



00000613
RESOLUCIÓN No. del 19 NOV 2019

Por la cual se establece la real situación jurídica de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-40392721 y 50S-40392722, Exp. A.A. 263 de 2018 y N.D. 144 de 2018

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

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

CONSIDERANDO

ANTECEDENTES

Se encuentra constituido por la inscripción del documento Sentencia de fecha 19 de Septiembre de 2005, presuntamente proferida por el Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Bogotá D.C., que al parecer declaró que pertenece el dominio pleno de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-40392721 y 50S-40392722 a MERY FLOREZ PEREZ, dentro del proceso ordinario de pertenencia No. 2003-0582-1, instaurado por MERY FLOREZ PEREZ en contra de INVERCIONES(sic) Y EXPLOTACIONES AMG LIMITADA. Y PERSONAS INDETERMINADAS, inscrita respectivamente en las anotaciones No. 7 y 5, de las citadas matriculas inmobiliarias, el 9 de Octubre de 2018 bajo el turno de documento No. 2018-63573, como: Oficio No. 2811 del 6 de Octubre de 2005, con el que se remitió la mencionada providencia.

Mediante Derecho de Petición radicado el 22 de Octubre de 2018, bajo el consecutivo de correspondencia 50S2018ER24358¹, presentado por el apoderado especial de la empresa SUEVER S.A.S., solicitó se le informe lo siguiente:

"1.- Que documento fue utilizado para realizar la ANOTACION No. 007 de la MATRICULA INMOBILIARIA No. 50S-40392721...()"

"2.- Que documento fue utilizado para realizar la ANOTACION No. 005 de la MATRICULA INMOBILIARIA No. 50S-40392722...()"

"3.- Porque razón no fueron rechazadas las inscripciones de las Matriculas inmobiliarias No. 50S-40392721 y 50S-40392722, si según dice en las anotaciones antes mencionadas el oficio que radicaron tiene aproximadamente TRECE (13) AÑOS de su expedición".

"4.- Porque razón no le fue exigido una actualización del oficio que fue presentado".

¹ Folio 3 a 5 del expediente.



19 NOV 2019

"5.- Porque razón no se le dio cumplimiento a los Decretos 1250 de 1970, 1270 de 1970, Ley 960 de 1970, igualmente a la Guía de causales de no inscripción de los documentos sometidos a registro donde se describen 609 causas, documento emanado por la Superintendencia de Notariado y Registro en el año 2010".

De otra parte, mediante escrito radicado el mismo día bajo el consecutivo de correspondencia 50S2018ER24359², el apoderado especial de la empresa SUEVER S.A.S., solicita la Suspensión temporal del trámite de registro de que trata el artículo 19 de la ley 1579 de 2012, de las matriculas inmobiliarias No. 50S-40392721 y 50S-40392722, y que se sirva "CANCELAR ADMINISTRATIVAMENTE" las anotaciones 7 y 5 de las citadas matriculas inmobiliarias, por cuanto el día 9 de octubre de 2018, se realizaron dos registros a las mencionadas matriculas inmobiliarias, los cuales "a una simple observación se puede concluir que son producto de un acto ilícito, debido a que el oficio 2811 presuntamente fue elaborado el 06-10-2005, es decir, aproximadamente hace trece (13) años, circunstancia bastante extraña, toda vez que para el año 2005 estaba rigiendo el Decreto 1270 de 1970, el cual en su artículo 22 dice:

"Decreto 1270 de 1970, art. 22. El proceso de registro de un título o documento, se compone de la radicación, la calificación, la inscripción y la constancia de haberse ejecutado ésta, y deberá cumplirse en el término de setenta y dos horas".

"De igual manera, es imposible creer que una persona espere trece (13) años para registrar una sentencia judicial donde le adjudican dos inmuebles, e igualmente es más increíble que un funcionario especializado pase por alto la fecha de un documento tan importante como la sentencia de un Juzgado donde adjudica los bienes inmuebles antes mencionados, y no le surja la duda o por lo menos exija una actualización del presunto oficio 2811 del 06-10-2005, hecho que no ocurrió toda vez que el Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá, archivo el proceso en el 24 de octubre de 2005, y a la fecha la única petición de desarchivo fue la realizada por el suscrito el día 18 de octubre de 2018" (adjunta copia folio 32)

Con fundamento en lo anterior, mediante auto del 30 de Octubre de 2018³, se inició la correspondiente actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-40392721 y 50S-40392722, ordenándose comunicar de la misma a FRANCISCO JAVIER GONZALEZ CIFUENTES apoderado especial de la empresa SUEVER S.A.S., a MERY FLOREZ PEREZ, al Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá D.C. (proceso ordinario de pertenencia No. 2003-0582 01) y demás personas indeterminadas por publicación en la página web de la entidad (Art. 37 ley 1437 de 2011).

Además se negó la suspensión del trámite de registro en los folios de las matriculas inmobiliarias No. 50S-40392721 y 50S-40392722, presentada por el apoderado especial de la empresa SUEVER S.A.S., radicada el 22 de Octubre de 2018, bajo el consecutivo de correspondencia 50S2018ER24359.

² Folio 18 a 20 del expediente.

³ Folio 91 a 94 del expediente.

