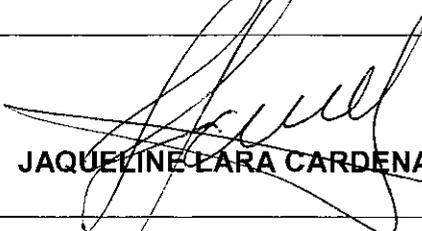


Bogotá, 27 de junio de 2017

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS BOGOTA ZONA CENTRO
AVISO DE NOTIFICACION**DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ART. 69 DE LA LEY 1437 DE 2011.
SE PROCEDE A NOTIFICAR POR MEDIO DE **AVISO**

Acto a notificar	Resolución No. 000126 del 28 de abril de diciembre de 2017 Por medio del cual ordenan unas correcciones, preliminares ER16107 del 7-7-2016	
Carpeta	Expediente Corrección preliminares ER16107 del 7-7-2016	MATRICULA INMOBILIARIA 50C-282352
Personas a notificar	ANA ISABEL CUERVO ZULUAGA- representante legal de FIDUCIARIA BOGOTA S.A.	
Dirección	Calle 67 No. 7 – 37 Piso 3	
Funcionario competente	 JAQUELINE LARA CARDENAS	
Cargo	Coordinadora Grupo de Gestión Jurídica Registral	
Recursos	Contra la presente acto que se notifica proceden los recursos de reposición y apelación, el de reposición ante la registradora de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, y en subsidio el de apelación ante la Subdirección de apoyo jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro (Arts. 74 y ss, Ley 1437 de 2011, CPACA Y Decreto 2723 de 2014).	
Anexos	Copia de la resolución en quince (15) folios.	

Se hace constar, que una vez entregado el presente aviso y sus anexos, en la citada dirección, se presume el efecto de notificación a partir del día siguiente de su entrega.

Elaboro: Olga Lucia Ricardo Ospina.

RESOLUCIÓN

DE 2017

(0 0 0 1 2 6)

20 ABR 2017

“Por medio del cual se ordenan unas correcciones, preliminares ER16107 del 7-7-2016”

LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE
BOGOTÁ D. C. ZONA CENTRO

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por las Leyes 1437 de 2011, 1579 de 2012, y tomando en cuenta los siguientes

ANTECEDENTES

1. La inscripción nueve del folio de matrícula inmobiliaria **50C-282352**, turno 93068 del 4-10-2013, le da publicidad a una constitución de fiducia mercantil, de BENEDICTO CUERVO RAMOS, MARGARITA PULIDO DE CUERVO, OLGA LUCÍA, ADRIANA, JAVIER ALONSO, y, PATRICIA CUERVO PULIDO, en favor de la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ-LOTE SANTA LUCY II, por escritura 4374 otorgada el 12-9-2013 en la Notaría 48 de Bogotá.
2. Por escritura 6565 del 21-12-2015 de la Notaría 48 de Bogotá, y, con el turno 4845 del 25-1-2016, se registraron en el folio mencionado, **50C-282352**, las anotaciones diez y 11, así: **2.1) Inscripción diez:** Aporte a sociedad, de CONIGSA S.A., NIT 8300850163 a favor de ORGANIZACIÓN CONIGSA S.A.S., NIT 9009152657; y, **2.2) Anotación 11:** Constitución de usufructo [de ORGANIZACIÓN CONIGSA S.A.S., NIT 9009152657], a CONIGSA S.A., NIT 8300850163.
3. En tanto que, de acuerdo con lo publicitado en la inscripción 12 y última del folio referido, turno 19475 del 15-3-2016, por escritura 994 autorizada el 10-3-2016 en la Notaría 48 de Bogotá, se canceló el usufructo referido, de CONIGSA S.A., NIT 8300850163 a ORGANIZACIÓN CONIGSA S.A.S., NIT 9009152657, de tal suerte que, con esta anotación 12, de canceló, es decir, se dejó sin valor ni efecto jurídico la referida anotación 11 del folio **50C-282352**, por voluntad de las partes.
4. Mediante escrito con radicación 50C2016ER16107, del 7-7-2016 (fls. 1-4), el señor LUIS ALFREDO IGUA SÁENZ, CC 6761206, de Tunja, quien dijo obrar como representante legal de la persona jurídica CONIGSA S.A., NIT 830085016 —el interesado no aportó el certificado de existencia y representación correspondiente—, requirió de este Despacho, «se sirva anular las anotaciones No. 10 al 12», del folio de matrícula inmobiliaria **50C-282352**, «y en consecuencia se ordene la devolución de los gastos en que incurrió mi representada por concepto de impuesto de registro y beneficencia de los actos no sometidos a registro, mismos que ascendieron a la suma de ochenta y ocho millones doscientos setenta y cinco mil ochocientos ochenta y seis pesos (\$88.275.886 mcte), misma que deberá ser reintegrada en su totalidad, más los intereses moratorios adecuados a la fecha de pago, en la medida que el error es plenamente imputable a la Administración» (Petición, fl. 4).
5. El peticionario, fundamentó su solicitud en el hecho de que, por documento privado del 11-6-2014 su representada CONIGSA S.A., había adquirido los derechos fiduciarios de la «Familia Cuervo Pulido», (Hechos, 2; fl. 1), a saber, BENEDICTO CUERVO RAMOS, MARGARITA PULIDO DE CUERVO, OLGA LUCÍA, ADRIANA, JAVIER ALONSO, y, PATRICIA CUERVO PULIDO, quienes habían constituido la fiducia mercantil de que trata la aludida anotación nueve del folio **50C-282352**, (Hechos, 1), y *supra* (Antecedentes 1); La nuda propiedad sobre dichos derechos fiduciarios, había sido objeto de aporte, junto con otros activos, de parte de CONIGSA S.A., a ORGANIZACIÓN CONIGSA S.A.S., tal como se acordó

RESOLUCIÓN

0 0 0 1 2 6

DE 2017

28 ABR 2017

“Por medio del cual se ordenan unas correcciones, preliminares ER16107 del 7-7-2016”

en acta de la asamblea extraordinaria de accionistas de esta última, y se materializó en la escritura 6565/2015 de la Notaría 48 de Bogotá (Hechos, 3); Dicho aporte de derechos fiduciarios sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria **50C-282352**, de CONIGSA S.A., a ORGANIZACIÓN CONIGSA S.A.S., pactado en la escritura 6565/2015 de la Notaría 48 de Bogotá, fue objeto de registro, como inscripción diez, en el folio mencionado, con el turno 2016-4845 (Hechos, 4); De contera, esta Oficina de Registro, inscribió en ese folio, como anotación 11, la constitución de un usufructo, no sobre esos derechos fiduciarios, sino «del predio denominado “Santa Lucy”», de tal suerte que, en breve, esta Oficina, «ha efectuado la inscripción de un acto que no es susceptible de ser registrado» (Hechos, 5); Con posterioridad, por escritura 994/2016 —el usuario no refirió de qué notaría, pero como ya se vio *supra* (Antecedentes, 3), fue un instrumento otorgado en la Notaría 48 de Bogotá—, se pactó «la consolidación del usufructo de los bienes aportados a la sociedad Organización Conigsa S.A.S., entre los que se reseñaron los derechos fiduciarios» aludidos; pero, esta Oficina registró, con cargo a esa escritura, la cancelación del usufructo ya mencionada (Antecedentes, 3), en el folio **50C-282352**, como anotación 12 (Hechos, 6.)

