Resolución No. 06101 DE 26-05-2022

Por la cual se resuelve un Recurso de Apelación

Expediente SAJ 240-2020

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur

EL SUBDIRECTOR DE APOYO JURÍDICO REGISTRAL ENCARGADO

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere el artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, el artículo 21 del Decreto 2723 de 2014; y en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y,

CONSIDERANDO

I. ANTECEDENTES

Con turno 2013-49706 del 27 de mayo de 2013 se inscribió bajo anotación trece (13) del folio de matrícula inmobiliaria 50S-610226 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, el acto de Embargo Ejecutivo con Acción Real contenido en el oficio 2028 21/05/2013 emitido por el Juzgado Noveno Civil Municipal de Bogotá D.C.

Con turno 2018-58410 del 21 de septiembre de 2018 se inscribió bajo anotación trece (14) del folio de matrícula inmobiliaria 50S-610226 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, el acto de cancelación anotación No.13 especificación 0841 Cancelación Providencia Judicial Embargo Ejecutivo con Garantía real contenido en el oficio 4043 04/09/2018 emitido por el Juzgado Noveno Civil Municipal de Bogotá D.C.

Con turno 2018-58411 del 21 de setiembre de 2018 se inscribió bajo anotación quince (15) del folio de matrícula inmobiliaria 50S-610226 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, el acto de compraventa mediante escritura 685 del 20/0372014 de la Notaria Segunda de Bogotá D.C.

Mediante escrito de queja radicado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur el 25 de septiembre de 2018 bajo consecutivo 50S2018ER22214, el señor EDGAR ROBERTO SARMIENTO MARTINEZ, identificado con cedula de ciudadanía No.19.192.820 actuando en nombre propio, solicita se vincule escritura publica de compraventa No.10211 del 29 de diciembre de 1986 en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-2610226 por cuanto no pudo ser registrada en su momento por que aparecía registrada una medida cautelar de embargo que fue cancelada oficiando su levantamiento pero al acercarse nuevamente el señor EDGAR ROBERTO SARMIENTO MARTINEZ solicita nuevamente el registro de la escritura en mención no fue posible puesto que ya existía una compraventa registrada bajo la escritura 685 DEL 20/03/2014 de la Notaria Segunda de Bogotá D.C.[1]

Con auto del 10 de diciembre de 2018[2], el Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur dispuso el inicio de la actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria 50S-610226.

Con auto del 29 de abril de 2019[3] , el Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur dispuso adicionar el auto de fecha 10 de diciembre de 2018, por medio del cual se inicio actuación administrativa

[1] Folios 24 al 32 del Expediente
[2] Folios 40 al 42 del Expediente
[3] Folios 63 al 63 del Expediente

en el sentido de comunicar al Juzgado Noveno Civil Municipal de Bogotá D.C toda vez que en el auto inicial no se ordeno comunicar al mencionado juzgado.

Con Resolución 0675 del 12 de diciembre de 2019 *"Por medio de la cual se establece la real situación jurídica inmueble identificado con el folio de matricula inmobiliaria No.50S-610226"* (Actuación administrativa), el Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur resuelve, entre otros: *"Corríjase las anotaciones No.12, 13,14 y 15 del folio de matricula inmobiliaria No.50S-610226 como se describe a continuación:*
Anotación No. 12 y 13, sustitúyase la fecha 21/05/2003 del Oficio No. 2028, por 21/05/2013; anotación No.14, déjese sin valor ni efectos jurídico registral y exclúyase el numero de la anotación que se cancela e invalídese la anotación No.15…".[4]

La citada resolución 0675 del 12 de diciembre de 2019 fue notificada personalmente el 12 de diciembre de 2019 y por aviso el día 10 de febrero de 2020 a los intervinientes e interesados.[5]

A través de escrito radicado el 10 de enero de 2020 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur bajo consecutivo 50S2020ER00276,[6] el señor JOSE JOAQUIN BURGOS BURGOS, actuando en calidad de apoderado especial del señor JOSE ARNULFO PULIDO ROJAS y la señora NOHORA STELLA PEREZ GOMEZ interpone recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución No.00000675 del 12 de diciembre de 2019.

Con Resolución 00000144 del 17 de marzo de 2020,[7] el Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur resuelve: "*No revocar la resolución numero 000675, expedida por la Oficina el 12 de diciembre del 2019, para decidir la Actuación Administrativa emprendida el 10 de diciembre de 2018…"* y conceder el recurso de apelación interpuesto subsidiariamente, razón por el cual la documentación correspondiente es remitida a la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral, a efecto de surtirse el trámite de Segunda Instancia, recibida el 16 de julio de 2020 bajo consecutivo SNR2020ER44668. [8]

II. PRUEBAS

Con el propósito de resolver el recurso interpuesto, se tendrá como material probatorio cada una de las pruebas aludidas en el acápite anterior, en **130** folios.