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71
Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co





19 NOV 2019

También se ordenó, enviar copia al Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá D.C., del documento radicado bajo el turno No. 2018-63573, para que certifique si en ese despacho se profirió el Oficio No. 2811 del 6 de octubre de 2005 y la providencia de fecha 19 de Septiembre de 2005, dentro del proceso ordinario de pertenencia No. 2003-0582 01 de MERY FLOREZ PEREZ contra INVERSIONES(sic) Y EXPLOTACIONES AMG LIMITADA., y PERSONAS INDETERMINADAS, en caso de que no las haya expedido interponga la respectiva denuncia penal y allegue copia a la presente actuación administrativa.

Por escrito radicado 24 de octubre de 2018 bajo el consecutivo de correspondencia 50S2018ER24516, el apoderado especial de la empresa SUEVER S.A.S., interpuso RECURSO DE REPOSICION EN SUBSIDIO DE APELACION, en contra de los actos administrativo de inscripción publicitados respectivamente en las anotaciones No. 7 y 5 de los folios de matrícula inmobiliaria 50S-40392721 y 50S-40392722, correspondiente al Oficio No. 2811 del 06-10-2005 del juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá, Especificación: DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA, a favor de MERY FLOREZ PEREZ, con la finalidad de que se "ANULEN", teniendo en cuenta que se efectuaron "violando la siguiente normatividad Decretos 1250 de 1970, 1270 de 1970, ley 960 de 1970, e igualmente a la guía de causales de no inscripción de los documentos, toda vez que existen las siguientes irregularidades:"

"1. No se inscribió la demanda para efectos de publicidad"

"Dentro de calificación del trámite nunca se le dio la publicidad de la inscripción de la demanda de pertenencia como lo ordena la ley, para que en el evento de efectuarse alguna negociación sobre el inmueble se permitiera a las partes sobre las consecuencias de la negociación sobre los predios mencionados. Medida cautelar que brilla por su ausencia".

"2. Tiempo de la Sentencia Superior a diez (10) años y Oficio 2811 del 06-10-2005".

"Tanto la Sentencia de Pertenencia emanada por el Juzgado Diecinueve Civil del Circuito, como el oficio No. 2811 del 06-01-2005, superan los trece (13) años."

"Del juzgado antes mencionado existe constancia de fecha octubre 22 de 2018, donde certifica que el proceso radicado bajo el No. 11001310301920030058201, se encuentra ARCHIVADO desde el día 24 de octubre de 2005, sin que a la fecha se hay DESARCHIVADO, habiendo trascurrido más de TRECE (13) años, razón por la cual la oficina de Instrumentos Públicos Zona Sur, no tuvo en cuenta la vigencia tanto de sentencia como de oficio para hacer las anotaciones en los términos de ley".

"PETICIÓN"

"1. Se sirva ANULAR LAS ANOTACIONES No. 07 y 05 respectivamente de los FOLIOS DE LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS Nos. 50S-40392721 y 50S-40392722."

"2. En caso de no concederse el RECURSO DE REPOSICION, le solicito se sirva dar el tramite respectivo del RECURSO DE APELACION ante el superior jerárquico, como lo ordena la ley."

"3. Adicionalmente le solicito a mi costa se expida la totalidad de las copias de los antecedentes administrativos de los predios que corresponden a las matriculas Nos. 50S-40392721 y 50S-40392722".

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71
Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co





Anexa copia de los siguientes documentos: Certificado de tradición de los folios de matrícula 50S-40392721 y 50S-40392722; Certificado de Cámara y Comercio Código verificación A 188825023BEDC; poder especial otorgado y certificación del Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá, fecha octubre 22 de 2018 (folios 5 a 15 carpeta ND. 144 de 2018).

Dicho recurso se acumuló a la presente actuación administrativa y se le comunicó al recurrente por oficio 50S2018EE36573 del 8 de Noviembre de 2018 (folio 16 N.D. 144 de 2018).

En cumplimiento de lo ordenado en el auto de fecha 30 de Octubre de 2018, mediante oficio 50S2018EE34475 del 30 de octubre de 2018, se comunicó de la presente actuación administrativa al apoderado especial de la empresa SUEVER SAS (folio 95 y 96), por oficio 50S2018EE34561 del 30 de Octubre de 2018, al Juzgado 19 civil del Circuito de Bogotá D.C. (folio 97 y 98).

Mediante oficio 50S2019EE34518 del 30 de Octubre de 2018, se solicitó al Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá D.C., que verificara si en ese despacho se profirió el oficio No. 2811 de fecha 6 de octubre de 2005 y la providencia de fecha 19 de Septiembre de 2005 dentro del proceso ordinario de pertenencia No. 2003-0582 01, se adjuntó copia, y que en caso de que no exista, enviara copia de la respectiva denuncia penal (folio 99 y 100).

A la señora MERY FLOREZ PEREZ, al desconocerse dirección de notificación se comunicó por edicto fijado el 31 de Octubre hasta el 9 de Noviembre de 2018 (folio 101 y 102) y demás personas indeterminadas por publicación en la página web de la entidad del auto de apertura (folio 103 y 104).

Mediante correo electrónico de fecha 1 de Noviembre de 2018, se solicitó al Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá D.C., lo solicitada en el oficio 50S2018EE34518 (folio 105 y 106).

