuera hecha ante un notario distinto del que conserva el original, el primero expedirá, además, certificado con destino al segundo para que ante este se protocolice y con base en él se produzca la nota de cancelación.

<sup>3</sup>**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.



Certificado N° SC 7080-1

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