

AUTO

(26 DIC 2016)

**“Por medio del cual se dispone el inicio de una actuación administrativa, expediente
50CAA2016-146, 50C-852781”**

**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

CONSIDERANDO QUE

1. Mediante escrito con radicación 50C2016ER24277 del 29-9-2016 (fls. 1-2), con «asunto: derecho de petición», el señor RICARDO CASTIBLANCO, puso de presente que, según su parecer, se habría incurrido en irregularidades sancionables por el código penal, por «delito de alteración y falsedad de documentos y apropiación indebida en un predio sin cumplimiento de requisitos legales», así como «estafa en documentos públicos», por parte de los señores HUGO FERNANDO SILVA, GUSTAVO CASTIBLANCO, JAIME CASTIBLANCO, y el Notario 67 de Bogotá en el otorgamiento de una escritura de compraventa, por lo que manifestó: «me dirijo a ustedes con el fin de solicitarles el favor a ustedes su apoyo y colaboración en mi caso de una sucesión en la cual han surgido irregularidades» (fl. 1). El peticionario no mencionó a cuál escritura se refiere.
2. De acuerdo con el relato del interesado, «en el certificado del traspaso se demuestra que el chip de la propiedad que está a nombre de mi padre se le adjudicó al señor HUGO FERNANDO SILVA, donde se demuestra la estafa en documentos públicos y se evidencia que la casa todavía figura el nombre de mi padre tampoco se ha hecho un proceso divisorio y no hay firmas de todos los herederos como figuran en el juzgado 13 de familia, en el mismo juzgado sólo hay dos hijuelas y se requieren cuatro firmas, por esta misma razón pese [sic] sobre la casa un embargo sobre la propiedad, y el juzgado declara que no entrega hijuelas ni sellos hasta que no haya firmas de todos los herederos y entregar documentos en regla como notariado y registro, beneficencia como mando [sic] la ley, por lo otro las irregularidades no se ha posido [sic] cancelar impuestos porque no hay un verdadero dueño, ya que el señor que compró el predio dice que lo paguen los herederos, yo les solicito el favor me colaboren, pues no sé el estado del predio yo envié [sic] todos los documentos respecto a la casa» (fls. 1 y 2).
3. Por último, el peticionario refirió que el mencionado HUGO FERNANDO SILVA, «según compró media casa y quiere apoderarse de la propiedad y sacó nueva escritura para dichos fines, en la notaría séptima», y expresó que tanto él, de 85 años, como su hermana, ANA CASTIBLANCO de 77 años, no tienen dónde ir (fl. 2.)
4. El interesado aportó copia de una solicitud de corrección a esta oficina de registro, turno C2015-16288 del 121-8-2015 (fl. 3), constancia de inscripción de adjudicación en sucesión, de DIONISIO CASTIBLANCO LIZARAZO y MARÍA OLIMPIA DOMÍNGUEZ DE CASTIBLANCO, al peticionario RICARDO CASTIBLANCO DOMÍNGUEZ y otros tres, anotación nueve del folio **50C-852781**, turno 2015-62338, por sentencia proferida el 14-10-2014, por el Juez 136 de Familia de Bogotá (fl. 4); oficio 1387 del 14-7-2016 de la secretaria del Juzgado 13 de Familia de Oralidad de Bogotá, proferido dentro del proceso de sucesión doble e intestada 2008-0232 de DIONISIO CASTIBLANCO LIZARAZO y MARÍA OLIMPIA DOMÍNGUEZ CASTELLANOS, aclarando los porcentajes adjudicados a los herederos (fl.5); Copia simple el oficio SNR2016EE032095 del 2-9-2016, suscrito por la Superintendente Delegada para el Registro, de la Superintendencia de Notariado y Registro, dirigido al peticionario (fls. 6-8), copia simple de la Instrucción Administrativa 11 de 2015, de la Superintendencia de Notariado y Registro (fls. 9-12); copia de lo que parece ser una radicación de queja ante la PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN, bajo el número 363255, del 28-9-2016 a las 121:26:51, de acuerdo con la cual, «al parecer con documentos falsos la fiscalía y oficina de notariado y registro así como la notaría 67 de Bogotá se quieren apoderar de manera irregular de inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá», y, en la cual consta, como dirección del quejoso, RICARDO CASTIBLANCO, la carrera 103 #141-67, bloque 6, apartamento 201 de Bogotá (fl. 13); y, finalmente, copia simple de certificado de libertad y tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria **50C-852781**, impreso el 13-5-2016 a las 12:18:24 p.m. (fls. 14-16).