INTERVENCIÓN DE LAS PARTES

El apoderado especial de la empresa SUEVER S.A.S., por escrito radicado el 14 de Noviembre de 2018 bajo el consecutivo de correspondencia 50S2018ER26222 (folio 17 a 19 Exp. N.D. 144-18), allega original del oficio No. 3106 de fecha 13 de noviembre de 2018, emanado por el Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Bogotá D.C. (folio 20 Exp. N.D. 144-18), que a la letra señala:

"En atención a la solicitud elevada por el Registrador Principal de la Oficina de Registro Zona Sur de Bogotá D.C., mediante consecutivo número ORIP-BZS-JU-ESPEC 50S-2018EE34518, me permito solicitarle se abstenga de inscribir la sentencia proferida el día 19 de septiembre de 2005, allegada como anexo en su comunicado, y trasladada a ese ente de registro mediante oficio número 2811 de 6 de octubre de 2005, como quiera que tales documentos son **FALSOS**."

"Al efecto, me permito manifestarle que a esta conclusión fácilmente se arriba, atendiendo a que la juez que suscribe la decisión, así como la Secretaría que emanó supuestamente los oficios, NO FUNGIAN para el año 2005, en tales

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71
Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co





19 NOV 2019

cargos. *Una vez se halle físicamente el expediente, o se aclare el origen del acto ilícito, se pondrá en conocimiento el hecho de la Fiscalía General de la Nación.*

Que por lo anterior, solicita la cancelación inmediata de las anotaciones 5 y 7 de los folios de matrícula 50S-40392722 y 50S-40392721 respectivamente, correspondientes a los documentos falsos y adelantar investigación interna por su radicación e inscripción en los mencionados folios de matrícula.

Mediante escrito radicado el 29 de Noviembre de 2018 bajo el consecutivo de correspondencia 50S2018ER27731 (folio 107), el señor NELSON CARDENAS SALAZAR allega poder otorgado por MERY FLOREZ PEREZ, para que la represente dentro de la presente actuación administrativa (folio 108 y 109).

La señora MERY FLORES PEREZ, mediante escrito derecho de petición radicado el 27 de Noviembre de 2018 bajo el consecutivo de correspondencia 50S2018ER27544 (folio 114 a 115), pone en conocimiento que: "en la actualidad soy una víctima del perseguimiento y constreñimiento por parte de manos y actores criminales que buscan sabotear e incriminarme en supuestos actos delictivos y que a continuación expongo los siguientes hechos:

"1. Fui adjudicada por prescripción adquisitiva por sentencia judicial emitida por el juzgado 19 civil del circuito de Bogotá el 6 de octubre de 2005 sentencia que no pude registrar con antelación por amenazas de muerte por parte del señor ALVARO MOJICA y otros, también fui víctima de extorsión por parte de abogados para entregarme la sentencia hasta cumplir con dineros que ellos me exigieron".

"2. En días pasados me entero que los folios de matrícula fueron bloqueados por un acto administrativo por la oficina jurídica de registro de instrumentos públicos zona sur de Bogotá".

"3. Acto administrativo del cual nunca he sido notificada al respecto. En la cual ciento se están vulnerando mis derechos a la legítima defensa por lo siguiente:

"A) La empresa o sociedad SUEVER la desconozco, toda vez que la demanda fue en contra de inversiones y explotaciones A.M.G. Empresa entonces del señor ALVARO MOJICA".

*"B) Se allega a la oficina de registro de instrumentos públicos un supuesto oficio emanado por el juzgado 19 civil del circuito de Bogotá, donde aparentemente mi sentencia es ilegítima. En consecuencia **PRESUNTO?** por que en pleno **PARO** judicial existe tal oficio. Si revisando la página judicial de las últimas actuaciones del proceso en el juzgado 19 civil del circuito de Bogotá, nunca aparece tal solicitud al despacho ni siquiera elaboración de tal oficio, ¿pregunta?"*

"C. En averiguaciones hechas por mi abogado días antes del día del paro judicial y en la apertura del acto administrativo ante registro, la oficina de registro de instrumentos públicos de la zona sur de Bogotá, le oficio mediante correo electrónico, el día martes 30 de octubre de 2018 en el Juzgado 19 civil del circuito de Bogotá, solicitando la confirmación de dicha sentencia y posteriormente el juzgado 19 civil del circuito mediante correo electrónico le confirma a registro la sentencia, copias de los correos que anexo al presente escrito, para que se tenga en cuenta como se evidencian" (folio 116 y 117).

"Expuestas estas situaciones solicito con carácter urgente se me notifique a mi apoderado judicial doctor NELSON CARDENAS SALAZAR, con cedula de ciudadanía número 4.207.704 y T.P 141911 del C.S.J de todos los actos administrativos para que en mi nombre y representación exponga todas las pruebas que aclaran lo malverso en tal acto administrativo".

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71
Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



Certificado N° SC 7085-1

Certificado N° GP 174-1



El Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá D.C., en oficio No. 265 del 6 de Febrero de 2019, radicado el 7 de Febrero bajo el consecutivo de correspondencia 50S2019ER02592 (folio 120), en cumplimiento del auto de fecha febrero primero de 2019, ordeno oficiarnos "a efectos de que sean bloqueados por dicho ente, los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 050S-40392721 y 50S-40392722, en virtud de que, para la fecha de proferirse el pertinente fallo de instancia y emitirse las piezas secretariales respectivas, no se encontraban laborando en este Despacho Judicial, la suscrita Juez como tampoco Liliانا Guevara Bolaño como secretaria, apareciendo, no obrante lo anterior, suscribiendo las piezas procesales a las que se hizo referencia en el párrafo que precede".