6. Así mismo, el interesado citó como fundamentos de derecho de su pretensión, lo dispuesto en los artículos 4º, Ley 1579 de 2012, en cuanto a actos objeto de registro, 665 (derechos reales), 666 (derechos personales) (Fundamentos de derecho, fls. 2 y 3), citando, inapropiadamente, en este acápite de fundamentos de derecho, un texto de doctrina, y unas evaluaciones, reflexiones y recomendaciones, de su propia cosecha, que le sirven de excusa para endilgar unas responsabilidades a la Administración, y pedir el reintegro de \$11.514.246,00, (Fundamentos de derecho, fl. 3) —suma que, como ya se dijo *supra* (Antecedentes, 4), en el capítulo de «petición» del escrito bajo estudio, pasa a ser de \$88.275.886,00, más intereses moratorios—, y solicitar, de forma extópica, puesto que estas peticiones están incluidas en el acápite de Fundamentos de Derecho del escrito, la revocatoria de las inscripciones diez, 11 y 12 del folio **50C-282352**, para, en medio de nuevas valoraciones, asignar responsabilidades, a esta Administración, a título de «error que perjudica a mis representados», y similares (Fundamentos de derecho, fls. 3-4).

7. Esta petición venía acompañada de una fotocopia simple de un certificado de tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria **50C-282352**, impreso el 7-7-2016 a las 7:37:20 a.m. (fls. 5-6)

8. Este escrito fue objeto de respuesta parcial, por parte de la Oficina, mediante oficio con radicación 50C2016EE21603 del 6-9-2016 (fl. 7), con el cual se le informó al peticionario, que no había aportado certificado de existencia y representación legal alguno que demostrara su alegada calidad de representante legal de CONIGSA S.A., por lo que, se le requirió aportar dicho documento; y, se le solicitó, por economía procesal, y eficiencia, se pusiera en contacto con FIDUCIARIA BOGOTÁ, S.A., VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ-LOTE SANTA LUCY II, para que en su calidad de titular inscrito del derecho real de dominio sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria **50C-282352**, expresara su conformidad con la solicitud de revocar las anotaciones 10 a 12 de ese folio de matrícula inmobiliaria.

9. Mediante escrito con radicación 50C2017ER00212 del 12-1-2017 (fl. 250), el señor LUIS ALFREDO IGUA SÁENZ, obrando como representante legal de ORGANIZACIÓN CONIGSA S.A., de acuerdo con certificado de existencia y representación de esa persona jurídica, impreso el 11-1-2017 a las 17:15:07 aportado como anexo (fls.253-255), —el interesado



RESOLUCIÓN

0 0 0 1 2 6

DE 2017

28 ABR 2017

“Por medio del cual se ordenan unas correcciones, preliminares ER16107 del 7-7-2016”

también aportó certificado de existencia y Representación de CONIGSA S.A, impreso el 16-12-2016 a la 14:15:15 (fls. 256-260)— informó que, la referida FIDUCIARIA BOGOTÁ, había conceptuado favorablemente y avalaba la petición de revocatoria de las anotaciones 10 a 12 del folio **50C-282352**, y, aportó, copia simple del escrito con radicación 50C2016ER085729 del 29-12-2016, en la Superintendencia de Notariado y Registro (fls. 251-252);

10. En el escrito con radicación en la Superintendencia, 50C2016ER085729 del 29-12-2016 (fls. 251-252), mencionado en el numeral anterior, la señora ANA ISABEL CUERVO ISAZA, obrando como representante legal de la FIDUCIARIA BOGOTÁ, corroboró el relato hecho por el representante legal de CONIGSA S.A., en el escrito con radicación 50C2016ER16107, del 7-7-2016 (fls. 1-4; antecedentes, 4-7), agregando que, CONIGSA S.A., ostentaba la calidad de Beneficiario Futuro en el contrato de fiducia 3-1-38703, de que trata la escritura 4373 del 12-9-2013, Notaría 48 de Bogotá (Consideraciones, 1; fl. 251); y que, puesto que el Beneficiario Futuro había pagado a los Fideicomitentes, se hizo la cesión del 100% de los derechos fiduciarios, desde el 11-6-2014, de tal manera que, desde esa Fecha, CONIGSA S.A., ostenta la calidad de fideicomitente en ese contrato (Consideraciones, 2; fl. 251); que las estipulaciones de las escrituras 6565/2015 y 994/2016, ambas de la Notaría 48 de Bogotá, no debieron registrarse en el folio de matrícula inmobiliaria, **50C-282352**, por cuanto, de una parte, el titular del derecho real de dominio sobre el inmueble, es «FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ-LOTE SANTA LUCY II, motivo por el cual, la sociedad CONIGSA S.A., suscribió la [sic] Escrituras Pública [sic] No. 6565 del 21 de diciembre de 2015 y la Escritura Pública No. 994 del 10 de marzo de 2016, ambas de la Notaría 48 del Círculo de Bogotá D.C., sin tener la capacidad ni autorización para hacerlo, toda vez, que ostenta la calidad de FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO del FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ-LOTE SANTA LUCY II; y goza de los derechos fiduciarios del mismo, más no es propietario del Inmueble» (Consideraciones, 5; fl. 251-252); por lo que, en últimas, de acuerdo con su criterio, las inscripciones diez a 12 del folio **50C-282352**, no debieron hacerse, por parte de esta Oficina de Registro (Consideraciones, 6; fl. 149); de tal manera que, solicitó, de una parte, «la revocatoria de las escrituras públicas No. No. [sic] 6565 del 21 de diciembre de 2015 y la Escritura Pública No. 994 del 10 de marzo de 2016 de la Notaría 48 del Círculo de Bogotá» (Solicitud a, fl. 252); y, de la otra, «se anulen las anotaciones 10, 11 y 12 del Folio de matrícula inmobiliaria Número 50C-282352 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Centro» (Solicitud b, fl. 252).

11. La interesada enunció como anexos a su escrito, un certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria **50C-282352**, una copia de las escrituras 6565/2015 y 994/2016, ambas de la Notaría 48 de Bogotá, y, un certificado de existencia y representación de esa Fiduciaria; pero ninguno de esos documentos hace parte de lo allegado por el representante legal de ORGANIZACIÓN CONIGSA S.A., en su escrito con radicación 50C2017ER00212 del 12-1-2017.

PRUEBAS

- Información obrante en el folio de matrícula inmobiliaria **50C-282352**;
- Copia de registro de los documentos con turno 2013-93068 (fls. 9-66); 2016-4845 (fls. 67-204); y, 2016-19475 (fls. 205-249)



RESOLUCIÓN

0 0 0 1 2 8

DE 2017

28 ABR 2017

“Por medio del cual se ordenan unas correcciones, preliminares ER16107 del 7-7-2016”

