

RESOLUCION No. 14 DIC 2015 de 2015

000423,

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION,
CONTRA LA RESOLUCION No. 000106 DE 11-04-2014, ACTUACION
ADMINISTRATIVA-EXPEDIENTE 020 DE 2012.**

**LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA D.C.
ZONA CENTRO.**

En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por el artículo 22 del Decreto 2723 de 2014, 30 de la Ley 1579 de 2012 y la Ley 1437 de 2011 y,

ANTECEDENTES:

Mediante Resolución No.000106 de 11-04-2014, proferida por la Oficina Principal de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, en cabeza de su titular, se decide una Actuación Administrativa dentro del Expediente 020-2012, decisión que fue debidamente notificada a las partes interesadas el 13 y 27 de mayo de 2014, como obra a folios (120 a 133) del Expediente y donde en su parte resolutive se ordenó:

1. *Dejar sin valor ni efecto jurídico la anotación 27 del folio de matrícula 50C-487847 por las razones expuestas en el presente proveído.*
2. *Notifíquese la presente Resolución a Luis Andrés Navarrete Fandiño, Ricardo Villareal Herrera y Evila del Socorro Fuentes Díaz. Informándoles que contra el presente acto administrativo, proceden los recursos de reposición y/o apelación dentro de los diez días siguientes a su notificación.*
3. *Reanúdese el trámite de registro del turno de documentos 2012-63837 en los términos de la Ley 1579 de 2012.*
4. *La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición y surte efectos una vez se encuentre ejecutoriada.*

Mediante escrito radicado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. D.C. Zona Centro, con Radicado No. 50C2014ER15358 de 11-06-2014, los señores **EVILA DEL SOCORRO FUENTES DIAZ**, identificada con C.C.No.41.588.344, y **RICARDO VILLARREAL HERRERA** identificado con la C.C. No. 14.212.771 actuando en nombre propio en su calidad de propietarios del inmueble con folio de matrícula No.50C-487847, presentan **RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO APELACION**, contra la Resolución 000106 de 11-04-2014, proferida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, en cabeza de su titular, esgrimiendo los siguientes argumentos:

"(...) No estamos de acuerdo en que en la Resolución se haya dejado sin valor ni efecto jurídico, la anotación 27 del folio de matrícula 50C-487847, pues las razones expuestas en el proveído... no son precisas en explicar que en el momento de la solicitud de la inscripción del acto jurídico hipoteca abierta, por medio de la escritura 1297 del 06-05-2010 de la notaría 5 de Bogotá, la Superintendencia omitió o paso por alto sin justa causa el embargo que supuestamente existía en ese momento contra la señora EVILA DEL SOCORRO FUENTES DIAZ, digo supuestamente porque en la notaría donde

14 DIC 2015

RESOLUCION No. de 2015

(00'04 23)

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION,
CONTRA LA RESOLUCION No. 000106 DE 11-04-2014, ACTUACION
ADMINISTRATIVA-EXPEDIENTE 020 DE 2012.**

se elevó la escritura de hipoteca, cuando se hizo el estudio del título de propiedad del inmueble no existía el mencionado embargo. En tal sentido el error en que incurrió la Superintendencia al expedir dicha resolución, coloca a los propietarios del inmueble como personas de mala fe, pues ninguna persona natural o jurídica recibiría en garantía hipotecaria un inmueble que esta embargado.

Añaden:

Que de acuerdo a las apreciaciones antes indicadas solicitan, se modifique la Resolución 00106 de 11-04-2014, y que en la citada decisión que se tome se precise al respecto que los titulares no ejercieron ninguna clase de coacción para se tomara dicha decisión por parte de la Oficina de Registro, porque se verían expuestos a sufrir un detrimento económico, ya que por tal motivo podrían ser demandados por parte del acreedor hipotecario.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

El despacho ante la solicitud y Recursos de Reposición y en subsidio Apelación presentados por los peticionarios contra la Resolución 000106 de 11-04-2014, proferida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Bogotá Zona Centro, procedió a revisar el folio de matrícula No. 50C-487847, y hacer una valoración y análisis de las anotaciones y documentos inscritos en el referido folio de matrícula, como en el sistema de información registral, donde se identifica el predio como Apartamento 401 situado en el Edificio "Batavita", ubicado en la Carrera 14A No. 32-13/15, (Dirección catastral AK 14 No. 31B 15 Oficina 401), y nos centraremos en las anotaciones que son materia de estudio para revisar y nuevamente analizar y poder desatar el recurso presentado por los recurrentes contra el acto administrativo, Resolución No. 106 de 11-04-2015 proferida por esta oficina de Registro, de lo cual se precisa lo siguiente:

Se encuentra en la anotación 19 con Radicación No. 2006-43962, la inscripción de la Escritura pública No. 1426 de 17-04-2006 Notaría 2° de Bogotá, contentiva del acto de **COMPRVENTA** por la cual SALOMON BALLEEN HERNANDEZ, transfirió a **VILLARREAL HERRERA RICARDO Y FUENTES DIAZ EVELIA DEL SOCORRO**.