Por correo electrónico de fecha 11 de marzo de 2019 radicado el mismo día bajo el consecutivo de correspondencia 50S2019ER04894, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá – Sala Civil, comunicó la admisión de la Acción de Tutela No. 2019-00370 00 de FRANCISCO JAVIER GONZALEZ CIFUENTES contra JUZGADO 19 CIVIL DEL CIRCUITO Y OTRA, en la que se vincula a esta oficina de registro, para que: "en el término improrrogable de un día, informe todo lo que considere pertinente en relación con los hechos y derechos invocados, para tal efecto me permito remitirle copia de la demanda y copia del auto a fin de que se sirva dar cumplimiento al mismo" (folio 121 a 150). Informe que se rindió por oficio 50S2019EE06518 del 12 de Marzo de 2019 (folio 151 a 153).

El Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá D.C., por oficio No. 715 del 29 de marzo de 2019 radicado el 2 de Abril bajo el consecutivo de correspondencia 50S2019ER06924 (folio 154), en cumplimiento de lo ordenado en auto del 26 de marzo de 2019, comunica que: "se tuvieron por incorporada al expediente la comunicación allegada por ustedes 50S2019EE06242 de febrero 25 de 2019, ordenando poner en conocimiento a la Notaria 53 de Bogotá, la comunicación en mención, igualmente se anexa copia del oficio No. 266 de febrero 6 de 2019, para su conocimiento enviado a la Fiscalía de la Nación" (folio 155); en el mencionado oficio No. 266, se solicitó a la Fiscalía que "inicien las investigaciones pertinentes, tendientes a establecer las conductas que pudieran ser consideradas como punibles con ocasión a la posible falsificación de la sentencia judicial y del oficio de levantamiento de medida cautelar sobre los inmuebles con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40392721 y 50S-40392722".

Por oficio MT-2036/19 del 14 de marzo de 2019 radicado el 22 de marzo bajo el consecutivo de correspondencia 50S2019ER06130 (folio 156), el cuerpo técnico de Investigación – C.T.I. seccional Bogotá, en cumplimiento de la orden de policía judicial, emitida por la FISCALIA 362 SECCIONAL, adscrita a la unidad de Fe pública y orden económico, solicitó certificados de libertad y tradición correspondiente a los predios 50S-40392721 y 50S-40392722, los que se remitieron con oficio 50S2019EE10509 del 8 de abril de 2019, como lo prevé el parágrafo del artículo 67 de la ley 1579 de 2012 (folio 157).

El apoderado especial de la señora MERY FLOREZ PEREZ, mediante escrito radicado el 9 de Abril de 2019 bajo el consecutivo de correspondencia 50S2019ER07642 (folio 160 y 161), solicitó "dar por terminado el acto administrativo que se lleva en esta oficina el cual se encuentra afectando los interés legítimos y legales de mi cliente", por los hechos expuestos en el escrito petitorio.

Por Auto de fecha 29 de mayo de 2019 (folio 180 y 181), no se reconoce personería para actuar al señor NELSON RODOLFO CARDENAS SALAZAR, como apoderado especial de la señora

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71
Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co





19 NOV 2019

MERY FLOREZ PEREZ, dentro de la presente actuación administrativa, toda vez que se encuentra suspendido para ejercer la profesión desde el 16 de Agosto de 2018 hasta 15 de agosto de 2020 y excluido desde el 12 de abril de 2019, por sentencias de fecha 15 de agosto y 31 de octubre de 2018, proferidas por la sala jurisdiccional Disciplinaria del consejo Superior de la Judicatura de Bogotá D.C. (folio 158 y 159).

ACERVO PROBATORIO

Conforman el acervo probatorio los folios y los documentos que reposan en el archivo de esta oficina, para las matrículas inmobiliarias No. 50S-40392721 y 50S-40392722 y la documentación que reposa en las carpetas del expediente A.A. 263-2018 Y N.D. 144-2018.

FUNDAMENTOS NORMATIVOS

Artículos 34 y subsiguientes de la Ley 1437 de 2011, artículos 3, 4, 8, 13, 16, 20, 22, 45, 49, 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012 estatuto de registro de instrumentos públicos, instrucción administrativa No. 11 del 30 de julio de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro y demás normas concordantes.

LA DECISIÓN

Llegada la oportunidad para decidir luego de agotado el trámite de instancia y cumplida las comunicaciones y publicaciones dispuestas por la ley y con base en las pruebas e informes disponibles, se procede por parte de este Despacho a emitir el pronunciamiento de fondo adscrito a su competencia respecto del mérito de la Actuación Administrativa emprendida, de conformidad con lo previsto en la instrucción administrativa No. 11 del 30 de Julio de 2015 proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

El Registro de la propiedad Inmueble, como servicio público que es, además de cumplir con los objetivos básicos de servir como medio de tradición de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos sobre ellos, de dar publicidad a los actos que trasladen o mutan el dominio de los mismos o que imponen gravámenes o limitaciones; es regulado y se orienta por unos principios que a la vez le sirven de reglas que facilitan sus conocimientos y aplicación, tales como el de legalidad, legitimación, especialidad, rogación, prioridad o rango, publicidad y tracto sucesivo.