III. ARGUMENTOS DEL RECURRENTE

De manera sintética, los fundamentos esgrimidos por el señor JOSE JOAQUIN BURGOS BURGOS actuando en calidad de apoderado especial del señor JOSE ARNULFO PULIDO ROJAS y la señora NOHORA STELLA PEREZ GOMEZ son: [9]

"(…)

"..I CONSIDERACIONES FRENTE A LA RESOLUCION

[4] Folios 102 al 109 del Expediente
[5] Folio 109 y 111 del Expediente
[6] Folios 2 a 55 del Expediente
[7] Folios 15 al 21 del Expediente
[8] Folios 1 del Expediente
[9] Folios 2 a 6 del Expediente

1.1 Defecto Procedimental Absoluto

Se observa a lo largo de la resolución objeto del recurso que se hable del "Registro temporal de la escritura publica No.685 del veinte (20) de marzo de 2014, otorgada en la notaria 2º. De Bogotá", así como del ç2registro temporal" del oficio de desembargo No 4043 del 4 de septiembre de 2018, elaborado por la Secretaría del Juzgado 9 Civil Municipal de Bogotá D.C.

Basta con hacer una lectura pormenorizada de la Ley 1579 de 2012, de la Ley 1437 de 2011, así como del Decreto No.2723 de 2014, normas que sirvieron de fundamento jurídico de la resolución recurrida, para constatar que la figura del registro temporal no existe en la vida jurídica.

Las resoluciones mediante las cuales su despacho ordeno la inscripción de las anotaciones números 14 y 15 en el folio de matricula inmobiliaria, mediante las cuales se cancelaba el embargo vigente en la anotación numero 13 y se perfeccionaba la tradición del predio a favor de mis poderdantes, no pueden tener el tratamiento de resoluciones temporales.

Una vez nacieron a la vida jurídica estos actos registrales, lo que resultaba procedente para su cancelación era dar aplicación a los artículos 61 a 64 de la Ley 1579 de 2012. Estos artículos establecen la necesidad de que exista una orden judicial para que resulte procedente la cancelación de los actos registrales. Lo anterior, muy a pesar de la actuación administrativa iniciada a partir de la temeraria queja presentada por el tercero Edgar Roberto Sarmiento Martínez, en la que se acuso a los vendedores del predio, así como a los compradores, de actuaciones delictivas, situación que será puesta en conocimiento de la Fiscalía General de la Nación para que se investiguen los presuntos punibles de la calumnia e injuria.

Como se puede observaren los antecedentes de la resolución, así como en el contenido de la misma, no se observa ninguna orden judicial que haya aclarado la cancelación de las anotaciones 14 y 15 del Folio de Matricula Inmobiliaria de propiedad de mis poderdantes. Tampoco se observa el inicio de un procedimiento legal en el que se puedan cancelar las anotaciones referidas a la luz de lo normado en la Ley 1579 de 2012.

….

1.2 No resulta procedente la eliminación de la anotación No.14 que cancelaba el embargo ordenado por el Juzgado 9º. Civil municipal de Bogotá D.C

En la resolución objeto del recurso se afirmo que no resultaba procedente el registro del oficio No.4043 del 11 de septiembre de 2018, porque supuestamente contraria los artículos 16 y 31 de la Ley 1579 de 2012. El argumento principal de su despacho para negarse a mantener la cancelación de dicho embargo se fundamenta en que en dicho oficio no se citaron los números de cedula de los titulares del dominio del inmueble. Adicionalmente se afirmo que existía un error en la fecha del oficio de embargo que aparece en la anotación No.13, situación que constato su despacho solo al dar inicio a la actuación administrativa y no al momento de analizar la procedencia del registro de dicho oficio.

….

No es cierto que para que la procedencia de la cancelación del embargo con ocasión del oficio No.4043 del mes de septiembre de 2018, resultara necesario que dicho oficio contuviera los números de cedula de los titulares del dominio del bien inmueble. Lo anterior por cuanto dicha exigencia solo esta consagrada en la ley para actos que transfieren el dominio u otro derecho real. La cancelación de un embargo no transfiere derecho real alguno, de manera que exigir la presencia de los números de cedula en el oficio mencionado se toma además de caprichoso, ilegal.

….

En segundo lugar, no puede ser de recibo que su despacho reverse la cancelación del embargo bajo el argumento que existía un error de transcripción en la fecha del oficio que perfecciono el embargo obrante en la anotación No.13. si la oficina de registro cometió un error en la fecha del oficio de embargo, lo que se tradujo en la introducción en el folio de matricula en una anotación en la que apareciera como fecha del oficio el 21 de mayo de 2013, no resulta entonces jurídicamente exigible que el oficio de desembargo citara una fecha diferente a la establecida en el folio de matricula.

…

1.3 En la actuación administrativa iniciada por su despacho no se tuvo en cuenta la Escritura Publica No.913 del once (11) de abril de 2019 otorgada en la notaria 2ª.de Bogotá D.C

Su despacho desconoció que a los señores vendedores José Araque Noguera y Blanca Leonor Blanco de Araque ratificaron la compraventa del bien inmueble elevada a escritura publica No.685 del veinte (20) de marzo de 2014. La escritura de ratificación se aporta con el presente escrito. En tal escritura se confirma la compraventa del bien inmueble de propiedad de mis poderdantes con posterioridad a la terminación del proceso y el levantamiento del embargo citado por su despacho, esto es en el mes de agosto de 2018.