En la anotación 23 con Radicación No. 2006-121597 del 21-11-2006, se inscribió el oficio No. 1686 del 18-08-2006 proveniente del Juzgado 27 Civil Municipal de Bogotá, contentivo del acto de **EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL**, DE: NAVARRETE FANDIÑO, LUIS ANDRES A: VILLARREAL HERRERA, RICARDO Y FUENTES DIAZ EVELIA DEL SOCORRO.

Anotación 25 con Radicación 2010-41615 de 05-05-2010, se encuentra la inscripción del oficio No. 1656 del 15-08-2008 Juzgado 27 Civil Municipal de Bogotá, **CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES EMBARGO** (cancela la anotación 23). DE.

14 DIC 2015

RESOLUCION No. de 2015

(004231)

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION,
CONTRA LA RESOLUCION No. 000106 DE 11-04-2014, ACTUACION
ADMINISTRATIVA-EXPEDIENTE 020 DE 2012.**

NAVARRETE FANDIÑO LUIS ANDRES A. FUENTES DIAZ EVILA DEL SOCORRO y VILLARREAL HERRERA, RICARDO, anotación que de manera involuntaria la oficina de registro en el momento de realizar la calificación procedió a inscribir la cancelación del embargo respecto de todos los demandados, registro que se hizo público y la parte interesada guardo silencio, como quiera que el oficio de embargo precisaba: "(...) dispuso comunicarle el LEVANTAMIENTO DE la medida de embargo, que pesa sobre la cuota parte del bien inmueble identificado con la matrícula Inmobiliaria No. 50C-487847 de esta ciudad, denunciado como de propiedad de la parte demandada RICARDO VILLARREAL DIAZ, la otra cuota parte sigue embargada".

Con respecto a la anotación 25, la Oficina de Registro con turno de Corrección C2011-12489, del 13-09-2011, procedió a efectuar una corrección en el citado folio de matrícula, a petición del señor LUIS ANDRES NAVARRETE FANDIÑO, en el sentido de que el embargo queda vigente con respecto a la cuota parte de la demandada Evelia del Socorro Fuentes Díaz, por ende se procedió a incluir en la casilla de comentario de la anotación 25 "(...) continua embargada la cuota parte de Evelia del Socorro", se suprimió en casilla de anotaciones canceladas la numero 23 y en el campo de nombres se suprimió a Evelia del Socorro Fuentes Díaz de conformidad con el texto del oficio 1656 del 15-08-2008 del Juzgado 27 Civil Municipal, dejando con esta corrección vigente el embargo en contra de la citada demanda, y en consecuencia el embargo del Juzgado 35 Civil Municipal resultando improcedente por existir embargo derechos de cuota del Juzgado 27 Civil Municipal.

Pero con antelación a esta corrección, consecutivamente se encuentra en la anotación 27 del 06-07-2010 Radicación 2010-63378 la inscripción de la Escritura Pública No. 1297 del 06-05-2010 Notaría 5° de Bogotá, contentiva del acto DE **HIPOTECA ABIERTA**, DE: VILLARREAL HERRERA, RICARDO Y EVELIA DEL SOCORRO FUENTES DIAZ, a favor DE: EDUARDO MARTINEZ, como quiera que para ese momento el folio de matrícula evidenciaba que se encontraba libre de medidas de embargo.

En la anotación 28, al no existir presuntamente embargo en contra de ninguno de los titulares, mediante turno de radicación 2010-99754 del 07-10-2010, ingresó el embargo del Juzgado 35 Civil Municipal de Bogotá, dentro del proceso ejecutivo con acción personal 2010-1548 del Edificio Batavia Propiedad Horizontal, contra Ricardo Villarreal Herrera y Evila del Socorro Fuentes Díaz, teniendo en cuenta que para el momento de la inscripción del embargo no se encontraban medidas cautelares vigentes y era procedente su registro según el análisis jurídico, y que reunía los requisitos que atañen al proceso de calificación regulado en los artículos 24 y ss. Del Decreto Ley 1250 de 1970, hoy artículo 16 de la Ley 1579 de 2012, en cuanto a esta medida de embargo y al efectuarse la corrección de la cancelación de embargo que antecede, se percibe que la medida citada tampoco se hubiera podido inscribir, por encontrarse embargo vigente.