1. La matrícula inmobiliaria **50C-282352**, fue abierta el 23-6-1975, con base en el turno 75027004 0 del 17-6-1975, e identifica registralmente un inmueble rural de Mosquera, Cundinamarca, denominado Santa Lucía (Hoy Santa Lucy), de 74 fanegadas con 876,80 m², es decir, 474.476,60 m², junto con todas sus anexidades, ubicado dentro de los siguientes linderos: por un lado, camellón al medio, con tierras del Diamante, llamadas Nuevo Mundo; Por otro lado, camellón de por medio, con el potrero de San Francisco, de propiedad de los herederos de Francisco de Paula Mateus; por otro lado, con tierra de sucesores de Nepomuceno Santamaría; y, por el otro lado, camellón de por medio, con Las Pesqueras.
2. El folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, consta de 12 anotaciones o inscripciones. La historia registral grabada en este folio, no representa inconsistencias, hasta las anotaciones diez, 11 y 12.
3. en efecto, hasta su anotación nueve, el titular del derecho real de dominio sobre este inmueble, es FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ-LOTE SANTA LUCY II, quien lo adquirió a título de constitución de fideicomiso mercantil, que a su favor, constituyeron BENEDICTO CUERVO RAMOS, MARGARITA PULIDO DE CUERVO, OLGA LUCÍA, ADRIANA, JAVIER ALONSO, y, PATRICIA CUERVO PULIDO, por escritura 4374 otorgada el 12-9-2013 en la Notaría 48 de Bogotá.
4. El título de los constituyentes de este Patrimonio Autónomo, puede rastrearse ininterrumpidamente hasta el titular inscrito en la anotación primera de ese folio.
5. No obstante la titularidad del derecho real de dominio a que se ha hecho alusión, las inscripciones diez a 12 del folio, refieren los actos a que se hizo alusión en los numerales dos a cuatro del Capítulo de Antecedentes de esta Resolución, a saber: **5.1)** Aporte a sociedad, de CONIGSA S.A., NIT 8300850163 a favor de ORGANIZACIÓN CONIGSA S.A.S., NIT 9009152657, anotación 10, turno 4845 del 25-1-2016; **5.2)** Constitución de usufructo [de ORGANIZACIÓN CONIGSA S.A.S., NIT 9009152657], a CONIGSA S.A., NIT 8300850163., por escritura 6565/2015, Notaría 48 de Bogotá, anotación 11, turno 4845 del 25-1-2016; y, **5.3)** Cancelación de usufructo, de CONIGSA S.A., NIT 8300850163, a ORGANIZACIÓN CONIGSA S.A.S., NIT 9009152657, por escritura 994/2016 de la Notaría 48 de Bogotá, turno 19475 del 15-3-2016, anotación 12 y última del folio, con la cual se canceló la inscripción 11, ya aludida.
6. Se hará un breve estudio de las estipulaciones contenidas en estas escrituras, los pagos a esta Oficina, y los registros hechos con base en lo allí estipulado.
7. **Escritura 4374/2013, Notaría 48 de Bogotá (fls. 9- 66); 7.1)** Consta de una sola comparecencia que da cuenta de un contrato de fiducia mercantil de administración, obrante en 25 capítulos, suscrito, de una parte, entre los señores BENEDICTO CUERVO RAMOS, MARGARITA PULIDO DE CUERVO, OLGA LUCÍA CUERVO PULIDO, ADRIANA CUERVO PULIDO, JAVIER ALONSO CUERVO PULIDO, y PATRICIA CUERVO PULIDO, quienes dentro del contrato obraban, a nombre propio, como fideicomitentes; y de otra, la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., a través de su representante legal, como Fiduciaria. **7.2)** En virtud de lo allí pactado, los fideicomitentes, también eran Beneficiarios; **7.3)** No obstante, se previó que la persona jurídica CONIGSA S.A. sería el beneficiario futuro «quien adquirirá esta condición una vez se certifique a la Fiduciaria conjuntamente por los Fideicomitentes y el Beneficiario Futuro el pago total del bien inmueble fideicomitado» (fl. 15); **7.4)** Pacto



RESOLUCIÓN

0 0 0 1 2 6

DE 2017

28 ABR 2017

“Por medio del cual se ordenan unas correcciones, preliminares ER16107 del 7-7-2016”

en virtud del cual se hizo una promesa de compraventa de derechos fiduciarios, respecto al inmueble afectado, identificado registralmente con la matrícula inmobiliaria **50C-282352**, promesa en la cual los fideicomitentes, actuaban como promitentes vendedores, y CONIGSA S.A., como promitente comprador, quien debía pagar \$7.000.000.000,00, a efectos de lo cual, se constituyó el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ-LOTE SANTA LUCY II, administrado por FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. (fl. 16); **7.5** Esta escritura fue radicada para registro en el folio de matrícula inmobiliaria **50C-282352**, con el turno 2013-93068 del 4-10-2013; **7.6** De acuerdo con el formulario de calificación / Constancia de Inscripción correspondiente (fl. 66), una vez culminado el trámite de registro de los actos pactados en esta escritura, se hizo la actual inscripción nueve del folio **50C-282352**, consistente en: «0128 Constitución de fiducia mercantil (modo de adquisición», de BENEDICTO CUERVO RAMOS, MARGARITA PULIDO DE CUERVO, OLGA LUCÍA CUERVO PULIDO, ADRIANA CUERVO PULIDO, JAVIER ALONSO CUERVO PULIDO, y PATRICIA CUERVO PULIDO, a FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ-LOTE SANTA LUCY II- FIDUBOGOTÁ S.A., con cargo a la citada escritura 4374/2013, Notaría 48 de Bogotá, imponiéndose la letra «x» que indica dominio pleno, frente al patrimonio autónomo.

8. Escritura 6565/2015, Notaría 48 de Bogotá (fls. 67-204): 8.1 Este título da cuenta, en una primera comparecencia (fls. 72-92) de la protocolización del Acta 1 de la asamblea extraordinaria de accionistas de la Sociedad ORGANIZACIÓN CONIGSA S.A.S., que refiere varias decisiones, entre otras, del aporte de nuda propiedad sobre 16 inmuebles (ubicados, uno en el círculo registral de Tunja, dos, en el círculo registral de Bogotá, Zona Norte, y 13 en el círculo registral de Bogotá, Zona Centro), de parte de CONIGSA S.A., la entidad aportante, a ORGANIZACIÓN CONIGSA S.A., la entidad receptora, en desarrollo de lo acordado en el «Acta No. 01 Acta de asamblea extraordinaria de accionistas de la Sociedad ORGANIZACIÓN CONIGSA S.A.S.» (fls. 74-88), así como de una emisión de 100.000 acciones de CONIGSA S.A., a favor de ORGANIZACIÓN CONIGSA S.A.S., (fl. 88), la constitución de un usufructo (fl. 88-89), y un reglamento de colocación de acciones, etc. (fls. 89-92). En cuanto a, los aportes de nuda propiedad aludidos, «El único accionista de la sociedad [LUIS ALFREDO IGUA SÁENZ] señala que la sociedad CONIGSA S.A., NIT 830.085.016 se encuentra interesada en capitalizar la sociedad, razón por la cual solicita ser admitida como nuevo accionista, y obrando por intermedio de su representante legal suplente... debidamente autorizada por la Junta Directiva de la sociedad para ofrecer la capitalización, propone realizar un aporte en especie de la nuda propiedad, equivalente al treinta por ciento (30%) del valor catastral de los siguientes bienes inmuebles, que tienen la calidad de activos fijos en la sociedad aportante:...

15. Derechos fiduciarios del patrimonio autónomo “Lote Santa Lucy” constituido sobre el predio denominado “Santa Lucy”, ubicado en el municipio de Mosquera (Cundinamarca), zona rural, vereda de San Francisco, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 50C-282352... cuya descripción, cabida y linderos, así como la transferencia al patrimonio autónomo “Lo te Santa Lucy” se encuentran consignados en la Escritura Pública No. cuatro mil trescientos setenta y cuatro (4.374) del doce (12) de septiembre de 2013, otorgada en la Notaría cuarenta y ocho (48) del Círculo de Bogotá, misma que se entiende transcrita para todos los efectos en el presente

RESOLUCIÓN

0 0 0 1 2 6

DE 2017

28 ABR 2017

“Por medio del cual se ordenan unas correcciones, preliminares ER16107 del 7-7-2016”

acto» (Acápites «3. Capitalización de la sociedad. Aportes en especie», numeral 15, del Acta; fl. 87.)