1.4 La oficina de registro de instrumentos públicos no tiene facultadas para calificar de ilegal o nulo una escritura publica de compraventa

Sumado a los argumentos anteriores, encontramos que la conducta asumida por su despacho en la resolución objeto del recurso configura una extralimitación en el ejercicio de las funciones de registrador, al afirmar en la resolución que la escritura de compraventa registrada en la anotación No.15 contraria lo normado en los artículos 1.873 y 1.521 del Código Civil, su despacho asumió funciones que son propias del órgano jurisdiccional.

Es evidente que la calificación de nula ya sea de manera absoluta o relativa, de un acto jurídico, le corresponde a un Juez de la Republica y no al funcionario registral. Tal constatación además es evidente se puede ratificar con la lectura de la Ley 1579 de 2012, 1437 de 2011 y Decreto 2723 de 2014, normas en las que no se ha conferido facultad alguna en dicho sentido a favor de los registradores.

No podía entonces su despacho reversar el registro de la anotación No.15 bajo el entendido que el contenido de dicha escritura es nulo, pues tal declaración corresponde única y exclusivamente a un Juez Civil, máxime cuando existió una escritura de ratificación de la compraventa elevada a escritura publica con posterioridad al levantamiento del embargo ordenado por el Juzgado 9º. Civil Municipal de Bogotá D.C…"

IV. CONSIDERACIONES DE LA PRIMERA INSTANCIA

Los argumentos esgrimidos por el Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur en la Resolución 00000144 del 17 de marzo de 2020, se pueden resumir así: [10]

"(...)

"Llegada la oportunidad para ellos, se procede por parte del Despacho a emitir el pronunciamiento adscrito a la competencia de las funciones asignadas a la oficina en relación con el Recurso de Reposición que ha sido propuesto. Para este efecto, se tendrán en cuenta los argumentos presentados para sustentarlo por parte del recurrente y mediara una confrontación de esos argumentos con los fundamentos del acto administrativo objeto de cuestionamiento y el orden jurídico regulador del tema expuesto a la controversia.

No sin antes transcribir algunos apartes jurisprudenciales relacionados con la facultad de corrección que la ley otorga a los Registradores de Instrumentos Públicos y que fueren citados por la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

"… como consecuencia de lo dicho anteriormente y para salvaguardar la seguridad jurídica del trafico inmobiliario, surge el deber constitucional y legal para el Registrador de Instrumentos Públicos, ***de corregir o ajustar los actos de inscripción publicitados en las matriculas inmobiliarias, cuando los mismos adolezcan de inconsistencias que no permitan reflejar la real y exacta situación jurídica de un predio****"*

"Previendo a situación antes reseñada, ***nuestro legislador estableció un procedimiento para que las oficinas de Registro procedan a la corrección de errores o inconsistencias, ya sean de carácter formal o aquellos que modifiquen la situación jurídica de los inmuebles y que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, tal y como lo preceptúa el articulo 59 de la Ley 1579 de 2012****".*

[10] Folios 15 al 21 del Expediente

"Frente a lo anterior tenemos, que cuando las Oficinas de Registro pretendan la corrección de ***errores que puedan modificar la situación jurídica de los inmuebles que se encuentra publicada en los certificados de tradición o folios de matricula inmobiliaria, como en el presente caso, debemos acudir expresamente al procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo"****.*

"Así las cosas, debemos aclarar que la actuación administrativa en el Registro de Instrumentos Públicos ***tiene una finalidad distinta respecto de las actuaciones que adelantan otras entidades u órganos que pertenecen al Estado****, pues en principio, aunque la actuación administrativa regulada en el Código de procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo tiene como finalidad el reconocimiento o no, de los derechos u otras situaciones jurídicas a favor de los ciudadanos, así como hacer efectivos o proteger estos mismos derechos o intereses, cabe destacar que* ***en materia registral, las actuaciones administrativas solo tienen como finalidad establecer un procedimiento que permita al Registrador salvaguardar el derecho fundamental al debido proceso de cada uno de las personas pueden resultar afectadas con la decisión de corregir o ajustar un folio de matricular inmobiliaria, para que refleje su real situación jurídica".***

" Por lo tanto, ***no puede le Registrador de instrumentos Públicos sustraerse o despojarse del deber que le asiste de corregir los actos de inscripción o anotación publicitados indebidamente en las matriculas inmobiliarias, con la finalidad de que estas reflejen la real situación de un predio y se ajusten al ordenamiento jurídico colombiano****, pues con fundamento en el principio registral de legalidad, solo pueden ser inscritos en el registro de instrumentos públicos aquellos "títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción.[11]"*

….

Aclarado lo anterior, frente a los argumentos expuestos por el impugnante, en cuanto a lo relacionado en el 1.1 defecto procedimental absoluto, se aclara que al mencionar en el acto administrativo impugnado acerca del registro temporal de la Escritura No.685 del 20 de marzo de 2014 otorgada en la Notaria 2de Bogotá D.C, se hace referencia a que este documento no ha culminado el proceso de registro[12], toda vez que el turno del documento No.2018-58411 con que fue radicado se encuentra en etapa de calificación.

Por lo anterior y conforme lo previsto en el inciso tercero del articulo 59 de la Ley 1579 de 2012, se procedió a su corrección.

De otra parte, en el acto administrativo impugnado no se habla del "registro temporal" del oficio de desembargo No.4043 del 4 de septiembre de 2018, elaborado por la Secretaría del Juzgado 9 Civil Municipal de Bogotá D.C.