Es preciso aclarar, que la inscripción del embargo anterior ha sido subsanada o se va a subsanar, atendiendo que en los documentos que fueron radicados posteriores al bloqueo del folio de matrícula a consecuencia de la actuación administrativa, se encuentran

RESOLUCION No. 14 DIC 2015 de 2015

(00'04'23)

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION,
CONTRA LA RESOLUCION No. 000106 DE 11-04-2014, ACTUACION
ADMINISTRATIVA-EXPEDIENTE 020 DE 2012.**

pendientes de calificación y que obran en el expediente, el turno de radicación No. 2012-63835 contentivo del oficio No. 1866 del 12-07-2012 Juzgado 35 Civil Municipal, mediante el cual el citado despacho ordena la cancelación de la medida cautelar de embargo por pago total de la obligación dentro del proceso ejecutivo con acción personal 2010-1548 Edificio Batavia Propiedad Horizontal contra Ricardo Villarreal Herrera y Evelia del Socorro Fuentes Díaz.

Ante todo este Despacho procede a hacer un análisis de la situación presentada con respecto a la petición radicada por los señores RICARDO VILLARREAL HERRERA Y EVELIA EL SOCORRO FUENTES DIAZ, en relación al folio de matrícula No. 50C-487847. Como se observa el motivo de este recurso de reposición y en subsidio el de apelación es en razón a que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, en cabeza de su titular, procedió a ordenar mediante Resolución 000106 de 11-04-2014, dejar sin valor ni efecto jurídico la anotación 27 del folio de matrícula No. 50C-487847, acto contentivo del registro la Hipoteca constituida mediante Escritura Pública No. 1297 del 06-05-2010 Notaría 5° de Bogotá, DE : VILLARREAL HERRERA, RICARDO Y EVELIA DEL SOCORRO FUENTES DIAZ, a favor DE: EDUARDO MARTINEZ, y contra dicha decisión se está interponiendo los citados recursos.

Los recurrentes titulares, esgrimen como argumentos para que se revoque la decisión tomada por la Oficina de Registro, dentro de la Resolución No.000106 de 11-04-2014, donde se dejó sin valor ni efecto la anotación 27, que cuando se registró la escritura de hipoteca, esta cumplía con los requisitos y por ende era procedente su inscripción, porque según ellos, el error fue de la oficina de registro, al omitir y pasar por alto, sin justa causa, el supuesto embargo que había contra uno de sus propietarios, y que cuando se hizo el estudio del folio no existía el embargo, por lo tanto coloca a los titulares como personas de mala fe, y expuestas a una demanda penal que conllevaría un detrimento económico para ellos.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 35 del Decreto Ley 1250 de 1970 vigente para la época de los hechos, hoy modificado por el artículo 59 y 60 de la ley 1579 de 2012 en concordancia con lo dispuesto en la ley 1437 de 2011, sobre actuaciones administrativas, artículos 34 y ss, y Revocatoria Directa artículo 93 numeral primero del CPACA, donde se concluye que cuando se ha cometido un error en el registro, el Registrador tiene la facultad de corregir los errores que se hayan incurrido en aplicación de las normas antes citadas, es importante resaltar que el registro no da ni quita derechos, estos nacen, se modifican o extinguen cuando se dan los presupuestos legales, el registro es uno de ellos, pero por el solo hecho de una mala inscripción el titular no pierde su derecho.

Cuando la oficina de Registro, procede a dejar sin valor ni efecto jurídico la anotación 27 del folio de matrícula No.50C-487847, emite la decisión con respecto a dicha inscripción, este es un acto propio de la administración, dirigido a subsanar una inconsistencia, como lo que reflejaba el citado folio de matrícula.

14 DIC 2015

RESOLUCION No. de 2015

(00 04 23

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION,
CONTRA LA RESOLUCION No. 000106 DE 11-04-2014, ACTUACION
ADMINISTRATIVA-EXPEDIENTE 020 DE 2012.**

En relación a las normas que regulan la procedencia o no de inscribir una escritura de Hipoteca en el registro, debemos traer a colación lo regulado el artículo 43 de la ley 57 de 1887, precisa: "(...) que el Registrador de instrumentos públicos no registrará escritura alguna de enajenación, ni anotará escritura en que se constituya hipoteca, cuando en el libro de registro 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".