El inmueble fue avaluado en \$7.676.164.000,00, mientras que, el aporte de la nuda propiedad, fue avaluado en \$2.302.849.200,00 (Acápites «3. Capitalización de la sociedad. Aportes en especie», numeral 15, del Acta; fl. 87);

El título antecedente citado, de los derechos fiduciarios objeto de aporte, respecto de este inmueble con matrícula inmobiliaria **50C-282352** fue el siguiente:

TRADICIÓN: La aportante adquirió los derechos del patrimonio autónomo “Lote Santa Lucy”, por compra que hiciera a los señores **BENEDICTO CUERVO RAMOS, OLGA LUCÍA CUERVO PULIDO, ADRIANA CUERVO PULIDO, JAVIER ALONSO CUERVO PULIDO, PATRICIA CUERVO PULIDO, y MARGARITA PULIDO DE CUERVO**, (en adelante los **FIDEICOMITENTES**) según consta en documento privado suscrito por las partes. [...] Previamente los **FIDEICOMITENTES** adquirieron el inmueble por compra que hicieran a la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO PATRIMONIO AUTÓNOMO LOTE SANTA LUCY – FIDUBOGOTÁ S.A.**, según consta en la escritura pública No. 394 de 20 de febrero de 2013, otorgada en la Notaría 69 del Círculo de Bogotá, debidamente registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, visible a folio de matrícula No. **50C-282352**» (Acápites «3. Capitalización de la sociedad. Aportes en especie», numeral 15, del Acta; fl. 87);

8.2. En una segunda comparecencia (fls. 89 y ss.), el otorgante, **LUIS ALFREDO IGUA SÁENZ**, representante legal de **CONIGSA S.A.**, declaró, «de conformidad con el Acta Número 49 del 11 de Diciembre de 2015 de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas de la sociedad **CONIGSA S.A.**», hacer la transferencia del «derecho de dominio y posesión, a título de aporte de capital a la sociedad Organización **CONIGSA S.A.S.**», de 16 inmuebles (Cláusula primera, fls. 92-104), entre otros:

10) PREDIO DENOMINADO SANTA LUCY UBICADO EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MOSQUERA – DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, con extensión superficial aproximada de cuatrocientos setenta y cuatro mil cuatrocientos setenta y seis metros cuadrados con ochenta decímetros cuadrados (474.476,80 m2), cuyos linderos, tomados del título de adquisición, son: Por in lado, camellón al medio con tierras de “El Diamante”, llamadas “Nuevo Mundo”; por otro, camellón de por medio, con el potrero “San Francisco” de propiedad de los herederos de Francisco de Paula Mateus. Por otro lado con tierras de sucesores de Nepomuceno Santamaría. Por otro lado, camellón de por medio con “Las Pesqueras”.

MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) NÚMERO(S): 50C-282352 [...] CÉDULA(S) CATASTRAL(ES) NÚMERO(S): 00-00-00-00-0004-0041-0-00-00-0000 (ANTES 00-00-0004-0041-000) (Cláusula primera, numeral 10 fl. 103)

8.2.1. En cuanto a este inmueble con matrícula inmobiliaria **50C-282352**, enunciado en el numeral diez, recién transcrito, el otorgante no especificó en ningún aparte de su declaración/estipulación, que lo aportado fueren derechos fiduciarios, por el contrario, consta la estipulación general ya aludida de que «la sociedad **CONIGSA S.A.**, transfiere el



RESOLUCIÓN

0 0 0 1 2 6

DE 2017

) 28 ABR 2017

“Por medio del cual se ordenan unas correcciones, preliminares ER16107 del 7-7-2016”

derecho de dominio y posesión, a título de aporte de capital a la sociedad ORGANIZACIÓN CONIGSA S.A.S. la nuda propiedad de los siguientes inmuebles», *supra* Pruebas, 8.2 (Cláusula primera de esta comparecencia, fl. 92)

8.2.2. En cuanto al valor de los aportes referidos, no fueron objeto de avalúo por separado, sino que, en la cláusula segunda de la segunda comparecencia, se estimó el valor total del aporte de los 11 inmuebles descritos y alinderados en la cláusula primera de esa comparecencia, en \$5.364.210.900 (Cláusula segunda, fl. 104)

8.2.3. El otorgante, manifestó que, de una parte, la entidad aportante, hacía entrega real y material de los inmuebles, a la entidad receptora, en tanto que, esta, declaraba «haberlo(s) recibido a entera satisfacción», añadiendo a lo anterior, un párrafo del siguiente tenor: «Párrafo: Manifiesta(n) La adquirente, que conoce(n) el(los) bien(es) inmueble(s) que adquiere(n) por medio del presente contrato y que lo(s) recibe(n) en el estado actual en que se encuentra(n)» (Cláusula sexta, fl. 105)

8.2.4. En esta comparecencia, consta expresamente que se hace el aporte de nuda propiedad de los inmuebles, pero no dice nada sobre el usufructo, ni se limita el aporte de la nuda propiedad, a un porcentaje determinado de su valor catastral.

8.3. Por último, el compareciente, «manifestó que luego de haber leído la presente Escritura Pública, acepta el aporte en especie que CONIGSA S.A., hace a la sociedad ORGANIZACIÓN CONIGSA S.A.S., por lo que acepta en su integridad el presente instrumento y que conoce(n) acepta(n), y se obliga(n) a cumplir el Reglamento de Propiedad Horizontal a que están sometidos los inmuebles objeto de este aporte»

8.4. Esta escritura fue radicada para registro, entre otros, en el folio de matrícula inmobiliaria **50C-282352**, en esta Oficina de Registro, con el turno 2016-4845, del 25-1-2016. A este turno, le correspondió el recibo de caja 810250283 de la misma fecha, con el cual, el interesado, ORGANIZACIÓN CONIGSA S.A.S., pagó a esta Oficina de Registro, por concepto de derechos de registro de los actos pactados en esa escritura 6565/2015 de la Notaría 48 de Bogotá, la suma de \$26.871.200,00, discriminados así: **8.4.1)** \$33.600,00 por concepto de matrículas; **8.4.2)** \$16.500,00, por concepto de usufructo; y, **8.4.3)** \$26.871.200,00 por concepto de constitución de usufructo, tomando como base para dicha liquidación, la suma de \$5.364.210.900.

8.5. De acuerdo con la constancia de inscripción respectiva (fls. 197-204), con base en esta escritura 6565/2015 de la Notaría 48 de Bogotá, por cuenta del turno 2016-4845, del 25-1-2016, en el folio **50C-282352**, se hicieron las siguientes anotaciones: **8.5.1) Inscripción 10**, aporte a sociedad (modo de adquisición), de CONIGSA S.A., a favor de ORGANIZACIÓN CONIGSA S.A.S., con la letra «x», que sugiere dominio pleno, frete a esta última razón social; y, **8.5.2) Anotación 11**, constitución de usufructo (limitación al dominio), a CONIGSA S.A., sin letra «x» (fl. 197.)

8.6. De otra parte, a la Secretaría de Hacienda de la Gobernación de Cundinamarca, por concepto de Impuesto de Beneficencia, con el recibo de caja (415) 7709998009615 (8020) 000102163166 (3900) 000178825000 (96) 20160221, de la Gobernación de Cundinamarca, número de liquidación 0000000102163166 del 21-1-2016, se liquidó el impuesto de beneficencia, por concepto de registro de los actos contenidos en la escritura 6565/2015 de la Notaría 48 de Bogotá, al contribuyente ORGANIZACIÓN CONIGSA S.A.S., NIT 9009152657, por un total de \$178.825.000,00 discriminados así: **8.6.1)**



RESOLUCIÓN

0 0 0 1 2 6

DE 2017

) 28 ABR 2017

“Por medio del cual se ordenan unas correcciones, preliminares ER16107 del 7-7-2016”

\$53.642.109,00, por concepto de aporte de bienes a sociedades, sobre una base gravable de \$5.164.210.900,00; **8.6.2)** \$18.000,00 por costos de administración a dicho aporte; **8.6.3)** \$125.164.942,00 por concepto de usufructo con cuantía, tomando como base gravable, \$12.516.949.200,00; y, **8.6.4)** \$-51,00, por ajuste a múltiplo de mil; de tal suerte que, en últimas, el contribuyente pagó a la Beneficencia de Cundinamarca: **8.6.5)** \$178.807.000,00 de impuesto de registro; y, **8.6.6)** \$18.000,00 por costos de administración; para un total de **8.6.7)** \$178.825.000,00.