AUTO
26 DIC 2016

“Por medio del cual se dispone el inicio de una actuación administrativa, expediente
50CAA2016-146, 50C-852781”

5. El escrito del peticionario, no es muy claro en cuanto a los hechos relatados, no se sabe en qué podrían consistir la irregularidades con base en las cuales él afirma que hay «delito de alteración y falsedad de documentos y apropiación indebida en un predio sin cumplimiento de requisitos legales» y «estafa en documentos públicos»; no es claro a qué se refiere con los de las cuatro firmas en el juzgado de familia, etc.; y ciertamente, el escrito no contiene otra petición distinta de las ya transcritas: «me dirijo a ustedes con el fin de solicitarles el favor a ustedes su apoyo y colaboración en mi caso de una sucesión en la cual han surgido irregularidades» (fl. 1), y «yo les solicito el favor me colaboren, pues no sé el estado del predio» (fl. 2).
6. Ahora bien, dejando de lado las imprecisiones e inconsistencias del escrito del peticionario, se tiene que, la matrícula inmobiliaria **50C-852781**, identifica registralmente un inmueble denominado lote 24 de la manzana C, de la continuación, urbanización Boyacá, con un área registrada de 365,25 v², es decir, 233,76 m² ubicado en la actual carrera 75 #68-26 de Bogotá, antes, sin dirección.
7. El folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, **50C-852781, 7.1)** Consta de diez anotaciones o inscripciones. **7.2)** El titular original del derecho real de dominio sobre dicho inmueble fue el señor DIONISIO CASTIBLANCO LIZARAZO, quien lo adquirió, por transferencia que a título de compraventa, le hiciera la señora ADELA GALINDO VDA. DE ARCHILA, por escritura 2592 otorgada el 15-6-1953 en la Notaría Séptima de Bogotá, compraventa registrada como anotación uno del folio, del 1-7-1953. **7.3)** El derecho real de dominios sobre ese inmueble, en cabeza del mencionado DIONISIO CASTIBLANCO LIZARAZO, se encuentra por fuera del comercio, en virtud de embargo por jurisdicción coactiva de la EMPRESA DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLA DE Y ASEO DE BOGOTÁ, E.S.P., por oficio 2006-06339 del 14-9-2006, de dicha empresa de servicios públicos, embargo registrado como anotación dos del folio, con el turno 2007-111332 del 11-10-2007. **7.4)** Esta anotación de embargo no ha sido objeto de cancelación, ni de revocación directa, ni de declaración de nulidad, de tal manera que, continúa vigente, es decir, el derecho real de dominio sobre ese inmueble, se encuentra por fuera del comercio desde el 11-10-2007, en virtud de esta anotación dos del folio de matrícula inmobiliaria **50C-852781**. **7.5)** Ahora bien, por anotación nueve de este mismo folio, turno 2015-62338 del 22-7-2015, se hizo la adjudicación del derecho real de dominio sobre ese inmueble, en sucesión y liquidación de sociedad conyugal del referido DIONISIO CASTIBLANCO LIZARAZO, y su cónyuge, MARÍA OLIMPIA DOMÍNGUEZ DE CASTIBLANCO, a favor de ANA HERMINIA, RICARDO, GUSTAVO, y JAIME CASTIBLANCO DOMÍNGUEZ, correspondiéndole a cada uno de los herederos, un derecho de cuota equivalente a una cuarta parte, o un 25% del derecho real de dominio referido; adjudicación hecha por auto aprobatorio del trabaja de partición de la sucesión doble e intestada de DIONISIO CASTIBLANCO LIZARAZO, y su cónyuge, MARÍA OLIMPIA DOMÍNGUEZ DE CASTIBLANCO, proceso 2008-0232, del Juez 13 de Familia de Bogotá, providencia del 14-10-2014. **7.5.1)** Esta inscripción nueve, de adjudicación en sucesión, exhibe el comentario: «continúa vigente embargo». **7.5.2)** Así mismo, esta notación fue objeto de corrección por turno C2015-16288 del 11-8-2015, ya que inicialmente el porcentaje inscrito para cada uno de los herederos, no fue 25%, sino 21,25% (fl.3). **7.6)** No obstante que, de acuerdo con la anotación nueve del folio, recién mencionada, el embargo de la EMPRESA DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLA DE Y ASEO DE BOGOTÁ, E.S.P., continúa vigente, por inscripción décima y última del folio, turno 2015-107622 del 4-12-2015, se le da publicidad a una compraventa de derechos de cuota equivalentes al 42,5% del derecho real de dominio sobre ese inmueble, de GUSTAVO Y JAIME CASTIBLANCO DOMÍNGUEZ, a favor de HUGO FERNANDO SILVA SOTO, por escritura 2636 otorgada el 19-9-2015 en la Notaría 67 de Bogotá.
8. El efecto jurídico de la medida cautelar de embargo a un inmueble, o al derecho real de dominio sobre un inmueble, es sacarlo del comercio, a fin de garantizar el pago de una deuda, siempre que esa medida cautelar haya sido decretada por autoridad judicial o administrativa competente, con el lleno de los requisitos legales, dentro de un proceso que admita el decreto de ese tipo de cautelas a favor del demandante o entidad ejecutora.
9. De acuerdo con el artículo 43 de la Ley 57 de 1887, vigente a la fecha, los Registradores de instrumentos públicos, deben abstenerse de inscribir contratos de enajenación: compraventa, permuta, etc., entre otros, cuando exista un registro de embargo. En efecto, dicho artículo reza así:



(26 DIC 2016)

“Por medio del cual se dispone el inicio de una actuación administrativa, expediente 50CAA2016-146, 50C-852781”

Artículo 43. El registrador de instrumentos públicos no registrará escritura alguna de enajenación, ni anotará escritura en que se constituya hipoteca, cuando en el Libro de Registros de autos de embargo, o en el de Registro de demandas civiles, aparezca registrado, bien el auto que ordena el embargo de la finca que se quiere enajenar o hipotecar, o bien la demanda civil de que se ha hablado.

En el artículo 34 de la Ley 1579 de 2012, actual Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos (ERIP), se incluyó un permiso para inscribir actos de enajenación ni gravámenes hipotecarios, si estando embargado el inmueble, se cuenta con la autorización del juez, acreedor o acreedores, a efectos de lo cual, el interesado deberá anexar certificación de que no se ha solicitado el embargo de remanentes en ese proceso:

Artículo 34. Efectos del embargo. El Registrador no inscribirá título o documento que implique, enajenación o hipoteca sobre bienes sujetos a registro, cuando en el folio de matrícula aparezca registrado un embargo, salvo que el juez lo autorice o el acreedor o acreedores consientan en ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1521 del Código Civil, evento en el cual adicionalmente el interesado presentara a la Oficina de Registro la certificación del Juzgado respectivo, referida a la inexistencia de embargo de remanentes.

10. Así mismo, la enajenación de un derecho real embargado, o lo que es lo mismo, que se encuentre por fuera del comercio, es sancionada por el legislador, como una venta con objeto ilícito; y el «objeto ilícito», a su turno, es definido como «lo que contraviene el derecho público de la nación». En efecto, los artículos 1519 y 1521 del Código Civil, contiene n las siguientes proposiciones normativas:

Artículo 1519. Objeto ilícito. Hay un objeto ilícito en todo lo que contraviene al derecho público de la nación. Así, la promesa de someterse en la república a una jurisdicción no reconocida por las leyes de ella, es nula por el vicio del objeto.

[...]

Artículo 1521. Enajenaciones con objeto ilícito. Hay un objeto ilícito en la enajenación:

1) De las cosas que no están en el comercio.

[...]

3) De las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello.

[...]

11. Se tiene entonces que, al parecer habría inconsistencias en la actual inscripción décima del folio de matrícula inmobiliaria **50C-852781**, ya que, al parecer, la cuota del 42,5% del derecho real de dominio sobre el inmueble, enajenada a título de compraventa, por los señores GUSTAVO Y JAIME CASTIBLANCO DOMÍNGUEZ, a favor de HUGO FERNANDO SILVA SOTO, por escritura 2636/2015 de la Notaría 67 de Bogotá, se encuentra por fuera del comercio en virtud de la actual anotación dos de ese mismo folio, lo que, al parecer, imponía en primer lugar, la obligación de juzgar inadmisibles el registro de esa compraventa de derechos de cuota a la luz de principio registral de legalidad (arts. 3º, literal d, y 22 del ERIP; o, dicho de otro modo, al menos *prima facie*, esta compraventa no debió inscribirse en el registro inmobiliario, sino juzgarse inadmisibles a la luz de la normatividad enunciada, especialmente los artículo 43 de la Ley 57 de 1887, 1521 del C.C., y 43 de ERIP, que le imponen a los registradores de instrumentos públicos, una prohibición, o dicho de forma positiva, una obligación de abstenerse de registrar escrituras de enajenación cuando el objeto de la compraventa se encuentre sometido a una medida cautelar de embargo, salvo que se cuente con la autorización del juez o los acreedores, y se anexe la constancia de que no se han solicitado remanentes.