….

De otra parte, no se reverso la cancelación del embargo bajo el argumento que "existía un error de transcripción n la fecha del oficio que perfecciono el embargo obrante en la anotación No.13", como lo asevera el libelista; por el contrario, en la parte resolutiva del acto administrativo impugnado, articulo primero se corrige el error mecanográfico al ordenar que se corrijan las anotaciones No.12 y 13…

…

En lo Referente al numeral 1.3. "En la actuación administrativa iniciada por su despacho no se tuvo en cuenta la Escritura publica No.913 del once (11) de abril de 2019 otorgada en la notara 2ª de Bogotá D.C", esta no se tuvo en cuenta, toda vez que no se radico ante esta oficina y ni se aporto en su oportunidad procesal a la actuación administrativa, hasta ahora se tiene conocimiento de su existencia por lo cual no es relevante al tenor de lo previsto en el articulo 46 de la LEY 1579 DE 2012…"

V. CONSIDERACIONES DE LA SUBDIRECCIÓN DE APOYO JURÍDICO REGISTRAL

Entrando en materia, se procederá por parte de este despacho, a realizar el respectivo estudio y análisis de cada uno de los documentos que conforman el acervo probatorio, así como del escrito contentivo del recurso de apelación interpuesto por JOSE JOAQUIN BURGOS BURGOS, actuando en calidad de apoderado especial del señor JOSE ARNULFO PULIDO ROJAS y la señora NOHORA STELLA PEREZ GOMEZ en el presente trámite, con la finalidad de determinar si la Resolución No. 00000144 del 17 de

[11] Literal d) el articulo 3º de la Ley 1579 de 2012
[12] Articulo 13 Ley 1579 de 2012 Proceso de registro.

marzo de 2020 de la Oficina de Registro de Instrumentos de Bogotá Zona Sur se ajusta a nuestro ordenamiento jurídico y en especial, a las normas que regulan el registro de instrumentos públicos.

Es así como el caso *sub examine* se abordará bajo una serie de puntos que se desarrollarán a continuación, sin olvidar que el tema central de la controversia, radica en la conducencia de realizar los ajustes y correcciones pertinentes a los folios de matrícula inmobiliaria 50S-610226.

De la competencia de los Registradores de Instrumentos Públicos – Autonomía Registral

Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos son dependencias de la Superintendencia de Notariado y Registro; pero autónomas en el ejercicio de la función registral, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2723 de 2014.

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 92 del Estatuto Registral, los Registradores de Instrumentos Públicos son los responsables del funcionamiento técnico y administrativo de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos a su cargo.

El Estatuto de Registro o Ley 1579 de 2012, consagró: "Artículo 1°- *El registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público prestado por el Estado por funcionarios denominados Registradores de Instrumentos Públicos, en la forma aquí establecida y para los fines y con los efectos consagrados en las leyes*".

Igualmente, el Artículo 22 del referido Estatuto dispuso que las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, prestarán el servicio público de registro de instrumentos públicos de conformidad con lo establecido en la Ley 1579 de 2012 y las demás normas que le reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan.

La función que ejercen las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos es servir de medio de tradición y dar publicidad a los actos, títulos y documentos sometidos a registro, ésta se encuentra debidamente regulada por la Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, disposición que establece autonomía en el ejercicio de las funciones de los Registradores, la que ejercen sobre el respectivo círculo registral asignado por ley.

De la corrección en el registro inmobiliario

La facultad de corrección de los actos administrativos de inscripción de documentos públicos asignada a los Registradores, se fundamenta en los artículos 59 y la parte final del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012 en el sentido claro y preciso de que la matrícula inmobiliaria deberá exhibir en todo momento, el verdadero estado jurídico del respectivo bien.

Dispone el artículo 59 y la parte final del artículo 60:

> "***Art. 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 aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos que se deduzcan de los antecedentes y que no afecten la naturaleza jurídica del acto, o el contenido esencial del mismo, podrán corregirse en cualquier tiempo sustituyendo la información errada por la correcta, o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto.*
> *Los errores en que se haya incurrido al momento de la calificación y que se detecten antes de ser notificado el acto registral correspondiente, se corregirán en la forma indicada en el inciso anterior.*
> *Los errores que modifican la situación jurídica del inmueble y que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, sólo 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. (…)*""

> ***Art. 60.- Recursos.***
> *(…)*
> *Cuando una inscripción se efectúe con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error cometido en el registro no crea derecho, para proceder a su corrección previa actuación administrativa, no es necesario solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro."*

En materia registral, los errores pueden ser de forma o de fondo; en principio y por regla general, la corrección de los errores de forma no requiere de actuación administrativa que culmine con resolución; estos podrán corregirse en cualquier tiempo, sin gestión adicional alguna, sustituyendo la información errada por la correcta o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto. Lo corregido debe salvarse en el ítem del folio de matrícula respectivo, denominado "Salvedades".

En este orden, es preciso destacar que los errores de forma o errores mecanográficos o de digitación son los que se comenten al momento de realizar el asiento o anotación respectiva. Puede decirse que son aquellos en los que se incurre al transcribir en el folio de matrícula, cuando se escriba en forma errada un nombre, un número, una fecha, una letra, una palabra, una frase o la naturaleza jurídica del acto y que no modifican o alteran sustancialmente la real situación jurídica del folio de matrícula inmobiliaria.