La Jurisprudencia ha sostenido de forma reiterada que el registro por sí sólo no confiere, derechos ni modifica situaciones jurídicas, ellas nacen de los actos celebrados por los particulares o las decisiones tomadas por las autoridades judiciales, administrativas o arbitrales; Ni aún la tradición de inmuebles o la constitución de derechos reales mediante el registro son estrictamente dependientes del acto del registrador, sino que emanan de la Ley que ha consagrado esos efectos.

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71
Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co





Entonces, los asientos registrales gozan de una presunción legal de veracidad frente a terceros, mientras no se demuestre lo contrario. La presunción de existencia del derecho a favor del titular inscrito es relativa, ella se condiciona a la validez del título registrado, la inscripción no aumenta ni disminuye el valor de éste, el registro no confiere ni puede quitar derechos, ya que los derechos los confiere la ley, es decir sólo aquellas inscripciones que cumplan con las formalidades legales son las que efectivamente demuestran los derechos que tienen los titulares del predio o los acreedores de los mismos.

Consultados nuevamente los folios de matrícula inmobiliaria 50S-40392721 y 50S-40392721, se observa que estos nacieron a la vida jurídica el 25 de Abril de 2002, con ocasión de la división material del folio de matrícula de mayor extensión 50S-40389477, realizada por la propietaria del inmueble para aquel entonces sociedad INVERSIONES Y EXPLOTACIONES AMG LTDA., mediante Escritura No. 2062 del 23 de Abril de 2002 otorgada en la Notaria 24 del Círculo de Bogotá D.C., registrada el 24 de Abril de 2002 bajo el turno el turno de documento No. 2002-29031 y se encuentran actualmente a nombre de la señora MERY FLOREZ PEREZ, quien los adquirió por DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA, según Sentencia de fecha 19 de Septiembre de 2005, proferida por el Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Bogotá D.C., dentro del proceso ORDINARIO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO No. 2003-0582 01, instaurado por MERY FLOREZ PEREZ en contra de INVERCIONES (sic) Y EXPLOTACIONES AMG LIMITADA Y PERSONAS INDETERMINADAS, comunicada por oficio No. 2811 del 6 de Octubre de 2005, registrado el 9 de octubre de 2018 cuando fuere radicado bajo el turno No. 2018-63573.

De la tradición que refleja los mencionados folios de matrícula, se observa que no se encuentra inscrita la medida cautelar de DEMANDA decretada en el proceso de pertenencia No. 2003-0582 01 que curso en el Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá D.C. y que la sociedad INVERSIONES Y EXPLOTACIONES AMG LTDA demandada en dicho proceso de pertenencia, por Escritura No. 7097 del 20 de Noviembre de 2002 otorgada en la Notaria 24 del Círculo de Bogotá D.C., transfirió el inmueble identificado con el folio de matrícula 50S-40392721, a título de Compraventa a ORLANDO PINEDA SALINAS y JOSE RICARDO RIOS ROMERO, quienes a su vez por Escritura No. 2086 del 19 de Mayo de 2007 otorgada en la Notaria 18 del Círculo de Bogotá D.C., lo transfirió a la sociedad SUEVER LTDA.; de otra parte, por Escritura No. 2424 del 12 de Junio de 2007 otorgada en la Notaria 18 del Círculo de Bogotá D.C., la sociedad demandada transfirió el inmueble identificado con el folio de matrícula 50S-40392722, a título de Compraventa a la sociedad SUEVER LTDA.

Uno de los puntos que discute el apoderado especial de la empresa SUEVER LTDA y que negaría en su momento la inscripción de la declaración judicial de pertenencia, se relaciona con la inscripción de la demanda. Dicha cautela⁴ tiene el objetivo de advertir a los adquirentes de un

⁴ Regulada por el inciso 3º del literal a) del numeral primero del artículo 690 del Código de Procedimiento Civil, precepto recogido hoy en los cánones 590 (literal a) del numeral 1º) y 591 del Código General del Proceso.



bien sobre el cual recae la medida, que éste se halla en litigio, debiendo entonces atenerse a los resultados de la sentencia que en él se profiera.

Por su naturaleza, la inscripción de la demanda no sustrae los terrenos del comercio, ni produce los efectos del secuestro, como la de impedirle a su propietario disponer de ellos, pero tiene la fuerza de aniquilar todas las anotaciones realizadas con posterioridad a su inscripción, que en el presente caso conllevaría a las transferencias de dominio de las propiedades realizadas por el demandado.

Esas características fueron fijadas por el artículo 42 de la Ley 57 de 1887⁵, el cual prescribía: "Todo Juez ante quien se presente una demanda civil ordinaria sobre la propiedad de un inmueble, ordenará que se tome razón de aquélla en el Libro de Registro de demandas civiles, luego que el demandado haya sido notificado de la demanda".