9. **Escritura 994/2016 de la Notaría 48 de Bogotá (fls. 205-249):** fue otorgada por LUIS ALFREDO IGUA SÁENZ, obrando en calidad de representante legal de ORGANIZACIÓN CONIGSA S.A.S., y da cuenta, en una sola comparecencia, obrante en cuatro cláusulas (fls. 211-226), de la consolidación del «usufructo de los [13] bienes inmuebles descritos en la cláusula primera [entre ellos el lote Santa Lucy, matrícula inmobiliaria **50C-282352**], equivalente al setenta por ciento (70%) de su valor catastral, en cabeza de la sociedad ORGANIZACIÓN CONIGSA S.A.S., quien ostenta la calidad de nudo propietario» (cláusula cuarta, fl. 226), por cumplimiento de la condición señalada en el acta de la asamblea de accionistas 1 de ORGANIZACIÓN CONIGSA S.A.S., y los artículos 829 y 830 del CC., que el señor LUIS ALFREDO IGUA SÁENZ, estuviere con vida el 29-1-2016 (Cláusula tercera, fl. 226). **9.1)** Ello así, puesto que, de acuerdo con lo estipulado por el compareciente. «Mediante la escritura pública número seis mil quinientos sesenta y cinco (6.565) del veintiuno (21) de diciembre de dos mil quince (2015) otorgada en la Notaría Cuarenta y Ocho (48) del Círculo de Bogotá, se protocolizó el acta de asamblea de accionistas No. 01 de la sociedad ORGANIZACIÓN CONIGSA S.A.S., en la que consta la capitalización de esta sociedad mediante el aporte de la nuda propiedad equivalente al treinta por ciento (30%) del valor catastral de los siguientes bienes inmuebles que pertenecen a la sociedad CONIGSA S.A., en calidad de activos fijos, reservándose para sí el usufructo...» (Cláusula primera, fl. 211). **9.1)** En cuanto al inmueble con matrícula inmobiliaria **50C-282352**, en esta primera cláusula, se lee:

13. Derechos fiduciarios del patrimonio autónomo “Lote Santa Lucy” constituido sobre el Predio denominado “Santa Lucy”, ubicado en el municipio de Mosquera (Cundinamarca), zona rural. Vereda de San Francisco, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-282352 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, y Código Catastral 00-00-0004-0041-000, con extensión superficial aproximada de cuatrocientos setenta y cuatro mil cuatrocientos setenta y seis metros cuadrados con ochenta decímetros cuadrados (474.476,80 m²), cuyos linderos, tomados del título de adquisición, son: Por un lado, camellón al medio con tierras de “E Diamante”, llamadas “Nuevo Mundo”; por otro, camellón de por medio, con potrero “San Francisco” de propiedad de los herederos de Francisco de Paula Mateus. Por otro lado con tierras de sucesores de Nepomuceno Santamaría. Por otro lado, camellón de por medio con “Las Pesqueras”.

TRADICIÓN: La sociedad ORGANIZACIÓN CONIGSA S.A.S., adquirió la nuda propiedad del inmueble anteriormente descrito, equivalente al treinta por ciento (30%) del avalúo catastral, mediante aporte que realizara la sociedad CONIGSA S.A., Nit 830.08.016-3, aprobado en la asamblea extraordinaria de accionistas celebrada el día 14 de diciembre de 2015, y que consta en el acta No. 01, protocolizada mediante la escritura pública número seis mil quinientos

RESOLUCIÓN

(0 0 0 1 2 6)

DE 2017

28 ABR 2017

“Por medio del cual se ordenan unas correcciones, preliminares ER16107 del 7-7-2016”

setenta y cinco (6.565) otorgada en la Notaría 48 del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada [...]

Previamente **CONIGSA S.A.**, adquirió los derechos fiduciarios del patrimonio autónomo “Lote Santa Lucy”, por compra que hiciera a los señores **BENEDICTO CUERVO RAMOS, OLGA LUCÍA CUERVO PULIDO, ADRIANA CUERVO PULIDO, JAVIER ALONSO CUERVO PULIDO, PATRICIA CUERVO PULIDO, y MARGARITA PULIDO DE CUERVO**, según consta en documento privado suscrito por las partes. (Cláusula primera, fls. 225-226.)

9.2. Se considera relevante, acotar que, en la primera página de la escritura, antes de la comparecencia, las estipulaciones, la aceptación, firmas y autorización por parte del notario, en formato de calificación elaborado en la Notaría, donde se consignan los tipos de actos pactados, las partes y los inmuebles objeto de las estipulaciones, se lee: «Naturaleza del acto: consolidación de dominio pleno» (fl. 209). Pero dicha frase, o enunciado, no es una estipulación del otorgante.

9.3. Esta escritura 994/2016 de la Notaría 48 de Bogotá, fue radicada para registro en la matrícula inmobiliaria **50C-282352**, y otras 12, con el turno 2016-19475 del 15-3-2016 (fl. 205); Con el recibo de caja de esta Oficina de Registro, 810255888, de la misma fecha, el interesado ORGANIZACIÓN CONIGSA S.A.S., pagó a esta Oficina de Registro, por concepto de derechos de registro de actos allí estipulados, y objeto de inscripción, la suma de \$47.600,00 discriminados así: **9.3.1)** \$30.000,00 por cuenta de inscripción en 12 matrículas adicionales; y, **9.3.2)** \$17.600,00 por concepto de cancelación.

9.4. Así mismo, de acuerdo con el formulario de calificación/constancia de inscripción (fls. 244-249), por cuenta de este turno 2016-19475, y escritura 994/2016 de la Notaría 48 de Bogotá, en la matrícula inmobiliaria **50C-282352**, se hizo la anotación 12 de ese folio, con la especificación: «cancelación por voluntad de las partes usufructo», de CONIGSA S.A., en favor de ORGANIZACIÓN CONIGSA S.A.S., imponiéndose la letra «x», que sugiere dominio pleno, frente a esta última razón social (fl. 244).

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

1. Las solicitudes del señor **LUIS ALFREDO IGUA SÁENZ**, le plantean al Despacho el problema jurídico consistente en decidir sobre la procedencia o improcedencia de las actuales anotaciones diez, 11 y 12 del folio de matrícula inmobiliaria **50C-282352**, que dan cuenta de negociaciones sobre derechos reales vinculados a ese inmueble, entre las personas jurídicas **CONIGSA S.A.**, y **ORGANIZACIÓN CONIGSA S.A.S.**, quienes al parecer no tendrían un título que justificara tales registros, tomando en consideración, que, el titular del derecho real de dominio inscrito, sobre ese inmueble, es **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, **VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ-LOTE SANTA LUCY II**, en virtud de la constitución de fiducia mercantil, a favor de dicho patrimonio autónomo, pactado en la escritura 4374/2013 de la Notaría 48 de Bogotá, registrado como inscripción nueve del folio, turno 93068 del 4-10-2013.