Ahora bien, para los casos en que el error modifica la situación jurídica del inmueble y este hubiere sido publicitado o haya surtido efectos entre las partes o ante terceros - *como en el caso que nos ocupa* - se requiere el trámite de la actuación administrativa bajo el resorte procedimental de la Ley 1437 de 2011, a fin de respetar las garantías procesales dispuestas en la ley.

De otra parte, también se adelantará actuación administrativa en los eventos en que la anotación se realice contraviniendo norma que la prohíbe o sea manifiestamente ilegal, en cuyo caso no se requiere autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro. (Parte final del Art 60 Ley 1579 de 2012). Subrayas.

Así mismo, y teniendo en cuenta una vez más, que el registro de instrumentos públicos se rige por una norma especial como es la Ley 1579 de 2012, debemos precisar que nuestro legislador no preceptuó término de caducidad o prescripción alguna sobre la facultad de corrección que tienen los Registradores sobre las matrículas inmobiliarias, porque el trascurso o paso del tiempo no se puede convertir en un obstáculo que atente contra la guarda de la fe pública y la seguridad jurídica.

Lo anterior no es más que la manifestación de una premisa fundamental que ha hecho carrera en el derecho registral inmobiliario: *"el error cometido en el registro no crea derecho"*, pues los actos de inscripción que profieren los Registradores, por sí solos, no confieren derechos, porque estos nacen de los actos o negocios celebrados por los particulares o de las providencias proferidas por las autoridades judiciales o administrativas, autorizados o expedidos conforme a la Ley.

Sobre el objeto y la finalidad de las actuaciones administrativas en el registro de instrumentos públicos.

La actuación administrativa es el conjunto de las decisiones y operaciones que provienen de las autoridades públicas, cuando en el ejercicio de sus funciones cumplen los cometidos estatales, en aras de prestar satisfactoriamente los servicios públicos y hacer efectivos los derechos e intereses

reconocidos por la ley a los administrados.[13] Ello quiere decir que a través de la actuación administrativa, el ciudadano tiene la posibilidad de acudir ante la Administración a reclamar un derecho, o a solicitar la corrección o enmendadura de alguna situación que le cause un perjuicio o que sea contraria a la Constitución o la ley.

En este orden, es conveniente reafirmar que nuestro legislador estableció la publicidad de los títulos o documentos inscritos como uno de los objetivos primordiales a cargo de las oficinas de registro de instrumentos públicos, como prestadoras del servicio público registral, no debemos olvidar que dicho objetivo es a la vez un principio de orden constitucional y legal al que se encuentra supeditado el Poder Público y en especial la Administración Pública, a través de las decisiones que profieren los servidores públicos y que permiten alcanzar los fines del Estado Social de Derecho. De tal importancia resulta el principio de publicidad en materia registral, que al mismo se encuentran asociados otros principios de orden constitucional, tal y como sucede con los principios de seguridad jurídica, confianza legítima y buena fe.

En atención a ello, surge la obligación para el Registrador de Instrumentos Públicos de garantizar, con base en los principios de publicidad registral, fidelidad e integridad, que la información reflejada en los folios de matrícula inmobiliaria[14], con relación a un predio determinado, sea lo más fiel y veraz, es decir, que el certificado de tradición exhiba la real situación jurídica del bien inmueble que identifica. Por esta razón, los títulos o documentos llevados para su inscripción en las oficinas de registro de instrumentos públicos deben ser válidos y perfectos para que puedan ser objeto de registro, por consiguiente, es pertinente que sean examinados por el funcionario calificador o por el Registrador basados en el principio de legalidad[15], estudiando y analizando si el respectivo documento público reúne o no los requisitos formales exigidos por la normatividad vigente, para su consecuente inscripción o anotación.

Toda vez que la labor de calificación se trata de una actividad registral realizada por personas, como sucede con la mayoría de los servicios en cabeza de la Administración Pública, ella no está exenta como toda labor humana, que eventualmente se incurra en errores o inconsistencias que amenacen o vulneren los principios de veracidad y fidelidad de la información registral, verbigracia cuando se inscribe en un folio de matrícula algún negocio jurídico, acto o providencia que no cumplió con el riguroso examen de legalidad a cargo del Registrador o del funcionario calificador, o cuando se omite la calificación o estudio de algún acto en aquellos documentos que contienen una pluralidad de negocios u órdenes.

En atención a este tipo de situaciones que suelen ocurrir y con el fin de salvaguardar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, le asiste al Registrador de Instrumentos Públicos el deber constitucional y legal de corregir o ajustar los actos de inscripción publicitados en las matrículas inmobiliarias, cuando ellos adolezcan de inconsistencias que impiden que la información del predio en cuestión refleje de manera real y exacta, su situación jurídica, ello a través de la correspondiente actuación administrativa.

En atención a ello, no le es dable al Registrador de Instrumentos Públicos sustraerse o despojarse del deber que le asiste de corregir los actos de inscripción o anotación publicitados indebidamente en las matrículas inmobiliarias, con la finalidad de que estas reflejen la real situación jurídica de un predio y se ajusten al ordenamiento jurídico colombiano, pues con fundamento en el principio registral de legalidad, sólo pueden ser inscritos en el registro de instrumentos públicos aquellos *"títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción."*

---

[13] *El Registro de Instrumentos Públicos. Superintendencia de Notariado y Registro, Cartilla XII. Pag 45, 2005*
[14] Ibíd., art. 49.
[15] Ibíd., Literal d) del artículo 3° y artículo 16.