Lo anterior obliga al juzgador que decide sobre la anotada cautela, a realizar una valoración, prima facie, de las respectivas súplicas⁶ a fin de otorgarles fumus boni iuris⁷, que según el numeral 1° del artículo 690 del Código de Procedimiento Civil, hoy previsto en los cánones 590 (literal a) del numeral 1°⁸ y 591⁹ del Código General del Proceso conlleva constatar una hipotética amenaza al "dominio u otra [prerrogativa] real principal o una universalidad de bienes", o en otras palabras, suponer cuál sería la suerte jurídica del predio en caso de prosperar el libelo genitor.

⁵ "Sobre adopción de Códigos y unificación de la legislación Nacional".

⁶ "[L]a cognición cautelar se limita, en todos los casos, a un juicio de probabilidades y de verosimilitud. (...) [B] hasta que la existencia del derecho aparezca verosímil, esto es, (...) que según el cálculo de probabilidades, se pueda prever que la providencia principal declarará el derecho en sentido favorable a aquél que solicita la medida cautelar, por lo que el resultado de la cognición sumaria tiene valor de hipótesis" (CALAMANDREI, Piero, Introducción al Estudio Sistemático de las Providencias Cautelares, trad. de Santiago Sentís Melendo. Editorial Bibliográfica Argentina. Buenos Aires, 1945).

⁷ Significa "aparición de buen derecho". Dicho concepto corresponde al juicio de valor realizado por el funcionario judicial facultado para emitir una medida cautelar, mediante el cual se formula una hipótesis que, con los medios de prueba aportados por el solicitante y los requisitos establecidos por ley para la concesión de la misma, permite colegir, con un grado de acierto, cuál sería el sentido de la sentencia que se dicte en el proceso, así como sus posibles efectos, tratando así de garantizar su cumplimiento en caso de salir airoas las pretensiones.

⁸ "Artículo 590. Medidas cautelares en procesos declarativos. En los procesos declarativos se aplicarán las siguientes reglas para la solicitud, decreto, práctica, modificación, sustitución o revocatoria de las medidas cautelares:

"1. Desde la presentación de la demanda, a petición del demandante, el juez podrá decretar las siguientes medidas cautelares:

"a) La inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro y el secuestro de los demás cuando la demanda verse sobre dominio u otro derecho real principal, directamente o como consecuencia de una pretensión distinta o en subsidio de otra, o sobre una universalidad de bienes.

⁹ "Artículo 591. Inscripción de la demanda. Para la inscripción de la demanda remitirá comunicación a la autoridad competente de llevar el registro haciéndole saber quiénes son las partes en el proceso, el objeto de este, el nombre, nomenclatura, situación de dichos bienes y el folio de matrícula o datos del registro si aquella no existiere. El registrador se abstendrá de inscribir la demanda si el bien no pertenece al demandado.

"El registro de la demanda no pone los bienes fuera del comercio pero quien los adquiera con posterioridad estará sujeto a los efectos de la sentencia de acuerdo con lo previsto en el artículo 303. Si sobre aquellos se constituyen posteriormente gravámenes reales o se limita el dominio, tales efectos se extenderán a los titulares de los derechos correspondientes.

"La vigencia del registro de otra demanda o de un embargo no impedirá el de una demanda posterior, ni el de una demanda el de un embargo posterior.

"Si la sentencia fuere favorable al demandante, en ella se ordenará su registro y la cancelación de las anotaciones de las transferencias de propiedad, gravámenes y limitaciones al dominio efectuados después de la inscripción de la demanda, si los hubiere; cumplido lo anterior, se cancelará el registro de esta, sin que se afecte el registro de otras demandas. Si en la sentencia se omitiere la orden anterior, de oficio o a petición de parte, la dará el juez por auto que no tendrá recursos y se comunicará por oficio al registrador".



En conclusión, el Comprador de buena fe es quien detenta el bien como propietario, creyendo recibirlo de su dueño en virtud de un justo título "cuyos vicios ignora"¹⁰, vale decir, se trata de una convicción formada de que ninguna otra persona, salvo él, tiene derecho sobre el terreno. De ese modo, "la buena fe no es solamente la ignorancia del derecho de otro en la cosa, sino la certidumbre de que se es propietario"¹¹.

Al respecto, expuso la Corte Suprema de Justicia:

"(...) Tratándose de la adquisición de inmuebles, la buena fe se funda en un elemento externo consistente en el registro inmobiliario, que es, conforme al art. 1° del decreto 1250 de 1970, 'un servicio del Estado' que se presta por funcionarios públicos, y que permite a toda persona que desea celebrar actos o contratos sobre bienes de tal naturaleza, indagar mediante la obtención de un certificado de tradición y libertad, cuál es la situación jurídica de un determinado bien raíz, cuáles sus titulares, sus limitaciones etc., y por ello, si una persona, confiada en la información reflejada en uno de tales documentos, obtiene, por vía de ilustración, de manos de su verdadero propietario el derecho de dominio, sin que aparezca que existe alguna limitación, gravamen o medida cautelar que pueda afectarlo, la ley protege la buena fe de ese tercero, así con posterioridad apareciere que sobre tal inmueble existía una específica restricción, acordada o decretada ex ante, pero no inscrita oportunamente (...) "¹² (subrayado propio).