2. El acto administrativo de registro, obedece a la activación del principio de rogación por parte del interesado, ya que el registro de instrumentos públicos se presta a ruego. El principio de rogación registral se materializa, cuando el interesado lleva a la Oficina de Registro, un título o un documento contentivo de actos sujetos a registro, para que se lleve a cabo la formalidad de anotar tales actos en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. Para tal fin, el interesado debe pagar los derechos de registro correspondientes, y el impuesto de

RESOLUCIÓN

0 0 0 1 2 6

DE 2017

28 ABR 2017

“Por medio del cual se ordenan unas correcciones, preliminares ER16107 del 7-7-2016”

beneficencia, si a ello hay lugar. Así pues, lo primero que se debe hacer cuando se quiere obtener la publicidad derivada del registro de instrumentos públicos, es someter a consideración el registro, en el círculo registral correspondiente, y pagar los derechos a que haya lugar, salvo que se trate de una entidad exenta.

3. El legislador definió expresamente qué actos deben registrarse (art. 4º de la Ley 1579 de 2012, y demás normas concordantes, antiguamente, artículo 2º, Decreto 1250 de 1970); y previó que el proceso de registro consta de al menos cuatro etapas (arts. 13 y ss., Ley 1579 de 2012): radicación, calificación, inscripción, y constancia de haberse realizado la anotación correspondiente.
4. La etapa de **radicación**, regulada en los artículos 14-15 del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, es aquella en que se activa el principio de rogación registral, y se pagan los derechos de registro. Acto seguido, el documento o título contentivo del (de los) acto(s) sujeto(s) a registro, pasa a la etapa de **calificación** jurídica (art. 16), en la que se verifican los requisitos de idoneidad legal, o dicho de otro modo, se efectúa un control de legalidad del documento o título, y se evalúa qué actos sujetos a registro, hay allí. También se verifica que se hayan realizado los pagos correspondientes a derechos de registro, e impuesto de beneficencia. Si del examen de legalidad, se sigue que el documento es idóneo, se pasa a la siguiente etapa, es decir, a la **calificación** propiamente dicha (arts. 17-20), en la cual se hacen las anotaciones correspondientes ya sea que se trate de actos de transferencia de derechos reales, limitaciones, gravámenes, etc., teniendo en cuenta que, si bien es cierto, la inscripción no es una transcripción exhaustiva de la orden judicial/administrativa, o del contrato contentivo del acto sujeto a registro, debe haber al menos correspondencia entre el tipo de acto registrado, nombres e identificación de las personas a las cuales afecta, así como el tipo de documento con base en el cual se hace la anotación, indicando la fecha y entidad emisora del mismo; y, hecho lo anterior, se pasa a la última etapa del registro, o expedición de la **constancia de inscripción**, en la que se consigna qué anotaciones se hicieron con cada turno, y con cargo a qué documentos, quienes son los intervinientes, etc. (art. 21 del Estatuto Registral). Así pues, el registro, es un acto administrativo complejo, que consta de varias etapas.
5. Ahora bien, si durante la etapa de **calificación** jurídica se advierte que el documento o título no es idóneo, y en consecuencia, el registro solicitado resulta inadmisibles, el documento se devuelve al público sin registrar, mediante nota devolutiva, o acto administrativo de no inscripción, en la cual se enuncian las razones por las cuales, a la luz del principio de legalidad, se considera que el registro solicitado es inadmisibles (art. 22, Ley 1579 de 2012.)
6. Ambos, el acto administrativo de registro, y el de no inscripción, o nota devolutiva, por su naturaleza jurídica, pueden ser objeto de impugnación, y en consecuencia, están sujetos a los recursos de reposición y apelación, de acuerdo con las reglas previstas en el CPACA, Ley 1437 de 2011, antes CCA, Decreto 1 de 1984.)
7. De otra parte, el Legislador previó que pueden acaecer inconsistencias durante las diversas etapas del proceso de registro, y en consecuencia, los Registradores de Instrumentos Públicos, pueden emprender legítimamente la labor de corregir y/o adecuar la información grabada en los folios de matrícula inmobiliaria, y/o las inscripciones allí publicitadas. Dicha actividad, tiene como fundamento legal, de una parte, la obligación impuesta a los Registradores, de abrir y llevar los folios, de tal manera que reflejen la real situación jurídica de los inmuebles, es decir, logrando la mayor concordancia posible entre lo que dicen los documentos que contienen los actos objeto de registro, y lo efectivamente anotado o inscrito en el (los) folio(s) de matrícula inmobiliaria correspondiente(s), a tenor de las prescripciones contenidas en el artículo 82 del anterior Estatuto Registral (Decreto 1250 de 1970), hoy recogidas en el artículo



RESOLUCIÓN

(0 0 0 1 2 6)

DE 2017

28 ABR 2017

“Por medio del cual se ordenan unas correcciones, preliminares ER16107 del 7-7-2016”

49 del Estatuto actual (Ley 1579 de 2012); y de otra parte, las facultades expresas de corrección y o adecuación de los registros, precisamente a fin de que se ajusten al principio de legalidad registral y a lo que dicen los documentos contentivos de los actos publicitados por ese medio —y pueda así cumplirse la obligación anteriormente aludida—, facultades otorgadas a dichos servidores públicos, por el artículo 35 del Estatuto anterior, artículos 59 y 60 del actual.

8. Así mismo, dos de los objetivos del registro inmobiliario, son dar publicidad a los instrumentos contentivos de los actos sujetos a esa formalidad (art. 2º, literal b, Ley 1579 de 2012), y revestir de mérito probatorio a los mismos (literal c, art. 2º, ibídem), de tal suerte que, los títulos o documentos contentivos de los actos objeto de registro, carecen de mérito probatorio si no han sido registrados (Art. 46 de esa Ley); y, no son oponibles a terceros, sino a partir de la fecha de su registro o inscripción (art. 47, ibídem.)

9. Ahora bien, dicho lo anterior, cabe hacer las siguientes precisiones: **9.1)** El titular del derecho real de dominio sobre el Lote Santa Lucy, identificado registralmente con matrícula inmobiliaria **50C-282352**, es FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ-LOTE SANTA LUCY II; **9.2)** De ello da cuenta la escritura 4374/2013 de la Notaría 48 de Bogotá, debidamente registrada como anotación nueve de ese folio de matrícula inmobiliaria **50C-282352**, turno 2013-93068 del 4-10-2013, y quienes le transfirieron el derecho real de dominio a ese patrimonio autónomo, a saber, BENEDICTO CUERVO RAMOS, MARGARITA PULIDO DE CUERVO, OLGA LUCÍA CUERVO PULIDO, ADRIANA CUERVO PULIDO, JAVIER ALONSO CUERVO PULIDO, y PATRICIA CUERVO PULIDO, podían exhibir un título válido, igualmente inscrito, el cual puede rastrearse, de acuerdo con la historia registral publicitada en ese folio, hasta el titular primigenio del mismo; **9.3)** Resumiendo lo anterior, está probado que, el titular inscrito del derecho real de dominio sobre este inmueble, es FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ-LOTE SANTA LUCY II; **9.4)** En lo que atañe a las anotaciones diez, 11 y 12 del folio **50C-282352**, se aprecia que, si bien es cierto, en términos generales, las escrituras 6565/2015 y 994/2016, ambas de la Notaría 48 de Bogotá, contienen actos sujetos a registro en varios folios de matrícula inmobiliaria, no es menos cierto que, respecto al folio de matrícula inmobiliaria **50C-282352**, dichas escrituras no contienen actos sujetos a inscripción en el registro inmobiliario, puesto que, lo allí transado respecto al inmueble con matrícula inmobiliaria **50C-282352**, no fueron derechos reales principales ni accesorios, sino derechos fiduciarios, que, no constituyen derechos reales de ningún tipo. En efecto, **9.5)** Como se recordará, en la escritura 6565/2015 Notaría 48 de Bogotá, se pactó un aporte de unos activos fijos de CONIGSA S.A., a favor de ORGANIZACIÓN CONIGSA S.A.S., representados en un porcentaje del usufructo sobre 16 bienes inmuebles. Pero, en lo que tiene que ver, con el Lote Santa Lucy, con matrícula inmobiliaria **50C-282352**, en primer lugar, CONIGSA S.A., no estaba escindiendo el derecho real de dominio sobre ese inmueble, para aportar un porcentaje de la nuda propiedad, y reservarse el resto, puesto que la entidad aportante no era titular del derecho real de dominio sobre ese inmueble; y, en segundo lugar, en concordancia con lo anterior, lo pactado expresamente en cuanto a ese inmueble, en esa escritura, fue el aporte de un porcentaje de la nuda propiedad sobre los «derechos fiduciarios del patrimonio autónomo “Lote Santa Lucy” constituido sobre el predio denominado Santa Lucy», según lo acordado en el acta de asamblea de accionistas 1 de ORGANIZACIÓN CONIGSA S.A.S., y el acta 49 del 11-12-2015 de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas de CONIGSA S.A., Pruebas, 8.1 y 8.2 (Comparecencias primera y segunda de la escritura, fls. 72 y ss.,