EL CASO CONCRETO

Por lo expuesto anteriormente y de conformidad con lo estipulado en la Ley 1579 de 2012 en su artículo 59, faculta al Registrador de Instrumentos Públicos para corregir de oficio o a petición de parte los errores en que se haya incurrido al realizar la inscripción de los documentos públicos que versen sobre inmuebles, y en el caso concreto debe darse cumplimiento a principio registral de "la legalidad", el cual se fundamenta en el hecho que solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su inscripción, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 3 literal d de la Ley 1579 de 2012 Estatuto de Registro, para que así la matrícula inmobiliaria exhiba en todo momento el real estado jurídico, según lo establecido por el artículo 49 de la citada ley, es necesario corregir las anotaciones No.12, 13, 14 y 15 del folio de matrícula Inmobiliaria 50S-610226 por las razones que se expondrán mas adelante.

Por otro lado, En relación con la facultad de corrección a cargo de los Registradores de Instrumentos Públicos y por tratarse de una actividad regulada en normas especiales, el Consejo de Estado en sentencia del 31 de enero 2003 con ponencia de la Consejera Olga Inés Navarrete Forero, fijo la siguiente posición:

"(...) Sea del caso aclarar que si bien esta Corporación ha sostenido que el procedimiento de registro está regulado por el Decreto Ley 1250 de 1970, razón por la cual no le es aplicable la primera parte del C.C.A., salva en lo no previsto en tal ley y que resulte compatible con los respectivos asuntos, también lo es que los actos de registro constituyen verdaderos actos administrativos en la medida en que contienen una manifestación de la voluntad de la Administración que produce efectos jurídicos, razón por la cual no es acertada la apreciación de Tribunal en el sentido de afirmar que por regirse por un procedimiento especial dejar de ser actos administrativos.

En efecto, en anteriores oportunidades esta sección ha manifestado que como quiera que el Decreto 1250 de 1970 contiene sus reglas propias en materia de corrección o cancelación del registro o inscripción de un título, acto o documento, diferentes de las que gobiernan el procedimiento administrativo general de la revocación directa, esta última no es aplicable para los actos de registro y, por lo tanto, no se requiere el consentimiento expreso y escrito de titular, como si lo exige el artículo 73 del C.C.A., para la revocatoria de los actos de carácter particular y concreto.

En consecuencia, en el asunto examinado se parte de la base de que las exclusiones, modificaciones y adecuaciones llevadas a cabo en los folios de matrícula inmobiliaria de que tratan los actos acusados no requerían del consentimiento expreso y escrito de sus titulares, razón por la cual la Sala procederá a analizar si las mismas fueron llevadas a cabo con base en el procedimiento establecido en el Decreto Ley 1250 de 1970, no sin antes observar que en el auto de 10 de junio de 2019, mediante el cual se dio inicio a la actuación administrativa que culmino con los actos acusados, se ordenó citar a la demandante, al igual que a los demás terceros determinados, según copia que del mismo del cuaderno de antecedentes administrativo. (...)"

De ahí que podamos afirmar, según lo estableció el Consejo de Estado, que en materia registral no tiene aplicación el artículo 97 de la Ley 1437de 2011, en cuanto a la revocatoria directa de los actos administrativos de carácter particular y concreto, pues los actos administrativos del registro de

instrumentos públicos pueden ser modificados y adecuados por el Registrador sin el consentimiento expreso y escrito del particular.

Por otra parte el artículo 60 ibídem, inciso segundo de la Ley 1579 de 2012, dispone:

"...Cuando una inscripción se efectué 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..."

El error cometido al momento de registrar se corregirá como dispone el artículo 59 de Ley 1579 de 2012 así:

"ARTICULO 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.

(...)

De toda corrección que se efectué en el folio de matrícula inmobiliaria, se debe dejar la correspondiente salvedad haciendo referencia a la anotación corregida, el tipo de corrección que se efectuó, el acto administrativo por el cual se ordenó, en el caso en que este haya sido producto de una actuación administrativa".

Para corregir este error y lograr que los folios de matrícula inmobiliaria exhiban el verdadero estado jurídico del bien raíz se requiere del lleno de todos los requisitos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el artículo 93 de la Ley 1437 de 2011, establece que los actos administrativos deberán ser revocados, por las mismas autoridades que los hayan expedido o por sus inmediatos superiores jerárquicos o funcionales, de oficio o a solicitud de parte, entre otros eventos cuando cuanto sea manifiesta su oposición a la constitución política o a la ley. Actuación Administrativa, que debe notificarse a las partes con advertencia de los recursos que producen.