Lo anterior en concordancia con el artículo 34 de la Ley 1579 de 2012 que cita: Efectos del embargo. "(...) El registrador no inscribirá a título 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". Parágrafo: Salvo autorización expresa de la autoridad competente no es procedente inscribir actos que impliquen la apertura o cierre de matrículas inmobiliaria, cuando estén inscritos embargos, prohibiciones o actos administrativos que sacan el bien del comercio.

Aquí debemos tener presente que precisamente el artículo 82 del Decreto 1250 de 1970, hoy 49 del Decreto 1579 de 2012, precisa que las inscripciones en el folio de matrícula inmobiliaria, y 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, por lo que en el presente caso materia de debate, se encuentra que el folio de matrícula no reflejaba la realidad jurídica del mismo, atendiendo que cuando se ordena iniciar la respectiva actuación administrativa a petición de un tercero determinado y afectado con el registro de la escritura de hipoteca, como era el señor LUIS ANDRES NAVARRETE FANDIÑO, mediante Auto del 10-09-2012, ya se había procedido por parte de la oficina de registro de instrumentos públicos, con fundamento en la solicitud de corrección C-2011-12489 del 13-09-2011 a efectuar la corrección en el folio de matrícula No. 50C-487847, de la cancelación por voluntad de las partes de la medida de embargo que se encontraba inscrita en la anotación 25, y que por un error en el registro se había indicado que se cancelaba la medida de embargo a favor de los dos titulares señores VILLARREAL HERRERA RICARDO Y FUENTES DIAZ EVILA DEL SOCORRO, cuando de acuerdo a lo consignado en el oficio contentivo de la cancelación de embargo No. 1656 de 15-08-2008, precisaba que se dispuso el levantamiento de la medida de embargo que pesa sobre la cuota parte del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-487847, denunciado como de propiedad de la parte demandada RICARDO VILLARREAL DIAZ, la otra cuota parte seguía embargada".

En ese orden de ideas, es preciso manifestar que el registro de la constitución de hipoteca, inclusive la medida de embargo anteriormente citada, cumplieron con los requisitos establecidos en la normatividad vigente para la época, toda vez que según lo publicitado en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-487847 en ese momento no se encontraban medidas cautelares vigentes y era procedente su registro según el análisis jurídico, determinando que reunía las exigencias y requisitos contemplados en la ley, y más

14 DIC 2015

RESOLUCION No. de 2015

(00 04 23)

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION,
CONTRA LA RESOLUCION No. 000106 DE 11-04-2014, ACTUACION
ADMINISTRATIVA-EXPEDIENTE 020 DE 2012.**

concretamente en relación con la Hipoteca para acceder al registro, en el proceso de calificación artículo 24 del Decreto Ley 1250/1970, vigente para la época de los hechos, hoy artículo 16 y ss. de la Ley 1579 de 2012.

Cuando se presentó a registro la escritura de Hipoteca, que se consideró que reunía requisitos y que era procedente su inscripción en "*apariencia*", atendiendo que el folio reflejaba que no existía embargo vigente inscrito, pero al efectuar la respectiva corrección de la cancelación del embargo que fue solicitada por el peticionario señor LUIS ANDRES NAVARRETE FANDIÑO, con turno de corrección C-2011 -12489 de 13-09-2011, se determinó que la hipoteca que fue inscrita en la anotación 27, debió haberse devuelto, motivo por el cual posteriormente se le da trámite a la Actuación Administrativa presentada por el mismo peticionario a fin de determinar la real situación jurídica del inmueble, atendiendo que se había registrado una escritura de hipoteca contraviniendo lo dispuesto en el artículo 1521 del C.C.

Es bueno precisar que en derecho las cosas se deshacen como se hacen, y en este caso la administración no requería el consentimiento de los otorgantes de la escritura para revocar su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 60 del Estatuto Registral, pero si es bueno resaltar que los titulares de derecho determinados (Evelia del Socorro Fuentes Díaz y Ricardo Villarreal Herrera) e indeterminados, fueron notificados del inicio de la respectiva actuación administrativa, que se estaba iniciando a petición del señor LUIS ANDRES NAVARRETE FANDIÑO, para que si lo consideraban se hicieran parte y esgrimieran sus argumentos, solicitaran pruebas, indicando porque no estaban de acuerdo con la actuación administrativa que se había iniciado, téngase en cuenta que la finalidad del registro es meramente probatoria (art. 43, D. 1250/70), y de ninguna manera es constitutiva del negocio jurídico (art. 2 del mismo.)