RESOLUCIÓN

0 0 0 1 2 6

DE 2017

) 28 ABR 2017

“Por medio del cual se ordenan unas correcciones, preliminares ER16107 del 7-7-2016”

especialmente, 86, 87 y 103) —No debe olvidarse que, de acuerdo con lo pactado en la escritura 4374/2013 Notaría 48 de Bogotá, de constitución de la fiducia mercantil (anotación nueve del folio **50C-282352**), en virtud de la cual este inmueble fue aportado al patrimonio autónomo FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ-LOTE SANTA LUCY II, cuyo vocero es FIDUCIARIA BOGOTÁ, había unos beneficiarios originarios: BENEDICTO CUERVO RAMOS, MARGARITA PULIDO DE CUERVO, OLGA LUCÍA CUERVO PULIDO, ADRIANA CUERVO PULIDO, JAVIER ALONSO CUERVO PULIDO, y PATRICIA CUERVO PULIDO, así como un beneficiario futuro: CONIGSA S.A., Pruebas, 7.3 y 7.4 (fl. 15); debía suscribirse una promesa de compraventa entre los beneficiarios originarios y el beneficiario futuro, y, que, de cumplirse, dicha procesa de compraventa, el beneficiario futuro pasaría a ser el beneficiario, y dicho cumplimiento se daría por el pago de una suma de dinero de esta aquellos, en un tiempo dado, y, en virtud de dicho pago oportuno, debidamente certificado, se haría «la cesión del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios a favor de **EL BENEFICIARIO FUTURO**» (fl. 16), a saber, la persona jurídica CONIGSA S.A. Pero esa «promesa de compraventa», y «cesión», al no tener por objeto derechos reales principales ni accesorios, de una parte, no constan en escritura pública; y, de la otra, no son objeto de inscripción en el registro inmobiliario—, así que, al menos en cuanto a este inmueble con matrícula inmobiliaria **50C-282352**, lo que se estipuló no fue una transferencia de nuda propiedad como componente del derecho de dominio, de CONIGSA S.A., a ORGANIZACIÓN CONIGSA S.A.S., a título de aporte a sociedad, acto que sí sería objeto de registro si quien transfiere puede exhibir un título antecedente, sino una transferencia de nuda propiedad sobre derechos fiduciarios, de CONIGSA S.A., a ORGANIZACIÓN CONIGSA S.A.S., que aquella había adquirido en virtud del cumplimiento de la promesa de compraventa que había sido pactada previamente en la escritura 4374/2013 Notaría 48 de Bogotá. **9.6)** Consideraciones análogas a las contenidas en el numeral anterior, pueden hacerse respecto a las estipulaciones de la escritura 994/2016 Notaría 48 de Bogotá, en lo que tiene que ver con el Lote Santa Lucy II, con matrícula inmobiliaria **50C-282352**: Que frente a este inmueble no se pactó nada referente a derechos reales principales o accesorios, sino sobre derechos fiduciarios, Pruebas, 9 y 9.1 (fls. 225-226). Ahora bien, **9.7)** ¿Por qué se ha afirmado que los derechos fiduciarios no son derechos reales ni principales ni accesorios? Para dar respuesta a este interrogante pueden usarse los mismos argumentos esgrimidos por el solicitante, a saber, brevemente, que la ley, la jurisprudencia y la doctrina no les reconocen el rango de derecho real, sino de derechos personales. **9.8)** De acuerdo con el artículo cuarto de la Ley 1579 de 2012, son objeto de anotación en el registro inmobiliario, entre otros, actos o contratos que den cuanta de la «constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles» (literal a, art. 4º Ley 1579 de 2012); así como, entre otros, los actos de cancelación de los anteriores; y, los «derechos fiduciarios», como ya se dijo, no son ni derecho real de dominio, ni «otro derecho real principal o accesorio». Así que, **9.10)** Resumiendo lo dicho a partir del numeral 9.4 y siguientes de este capítulo de Consideraciones del Despacho, está probado que, las escrituras 6565/2015 y 994/2016 ambas otorgadas en la Notaría 48 de Bogotá, no contienen actos registrables en el folio de matrícula inmobiliaria **50C-282352**, puesto que, las estipulaciones allí contenidas frente a ese inmueble, no versan sobre derechos reales principales ni accesorios, sino sobre derechos fiduciarios, es decir, sobre unos derechos personales, por lo que, a tenor de lo dispuesto en el artículo 4º, literales a y b de la Ley

RESOLUCIÓN

0 0 0 1 2 6

DE 2017

28 ABR 2017

()
"Por medio del cual se ordenan unas correcciones, preliminares ER16107 del 7-7-2016"

1579 de 2012, tales estipulaciones no deben dar lugar a ninguna inscripción en ese folio de matrícula inmobiliaria.

10. Así pues, en lo que atañe puntualmente a la corrección solicitada por el señor LUIS ALFREDO IGUA SÁENZ, quien es tanto el representante legal de CONIGSA S.A. (fls. 256-260), como de ORGANIZACIÓN CONIGSA S.A.S. (fls. 253-255), en cuanto a que se estudie la viabilidad de excluir las actuales anotaciones diez. 11 y 12 del folio de matrícula inmobiliaria **50C-282352**, petición que fue avalada por la representante legal de Fiduciaria Bogotá, vocera del patrimonio autónomo que ostenta la titularidad del derecho real de dominio sobre ese inmueble (fls. 251-252), se encuentra que, dicha solicitud es procedente, por tanto en cuanto, como ya se advirtió, las escrituras con base en las cuales se hicieron esas tres inscripciones, no contiene actos sujetos a registro en ese folio, ya que, versas sobre derechos fiduciarios, que, a la postre son una modalidad de derechos personales.

11. Por lo anterior, el Despacho debe ordenar excluir estas inscripciones, a tenor de lo dispuesto en el numeral primero del artículo 93 de la Ley 1437 de 2011, así como los artículos 4, 49, 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012, y demás normas concordantes.

12. en cuanto a la solicitud del señor LUIS ALFREDO IGUA SÁENZ, en el sentido de que se «ordene la devolución de los gastos en que incurrió mi representada por concepto de impuesto de registro y beneficencia de los actos no sometidos a registro, mismos que ascendieron a la suma de ochenta y ocho millones doscientos setenta y cinco mil ochocientos ochenta y seis pesos (\$88.275.886 mcte), misma que deberá ser reintegrada en su totalidad, más los intereses moratorios adeudados a la fecha de pago...» *cfr. supra* (Antecedentes, 4; fl. 4), se encuentra que, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, no recuda el impuesto de registro y beneficencia —denominado en realidad «impuesto de registro y anotación»—, sino la Secretaría de Hacienda de Cundinamarca, con fundamento en lo dispuesto en la ley y el reglamento (Ordenanza 14 de 1911, Ley 223 de 1995, y Decreto 352 de 2002, artículo 135); de tal suerte que, esta petición, debe ser negada, en la medida que es imposible ordenar la devolución de un dinero que no fue recaudado por esta Oficina, que hace parte de la Superintendencia de Notariado y Registro, sino por una entidad territorial de orden departamental.