Con el sustento jurídico anterior es conducente iniciar el estudio del caso en concreto, revisando tanto la información general como la tradición del folio de matrícula inmobiliaria 50S-610226 en cuanto a los asientos registrales que interesan para la presente actuación, así:

Matrícula Inmobiliaria 50S-610226

Fecha de apertura: 22-06-1981

Descripción, cabida y linderos:	Manzana 60 vivienda 28 Urbanización Villa del Rio, Linda: Norte en línea QU errada y dimensiones consecutivas de 6,02 ML, y 8,98 ML con la Vivienda 27 de la misma manzana; sur, en 15,00 ML con la Calle 55 A Sur; Oriente 9.06 ML con la zona verde comunal de la Carrera 68 B; Occidente 5.94 ML con la vivienda 1 de la misma manzana-área 108.00 MTRS2.
Dirección del Inmueble:	1) Carrera 68 B 54 A – 95 S 2) KR 68 B 54 A 95 SUR (Dirección Catastral)

- **Anotación 12**. Fecha: 27/05/2013. Radicación: 2013-49706
  Documento: Oficio: 2028 del 21/05/2003 Juzgado 009 Civil Municipal de B de Bogotá D.C
  Especificación: Se cancela la anotación No., 0841 Cancelación Providencia Judicial Embargo Ejecutivo. Art 558 c p civil se envía comunic
  Personas que Intervienen en el Acto
  De: Banco de Bogota
  A: Araque Noguera José. 17164086. X
  A: Blanco de Araque Blanca Leonor 41606925 X

- **Anotación 13**. Fecha: 27/05/2013. Radicación: 2013-49706
  Documento: Oficio: 2028 del 21/05/2003 Juzgado 009 Civil Municipal de B de Bogotá D.C
  Especificación: 0429 Embargo Ejecutivo con Acción Real REF 11001400300920040144l(medida cautelar)
  Personas que Intervienen en el Acto
  De: Fondo Nacional del Ahorro
  A: Araque Noguera José. 17164086. X
  A: Blanco de Araque Blanca Leonor X

- **Anotación 14**. Fecha: 21/09/2018. Radicación: 2018-58410
  Documento: Oficio 4043 del 04/09/2018 Juzgado 009 Civil Municipal de Bogotá D.C
  Especificación: Se cancela la anotación No., 0841 Cancelación Providencia Judicial Embargo Ejecutivo con Garantía Re al No.11001400300920040
  De: Fondo Nacional del Ahorro
  A: Araque Noguera José. 17164086 X
  A: Blanco de Araque Leonor. 41606925 X

- **Anotación 15**. Fecha: 210/09/2018. Radicación: 2018-58411
  Documento: Escritura 685 del 20/03/2014 Notaría segunda de Bogotá D.C
  Especificación: 0125 Compraventa (Modo de Adquisición)
  De: Araque Noguera José 17164086.
  De: Blanco de Araque Blanca Leonor.
  A: Pulido Rojas José Arnulfo 19430422 X
  A: Perez Gomez Nohora Stella 21087343. X

Al respecto, primeramente, verificado el oficio 4043 del 04 de septiembre de 2018 elaborado por el Juzgado Noveno Civil Municipal de Bogotá, registrado bajo la anotación No.14 se evidencia que dentro del oficio no se individualizaron por documento de identidad a las personas partes, incurriendo en la falta de cumplimiento de los requisitos de inscripción de registro pues el articulo 16 de la ley 1579 de 2012 y actuación administrativa No. 05 de fecha 02 de septiembre de 2013 decidiendo incluir dentro de las causales nuevas la devolución cuando “Falta citar documento de identificación de la (s) persona (s), sobre la (s) cual (es) recae la medida judicial, administrativa o arbitral (artículos 10,16, parágrafo 1º. Y 31

ley 1579/12), pues es claro que en su momento dicho registro no debió realizarse por no cumplir con los requisitos necesarios para su registro, razón por la cual se confirma su corrección dejando sin valor y sin efectos jurídicos registral la anotación No.14 del bien inmueble bajo el folio de No.50S-610226.

Ante lo cual frente a lo expuesto por el recurrente al manifestar que "no es cierto que para la procedencia de la cancelación del embargo con ocasión dl oficio No.4043 del mes de septiembre de 2018, resultara necesario que dicho oficio contuviera los números de cedula de los titulares del dominio bien inmueble" notablemente se hace necesario relacionarle el articulo 31 que es claro en mencionar los requisitos necesarios para el registro de los siguientes documentos:

"*Requisitos*. Para la inscripción de autos de embargo, demandas civiles, prohibiciones, decretos de posesión efectiva, oferta de compra y, **en general, de actos que versen sobre inmuebles determinados, la medida judicial o administrativa individualizará los bienes y las personas**, citando con claridad y precisión el número de matrícula inmobiliaria o los datos del registro del predio. Al radicar una medida cautelar, el interesado simultáneamente solicitará con destino al juez el certificado sobre la situación jurídica del inmueble. (subrayado y negrillas fuera del texto)

Circunstancia que desmiente lo señalado por el recurrente, ahora bien en consecuencia, de lo anterior al dejar sin valor y sin efectos jurídicos la anotación No.14, por medio de la cual se solicita la cancelación de la medida cautelar de embargo genera que el bien inmueble se encuentre inmerso en la causal establecida en el articulo 34 de la Ley 1579 de 2012 el cual establece:

"*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 presentará a la Oficina de Registro la certificación del Juzgado respectivo, referida a la inexistencia de embargo de remanentes."