También es cierto que la administración tiene vedado interpretar los actos jurídicos, órdenes, prohibiciones, etc., objeto de registro conforme lo preceptuado en el artículo 2° del Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos, por lo que la responsabilidad por el contenido de los documentos objeto de registro, recae estrictamente en las partes que los suscriben o las autoridades que lo profieren conforme lo establece el artículo 30 del Decreto 960 de 1970 y el Decreto 1250/70, y las inscripciones en los folios de matrícula no son constitutivas de los derechos reales, lo que las crea, modifica, extingue, grava, limita o somete los derechos reales a una medida cautelar, son precisamente las declaraciones de las partes en el negocio jurídico debidamente celebrado, no el acto inscrito en el folio de matrícula en sí, por lo tanto revocar una anotación de un folio de matrícula, no elimina derecho alguno a ninguna de las partes relacionadas con una determinada inscripción.

Hay algo que no podemos perder de vista, es que los peticionarios no pueden esgrimir y trasladar su propia incuria a la oficina de Registro, cuando al proceder a la inscripción y registro de la cancelación del embargo, por error fue cancelado en su totalidad a favor de

RESOLUCION No. **174 DIC 2015**
de 2015

(00 04 23

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION,
CONTRA LA RESOLUCION No. 000106 DE 11-04-2014, ACTUACION
ADMINISTRATIVA-EXPEDIENTE 020 DE 2012.**

los dos demandados, **SI**, hay una omisión de la oficina de registro, registro que se hizo público, pero también es cierto que se encuentra que todas las partes guardaron silencio, del posible error cometido por la Oficina de Registro, así como la parte interesada guardo silencio, los titulares del inmueble sabían tenían conocimiento y guardaron silencio, con relación a que el proceso que se adelantaba en contra de la demanda señora Evila del Socorro Fuentes Díaz, este no había finiquitado, y por ende seguía embargada la cuota parte de ella, con relación al proceso que les había iniciado el señor LUIS ANDRES NAVARRETE FANDIÑO, por ende tenían conocimiento y sabían que cuando solicitaron el certificado de tradición del folio de matrícula No. 487847, para proceder a constituir la Hipoteca a favor del señor EDUARDO MARTINEZ, así no lo reflejara el folio de matrícula de acuerdo a las argumentaciones antes expuestas, se encontraba todavía vigente la medida de embargo en relación a la cuota parte de ella y que fue solicitada por el demandante en contra de la señora FUENTES DIAZ.

Por las consideraciones antes expuestas, se mantiene la decisión tomada mediante Resolución No. 000106 de abril 11 de 2014.

Este Despacho:

RESUELVE:

PRIMERO: Confirmar en todas sus partes la Resolución No. 000106 de 11-04-2014, proferida por la Oficina de Registro e Bogotá Zona Centro, y No acceder a las pretensiones del Recurso de Reposición interpuesto por los señores **EVILA DEL SOCORRO FUENTES DIAZ Y RICARDO VILLARREAL HERRERA.**

SEGUNDO: Conceder el Recurso de Apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y registro, en consecuencia envíese todo lo actuado debidamente foliado para que se desate el Recurso ante el superior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 numeral 2 del Decreto 2723 de 29-12-2014.

TERCERO: Notificar el presente acto administrativo a los señores **LUIS ANDRES NAVARRETE FANDIÑO, RICARDO VILLARREAL HERRERA Y EVILA DEL SOCORRO FUENTES DIAZ**, informándoles que contra el presente acto administrativo no procede recurso alguno artículo 75 de la ley 1437 de 2011.

CUARTO: La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

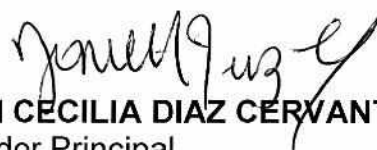
14 DIC 2015
RESOLUCION No. de 2015
(000423)

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION,
CONTRA LA RESOLUCION No. 000106 DE 11-04-2014, ACTUACION
ADMINISTRATIVA-EXPEDIENTE 020 DE 2012.**

QUINTO: Librar las respectivas comunicaciones.

COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los 14 DIC 2015


JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
Registrador Principal


CAMILO ANDRÉS ANTOLÍNEZ FLOREZ
Coordinador Grupo de Gestión Jurídica
Registral

Carmen C. Rojas D.
Profesional Especializado
11-11-2015