13. Se le advierte al peticionario, no obstante, que la figura de la devolución de dineros en materia registral, se refiere a las sumas de dinero recaudadas por las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, por concepto de derechos de registro, entre otras causas, **13.1**) Cuando en lugar de hacerse la(s) anotación(es) solicitadas por el interesado, el título o documento contentivo de los actos, es devuelto al público sin registrar, por considerarse que, el (los) registro(s) deprecado(s) es(son) inadmisibles, por razones de legalidad (art. 22, Ley 1579 de 2012), y, en consecuencia, se ha expedido una nota devolutiva que da cuenta de la(s) razones o fundamentos de derecho de tal inadmisibilidad. Ello así, por cuanto el interesado hace un pago a la administración, para que el Estado ejerza la función registral (Decreto 2280 de 2008, y Resolución 450 de 2017 de la Superintendencia de Notariado y registro), de tal suerte que, si no hay registro, la administración, podrá devolver dicha suma, previa solicitud del interesado; y, **13.2**) Cuando se paga lo no debido (Decreto 2280 de 2008, art. 21, y Resolución 13525 del 7-12-2016, de la Superintendencia de Notariado y Registro).

14. Para estas dos causales, se previó, expresamente, un plazo de cuatro meses contados, de un lado, a partir de la ejecutoria de del acto o providencia que niega el registro, cuando



RESOLUCIÓN

0 0 0 1 2 6

DE 2017

) 28 ABR 2017

“Por medio del cual se ordenan unas correcciones, preliminares ER16107 del 7-7-2016”

hay una nota devolutiva; o, del otro, contados a partir de la fecha de desanotación del documento, cuanto lo que hubo fue un pago de lo no debido. Cabe resaltar que, en este caso, 14.1) Los actos administrativos de inscripción de la escritura 6565/2015 Notaría 48 de Bogotá, anotaciones diez y 11 del folio **50C-282352**, turno 2016-4845 del 25-1-2016, fueron desanotados el 7-3-2016, y entregados al interesado, en ventanilla, el 9-3-2016; en tanto que, el acto administrativo de inscripción de la escritura 994/2016 de la Notaría 48 de Bogotá, notación 12 del folio **50C-282352**, con el turno 2016-19475 del 15-3-2016, fue desanotado el 18-3-2016, y, entregado al interesado, en ventanilla, el 29-3-2016; 14.2) Contra estos actos administrativos de inscripción, anotaciones diez, 11 y 12 del folio **50C-282352**, no se interpusieron recursos, de tal suerte que, están en firme; 14.3) La inactividad, o no oposición, por parte del interesado, en vía administrativa, a través de la interposición de recursos contra actos administrativos que ahora considera inadecuados (diez días siguientes a la notificación del acto administrativo, art. 76, Ley 1437 de 2011, concordante con los artículos 70 *ibidem*, y, 24, Ley 1579 de 2012), es una responsabilidad única y exclusivamente de quien deprecó tales registros y no ejerció el derecho de impugnación que le concede la ley, es decir, una responsabilidad única y exclusivamente en cabeza de quien omitió impugnar dichas inscripciones en el folio **50C-282352**, de forma oportuna.

DECISIÓN

15. En consonancia con lo expuesto, el Despacho debe: 1) Conceder la pretensión del representante legal de CONIGSA S.A., avalada por la representante legal de Fiduciaria Bogotá S.A., de excluirlas actuales anotaciones diez, 11 y 12 del folio de matrícula inmobiliaria **50C-282352**, por no corresponder, toda vez que los actos pactados en las escrituras correspondientes, 6565/2015 y 994/2016, ambas de la Notaría 48 de Bogotá, respecto del inmueble Lote Santa Lucy, con matrícula inmobiliaria **50C-282352**, no versan sobre derechos reales, sino personales (arts. 4º, Ley 1579 de 2012, y demás normas enunciadas en el *corpus* considerativo de este acto administrativo, especialmente, Consideraciones del Despacho, 10); y, 2) Negar la pretensión de reintegrar dineros recaudados por concepto de impuesto de registro y beneficencia, más intereses, puesto que quien recuda ese impuesto, no es la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, que hace parte de la Entidad de orden nacional denominada Superintendencia de Notariado y Registro, que no retiene ni recauda ningún impuesto, sino la Secretaría de Hacienda de Cundinamarca, que es una entidad territorial de orden departamental, dicho brevemente, no se puede conceder esta pretensión, por cuanto es imposible «reintegrarle» al usuario un dinero que nunca entró a la arcas de esta Entidad (Consideraciones del Despacho, 12.)

Por las anteriores consideraciones, el Despacho

RESUELVE

PRIMERO.- CONCEDER la pretensión elevada por los representantes legales de CONIGSA S.A., y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en el sentido de excluir las actuales anotaciones diez, 11 y 12 del folio de matrícula inmobiliaria **50C-282352**, por las razones enunciadas en la parte motiva de esta Resolución de (arts. 4º literales a y b, 22, 49, 59 y 60, Ley 1579 de 2012, concordante con el artículo 93 numeral 1º, Ley 1437 de 2011.)

SEGUNDO.- NEGAR, la pretensión elevada por el representante legales de CONIGSA S.A., en el sentido de «y en consecuencia se ordene la devolución de los gastos en que incurrió mi representada por concepto de impuesto de registro y beneficencia de los actos no



RESOLUCIÓN

0 0 0 1 2 6

DE 2017

28 ABR 2017

“Por medio del cual se ordenan unas correcciones, preliminares ER16107 del 7-7-2016”

sometidos a registro, mismos que ascendieron a la suma de ochenta y ocho millones doscientos setenta y cinco mil ochocientos ochenta y seis pesos (\$88.275.886 mcte), misma que deberá ser reintegrada en su totalidad, más los intereses moratorios adecuados a la fecha de pago, en la medida que el error es plenamente imputable a la Administración», por improcedente.

TERCERO.- ORDENAR, en consecuencia, 1) Eliminar la letra «x» en la casilla de personas que interviene en el acto de las actuales inscripciones diez, 11 y 12 del folio 50C-282352, y, 2) Excluir las, dichas anotaciones, turnos 2016-4845 y 2016-19475, por no corresponder, dejando la salvedad de que «se excluye por no afectar derechos reales, sino derechos personales»; Todo lo anterior, por las razones enunciadas en la parte considerativa de esta Resolución (arts. 4º, 22, 49, 59 y 60, Ley 1579 de 2012, concordantes, con art. 93, numeral 1º, Ley 1437 de 2011, CPACA)

CUARTO.- NOTIFICAR esta providencia administrativa a los representantes legales de las personas jurídicas CONIGSA S.A., ORGANIZACIÓN CONIGSA S.A.S., y, FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., informándoles que, contra el presente acto administrativo proceden los recursos de ley, dentro de los diez días hábiles siguientes a su notificación, a saber, de reposición, y, en subsidio apelación, o, sólo este último, de forma autónoma (art. 74, Ley 1437 de 2011)

QUINTO. Este acto administrativo, rige a partir de la fecha de su expedición, y surte efecto una vez se encuentre en firme.

NOTIFÍQUESE, Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D. C., a los

28 ABR 2017

JANETH CECILIA DÍAZ CERVANTES
Registradora Principal

JACQUELINE LARA CÁRDENAS
Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídica Registral

Proyectó: Ribot Nájera N.
VI. 20-4-2017