Conforme lo anterior se hace necesario proceder a la corrección de la anotación No.15 invalidándose conforme el inciso segundo del articulo 59 de la ley 1579 de 2012 pues al encontrase embargo el bien inmueble no podrá registrase ningún titulo o modo de adquirir dicho bien.

Ahora bien, consultada la anotación No. 12 y 13 se encuentra que el oficio No.2028 relacionado por medio del cual se solicito el registro de la medida cautelar registra un error en la fecha del oficio relacionado específicamente con el año pues la fecha correcta es 21/05/2013 y no 21/05/2003 por lo cual se procederá igualmente a corregirse. En cuanto a la Escritura 0913 del 11 de abril de 2019 revisada la Interfaz de la Ventanilla Única de Registro – VUR no se encuentra tampoco radicada con relación a la matricula inmobiliaria No.50S-610226 por tal razón y aunado al hecho esta subdirección no se pronunciará.

Así las cosas, es improcedente la revocación de la resolución objeto de este recurso, ya que contraviene lo dispuesto en la ley y en tanto es conducente la corrección en tal sentido, como ya se explicó.

Es bajo esa premisa y con fundamento en el deber legal de corrección que le asiste, que la Registradora de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur inició y adelantó la actuación administrativa que nos ocupa, al interior de la cual se evidenciaron los errores registrador del folio de matrícula inmobiliaria 50S-610226, el cual debe ser corregido bajo la actuación correspondiente, cuya conclusión no es otra que

corregir las anotaciones 12 y 13 sustituyendo la fecha 32/05/2003 por la 21/05/2013, dejar sin valor y sin efectos jurídicos registral la anotación No.14 e invalidar la anotación No.15 de la citada matrícula, con fundamento en las razones ya expuestas y de conformidad con lo dispuesto en el párrafo final del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, en el cual se establece que ccuando una inscripción se efectúe con violación de una norma que la prohíbe o es manifiestamente ilegal, en virtud que el error cometido en el registro no crea derecho, para proceder a su corrección previa actuación administrativa, no es necesario solicitar la autorización expresa y escrita de quien bajo esta circunstancia accedió al registro.

En este orden, resulta pertinente destacarle al recurrente que la facultad de corrección de los Registradores de Instrumentos Públicos no va encaminada a controvertir o desvirtuar *per se*, la legalidad del documento, acto, negocio o providencia inscrita, sino por el contrario, su labor se limita única y exclusivamente a cotejar si el documento inscrito cumplió a cabalidad con el control de legalidad registral, es decir, que si dicho documento reunía los presupuestos necesarios para ser anotado y publicitado en una matrícula inmobiliaria.

En atención a ello y por razones de competencia, no le corresponde al Registrador y mucho menos a esta instancia debatir lo atinente a la nulidad o anulación de los documentos ingresados a registro, lo cual es del resorte de la jurisdicción ordinaria y por ende, se deberá acudir a ella para obtener pronunciamiento en tal sentido.

Este despacho evidencia que dentro de la presente actuación, se realizaron las notificaciones, comunicaciones y publicación de rigor, respetando a cabalidad el debido proceso y las garantías establecidas legalmente para este tipo de eventos, valorando todas y cada una de las pruebas documentales que reposan dentro de la misma; conviene subrayar que al interior de la actuación administrativa que nos ocupa se realizó un estudio concienzudo del texto de los documentos inscritos en los asientos registrales relevantes para el caso.

Conforme lo expuesto en precedencia y de acuerdo a las argumentaciones adicionales arriba indicadas, esta subdirección observa que la actuación desplegada al interior de la actuación administrativa que vincula el folio de matrícula inmobiliaria 50S-610226, está acorde con la normatividad legal aplicable y por tanto, confirmará la decisión proferida por el señor Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur mediante la Resolución No.00000675 del 12 de diciembre de 2019.

En mérito de lo expuesto, el subdirector de Apoyo Jurídico Registral Encargado,

RESUELVE

ARTICULO 1º: CONFIRMAR la resolución No.00000675 del 12 de diciembre de 2019 proferida por el Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur *"Por medio de la cual se decide una actuación administrativa"* que vincula el folio de matrícula inmobiliaria 50S-610226, conforme a lo señalado en la parte considerativa de esta providencia.

ARTICULO 2º: **NOTIFICAR** personalmente esta decisión al señor JOSE JOAQUIN BURGOS BURGOS actuando en calidad de apoderado del señor JOSE ARNULFO PULIDO ROJAS y la señora NOHORA STELLA PEREZ GOMEZ y **quien autorizó la notificación electrónica al correo** pulidoj653@gmail.com De no ser posible la notificación personal, ésta se surtirá conforme lo establecido en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

ARTICULO 3º: Una vez efectuada la notificación personal o por aviso según corresponda y ejecutoriada la presente decisión, remitir el expediente a la oficina de registro de instrumentos públicos de origen, para su cumplimiento y archivo.

ARTICULO 4º: Contra esta Resolución, no procede recurso alguno y rige a partir de su fecha de expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE, DE 26-05-2022

CAMILO ANDRÉS CHAMORRO CAICEDO
Subdirector de Apoyo Jurídico Registral

Proyectó. A.P.S.J - Profesional Especializado - Contratista
Revisó. CRP, Profesional Especializado, contratista

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C., - Colombia
http://www.supernotariado.gov.co
correspondencia@supernotariado.gov.co