Corolario de lo anterior, el documento¹³ radicado el 9 de Octubre de 2018 bajo el turno de documento 2018-63573, inscrito en la anotación No. 7 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40392721 y en la No. 5 del folio de matrícula 50S-40392722, no fue emitido por el Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Bogotá D.C., según lo manifestado por dicho despacho Judicial en el Oficio No. 3106 del 13 de Noviembre de 2018 (folio 20 ND.144-18), así como en los No. 265 y No. 266 del 6 de Febrero de 2019 (folio 120 y 155), al tenor de lo establecido en el artículo 243¹⁴ del Código General del Proceso, no adquiere la calidad de documento público y es inexistente como tal, por ende, su inscripción errada inducida por él, no crea derecho; por tanto, al tenor de establecido en el inciso segundo del artículo 60 de la ley 1579 de 2012, se procederá a su corrección dejándose sin valor ni efecto jurídico registral.

¹⁰ CLARO SOLAR, Luis. Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado. Santiago, Editorial Jurídica de Chile, t. VI, páginas. 490 a 492.

¹¹ Ídem.

¹² CSJ. Civil. Sentencia de 19 de diciembre de 2006, rad. 8158.

¹³ Denominado como Oficio No. 2811 del 06-10-2005, que remitió la Sentencia de fecha 19 de Septiembre de 2005 del Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

¹⁴ **ARTÍCULO 243. DISTINTAS CLASES DE DOCUMENTOS.** Son documentos los escritos, impresos, planos, dibujos, cuadros, mensajes de datos, fotografías, cintas cinematográficas, discos, grabaciones magnetofónicas, videograbaciones, radiografías, talones, contraseñas, cupones, etiquetas, sellos y, en general, todo objeto mueble que tenga carácter representativo o declarativo, y las inscripciones en lápidas, monumentos, edificios o similares.

Los documentos son públicos o privados. Documento público es el otorgado por el funcionario público en ejercicio de sus funciones o con su intervención. Así mismo, es público el documento otorgado por un particular en ejercicio de funciones públicas o con su intervención. Cuando consiste en un escrito autorizado o suscrito por el respectivo funcionario, es instrumento público; cuando es autorizado por un notario o quien haga sus veces y ha sido incorporado en el respectivo protocolo, se denomina escritura pública.



19 NOV 2019

Al respecto, la instrucción administrativa No. 11 del 30 de julio de 2015 proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro, denominada "CORRECCION DE UN ACTO DE INSCRIPCION POR INEXISTENCIA DE INSTRUMENTO PUBLICO, ORDEN JUDICIAL O ACTO ADMINISTRATIVO", impartió la siguiente instrucción: "en el evento que la autoridad o creador del supuesto instrumento público, certifique que NO expidió o autorizo el documento, el registrador en el momento de decidir la actuación administrativa corregirá la inscripción dejándola sin valor ni efecto registral, con fundamento en el inciso segundo del artículo 60 de la ley 1579 de 2012".

Por lo anterior, este despacho procederá a corregir o subsanar el error evidenciado en el registro del documento publicitado en la anotaciones No. 7 del folio de matrícula 50S-40392721 y en la No. 5 del folio de matrícula 50S-40392722, dejándose sin valor jurídico registral, conforme lo preceptuado en el artículo 59 y en el inciso segundo del artículo 60 de la ley 1579 de 2012, para que el folio de matrícula inmobiliaria citado, exhiba el real estado jurídico del respectivo bien raíz (Art. 49 ley 1579 de 2012).

Así las cosas, los recursos interpuestos por la empresa SUEVER SAS, a través de su apoderado especial, contra el acto administrativo inscripción del documento radicado bajo el turno de documento No. 2018-63573 se entiende concedido, toda vez que se accedió a lo solicitado.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Corrijase la anotación No. 7 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40392721 y la No. 5 del folio 50S-40392722, dejándose sin valor ni efecto jurídico registral, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia, dejando constancia en el mismo sobre tal circunstancia y efectúense las salvedades de ley (Art. 59 y 60 ley 1579 de 2012).

ARTÍCULO SEGUNDO: Notifíquese personalmente de esta providencia al apoderado especial de la empresa SUEVER SAS, a la señora MERY FLOREZ PEREZ; si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso; y terceros que no intervinieron en la actuación o de quienes se desconozca su domicilio, con publicación de la presente providencia por una sola vez en la página web de la entidad (Art. 67, 69 y 73 ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO TERCERO: Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición ante el Registrador Principal de esta oficina y el de apelación para ante el subdirector de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, los cuales deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso, ante el registrador principal de esta oficina (Art. 74, 76 ley 1437/2011.).

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71
Teléfono: 3282121
E-mail: ofregisbogotasur@supernotariado.gov.co





ARTÍCULO CUARTO: Una vez en firme la presente providencia, envíese copia al Juzgado 19 Civil del Circuito de Bogotá D.C., y a la Superintendencia Delegada para el Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, para su conocimiento y fines pertinentes.

ARTÍCULO QUINTO: Esta Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los

19 NOV 2019

EDGAR JOSÉ NAMÉN AYUB
Registrador Principal

Proyectó: John Jairo Pachón M.
Revisó: Lorena del Pilar Neira Cabrera
Coordinadora del grupo de Gestión Jurídico Registral

ARTÍCULO 3° de la ley 1579 de 2012. PRINCIPIOS. Las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral son los principios de:

a) **Rogación.** Los asientos en el registro se practican a solicitud de parte interesada, del Notario, por orden de autoridad judicial o administrativa.