AUTO

26 DIC 2016

“Por medio del cual se dispone el inicio de una actuación administrativa, expediente 50CAA2016-146, 50C-852781”

12. Estas posibles inconsistencias, deberán ser objeto estudio y prueba dentro de la actuación administrativa de que trata la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA), en concordancia con los artículos 59 y 60 del ERIP.

13. En todo caso, se aclara que, el ámbito de la actuación administrativa en sede registral, se limita a la posible corrección de inconsistencias en los registros (arts. 59 y 60 ERIP), y no tiene nada que ver: 1) Con investigaciones sobre la ocurrencia de posibles hechos ilícitos, lo cual le corresponde a la Fiscalía General de la Nación; ni 2) A la declaración de que tal o cual escritura sea falsa, o a que un negocio contenido en escritura sea nulo, ya que este tipo de declaraciones sólo las puede hacer el juez competente, y de ninguna manera los registradores de instrumentos públicos.

Por las anteriores consideraciones, el Despacho,

DISPONE

PRIMERO.- Iniciar actuación administrativa tendiente a establecer la situación jurídica del inmuebles identificados registralmente con las matrículas inmobiliarias 50C-852781, de acuerdo con los hechos referidos por los solicitantes. En consecuencia, se ordena bloquearla, por seguridad registral, hasta la culminación de la presente actuación administrativa.

SEGUNDO.- Decrétase la práctica de las siguientes pruebas: 1) Solicitud a Microfilmación, de los documentos con turno 2007-111332, 2016-62338, y 2016-107622, 2) Solicitar al área de Antiguo Sistema, la elaboración de una hoja de ruta con descripción, cabida, linderos y anotaciones en cuanto a antiguos sistema, del inmueble denominado lote 24, manzana c continuación de la urbanización Boyacá, hoy, carrera 75 #68-26 de Bogotá, con matrícula inmobiliaria 50C-852781; 3) Solicitar copia auténtica de la escritura 2636 otorgada el 19-9-2015 en la Notaría 67 de Bogotá, a esa dependencia.

TERCERO.- Comunicar este auto a ANA HERMINIA CASTIBLANCO DOMÍNGUEZ, RICARDO CASTIBLANCO DOMÍNGUEZ, GUSTAVO CASTIBLANCO DOMÍNGUEZ, JAIME CASTIBLANCO, DOMÍNGUEZ, y HUGO FERNANDO SILVA SOTO, informándoles que, contra este, por ser de trámite, no proceden recursos (art. 75, Ley 1437 de 2011.)

CUARTO.- Comunicar esta providencia administrativa: 1) Al Juzgado 13 de Familia de Bogotá, proceso de sucesión doble e intestada de DIONISIO CASTIBLANCO LIZARAZO y MARÍA OLIMPIA DOMÍNGUEZ CASTELLANOS, 2008-232; y, 2) A la Empresa de Acueducto, Agua, y Alcantarillado de Bogotá, oficio 5800-2006-06339 del 14-9-2006, proceso ejecutivo por jurisdicción coactiva 841LG contra DIONISIO CASTIBLANCO LIZARAZO.

QUINTO.- Publíquese el presente auto en un diario de amplia circulación, a costa de los interesados, o en el Diario Oficial por cuenta de esta Oficina.

SEXTO.- Este acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

SÉPTIMO.- Fórmese el expediente correspondiente, debidamente foliado (Art. 36 Ley 1437 de 2011.)

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D. C., a los 26 DIC 2016


JANETH CECILIA DÍAZ CERVANTES
Registradora Principal


MAGDA NAYIBERTH VARGAS BERMÚDEZ
Coordinadora del Grupo de Gestión Jurídica Registral

Proyectó: Ribot Núñez N.
V2. 19-12-2016