El Registrador de Instrumentos Públicos sólo podrá hacer inscripciones de oficio cuando la ley lo autorice...()

d) **Legalidad.** Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción;

e) **Legitimación.** Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario...()

ARTÍCULO 4o. ACTOS, TÍTULOS Y DOCUMENTOS SUJETOS AL REGISTRO. Están sujetos a registro:

a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;

b) Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;

c) Los testamentos abiertos y cerrados, así como su revocatoria o reforma de conformidad con la ley.

Artículo 8°. Matrícula inmobiliaria. Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4°, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando...()

ARTÍCULO 13. PROCESO DE REGISTRO. El proceso de registro de un título o documento se compone de la radicación, la calificación, la inscripción y la constancia de haberse ejecutado esta.

ARTÍCULO 16. CALIFICACIÓN. Efectuado el reparto de los documentos se procederá a su análisis jurídico, examen y comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro.

ARTÍCULO 20. INSCRIPCIÓN. Hecho el estudio sobre la pertinencia de la calificación del documento o título para su inscripción, se procederá a la anotación siguiendo con todo rigor el orden de radicación, con indicación de la naturaleza jurídica del acto a inscribir, distinguida con el número que al título le haya correspondido en el orden del Radicador y la indicación del año con sus dos cifras terminales. Posteriormente se anotará la fecha de la inscripción, la naturaleza del título, escritura, sentencia, oficio, resolución, entre otros, su número distintivo, si lo tuviere, su fecha, oficina de origen, y partes interesadas, todo en forma breve y clara, y en caracteres de fácil lectura y perdurables.

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71
Teléfono: 3282121
E-mail: ofregisbogotasur@supernotariado.gov.co





El funcionario calificador señalará las inscripciones a que dé lugar. Si el título fuere complejo o contuviere varios actos, contratos o modalidades que deban ser registradas, se ordenarán las distintas inscripciones en el lugar correspondiente.

ARTÍCULO 22. INADMISIBILIDAD DEL REGISTRO. Si en la calificación del título o documento no se dan los presupuestos legales para ordenar su inscripción, se procederá a inadmitirlo, elaborando una nota devolutiva que señalará claramente los hechos y fundamentos de derecho que dieron origen a la devolución, informando los recursos que proceden conforme al Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique. Se dejará copia del título devuelto junto con copia de la nota devolutiva con la constancia de notificación, con destino al archivo de la Oficina de Registro.

ARTÍCULO 45. ADULTERACIÓN DE INFORMACIÓN O REALIZACIÓN DE ACTOS FRAUDULENTOS. La adulteración de cualquier información referente al título de dominio presentado por parte del interesado, o la realización de actos fraudulentos orientados a la obtención de registros sobre propiedad, estarán sujetos a las previsiones contempladas en el parágrafo del artículo 32 de la Ley 387 de 1997 y del Código Penal o a las leyes que las modifiquen, adicione o reformen, trámite que se llevará a cabo ante la jurisdicción ordinaria.

Artículo 49. Finalidad del folio de matrícula. El modo de abrir y llevar la matrícula se ajustará a lo dispuesto en esta ley, de manera que aquella exhiba en todo momento el estado jurídico del respectivo bien.

Artículo 59. Procedimiento para corregir errores. Los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, se corregirán de la siguiente manera:(...)

Los errores que modifiquen la situación jurídica del inmueble y que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, solo podrán ser corregidos mediante actuación administrativa, cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique y en esta ley.

Artículo 60 Recursos. (...)

Cuando una inscripción se efectuó con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error cometido en el registro no crea derecho, para proceder a su corrección previa actuación administrativa, no es necesario solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro.

ARTICULO 89 del decreto ley 960 de 1970. <EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIONES>. Los Notarios están facultados para expedir certificaciones sobre aspectos especiales y concretos que consten en el protocolo, con fuerza probatoria de instrumentos públicos, solo en los casos autorizados por la Ley.

Pertencen a esta categoría los extractos de las escrituras de constitución, reforma, disolución o liquidación de sociedades, conforme a las normas pertinentes de los Códigos Civil y de Comercio.

ARTICULO 90. <OTRAS CERTIFICACIONES>. Los Notarios podrán certificar también sobre aspectos concretos de un determinado instrumento o de un documento protocolizado, tales como el hecho de haberse formalizado una compraventa con indicación del precio pactado o de haberse constituido un gravamen. Dichas certificaciones tendrán el mérito señalado en la Ley.

ARTICULO 100. INEXISTENCIA>. El instrumento que no haya sido autorizado por el Notario no adquiere la calidad de escritura pública y es inexistente como tal. Empero, si faltare solamente la firma del Notario, y la omisión se debiere a causas diferentes de las que justifican la negativa de la autorización, podrá la Superintendencia de Notariado y Registro, con conocimiento de causa, disponer que el instrumento se suscriba por quien se halle ejerciendo el cargo.

Código:
GDE – GD – FR – 24 V.01
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Bogotá Zona Sur – Bogotá D.C.
Dirección: Calle 45 A Sur No. 52 C - 71
Teléfono: 3282121
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co

