

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE BOGOTÁ, ZONA NORTE

20 SEP 2017

RESOLUCION N° 000391 DE 2017

"Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20341326 y 50N-2034380, en cumplimiento del acta número (07) comité de conciliación y defensa judicial de la Superintendencia de Notariado y Registro, EXP. A.A. 183-2017"

LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE BOGOTÁ, ZONA NORTE

En uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas por los Artículos 59 e inciso 2 artículo 60 de la Ley 1579 de 2012, 42, 43 de la ley 1437 de 2011, y 22 del Decreto 2723 de 2014

CONSIDERANDO

I. ANTECEDENTES

1.1 Las sociedades Colbank S.A., Banca de Inversiones e Inversiones Lopez Piñeros, promovieron ante la Superintendencia de Notariado y Registro, conciliación judicial, la cual se puso a consideración del Comité de Conciliación de la Superintendencia de Notariado y Registro Bogotá D.C.

1.2 Como resultado de ello mediante oficio OAJ-151 del 17 de abril de 2016 suscrito por el doctor MARCOS JAHER PARRA OVIEDO, Jefe Oficina Asesora Jurídica de la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, radicado en esta Oficina de Registro con número de consecutivo 50N2017ER09705 del veinticinco (25) de abril de 2017, comunica que en sesión del comité de conciliación y defensa judicial realizada el nueve (9) de marzo de dos mil diecisiete (2017), los miembros del comité decidieron lo siguiente:

"Los miembros integrantes del Comité de Conciliación que al no declararse impedidos deciden acoger la recomendación del apoderado de CONCILIAR en los siguientes términos:

1. *Enviar la sentencia del 11 de febrero de 2016 radicación 25000233600020140021700, demandante COLBANK S.A la cual señaló: "...De otra parte, en lo atinente a la falla del servicio registral observa la Sala que la Superintendencia de Notariado y Registro actuó en forma negligente al registrar una orden de extinción de dominio que nunca se decretó..."*

Para que el registrador de la Oficina de Registro de Bogotá Zona Norte, proceda a dar aplicación al artículo 59 de la Ley 1579 de 2012. (negrilla fuera del texto)

2. *Enviar a la Registradora de Bogotá Zona Norte, la certificación de conciliación que se expida con base en esta conciliación.*

3. *Coadyuvar en el escrito por medio del cual los demandantes, deciden cesar de las acciones impetradas contra la SNR, por concepto de indemnización de perjuicios, en relación a los inmuebles objeto de esta controversia. " (Cursiva fuera de texto).*

28 SEP 2017

RESOLUCION N° 000391 DE 2017

Pág. 2.- "Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20341326 y 50N-2034380, en cumplimiento del acta número (07) comité de conciliación y defensa judicial de la Superintendencia de Notariado y Registro, EXP. A.A. 183-2017"

1.3 Al oficio OAJ-151 del 17 de abril de 2016 suscrito por el doctor MARCOS JAHIER PARRA OVIEDO, Jefe Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia De Notariado y Registro, se anexaron los siguientes documentos:

1.3.1. Copia de la certificación suscrita por el Doctor JESUS ADOLFO PIMIENTA COTES, Secretario Técnico del Comité de Conciliación de la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, donde consta que a los nueve (9) días del mes de marzo de dos mil diecisiete (2017), se reunió el Comité de Conciliación y Defensa Judicial de la Superintendencia de Notariado y Registro, con el debido quorum deliberatorio y decisorio consagrado en el Artículo 3° de la Resolución No. 2548 de fecha (31), del mes de Marzo de dos mil once (2011), para decidir sobre la AUDIENCIA DE CONCILIACION JUDICIAL, que se llevara a cabo ante el CONSEJO DE ESTADO, convocada por COLBANK S.A. BANCA DE INVERSION e INVERSIONES LOPEZ PIÑEROS LTDA.

1.3.2. Copia del acta número siete (7) del Comité de Conciliación de la Superintendencia de Notariado y Registro Bogotá D.C. realizado a los (09) días del mes de Marzo de (2017), donde se puso a consideración de los miembros del Comité la convocatoria de CONCILIACION JUDICIAL convocada por COLBANK S.A. BANCA DE INVERSIONES E INVERSIONES LOPEZ PIÑEROS, asunto a cargo de la Doctora ALBA RAMIREZ.

Se dice en el acta, que se encuentra la presentación de la ficha técnica de convocatoria de CONCILIACION JUDICIAL, asunto a cargo de la Doctora ALBA RAMIREZ, quien manifiesta que la exposición del presente caso al Comité se relaciona con la posición que la Entidad debe asumir en la audiencia de conciliación ante el CONSEJO DE ESTADO.

Es de agregar, que las pretensiones de los convocantes corresponden a que se cancelen las anotaciones ilegales, que efectuó la Oficina de registro de la Zona Norte, inducida en error por la Liquidadora de la Sociedad DMG GRUPO HOLDING S.A, en virtud de providencias suscritas por el Procurador Delegado para los Procesos de Insolvencia, de la Superintendencia de Sociedades, esto es el AUTO NUMERO 400-001886 del 22 de febrero de 2012, que se encuentra inscrito en la anotación 6 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20324380 y 16 del folio 50N-20341326, respectivamente, y que en el artículo primero RESUELVE: "ORDENAR a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos que inscriba la titularidad de DMG GRUPO HOLDING S.A, como propietario de los inmuebles enunciados en la parte motiva de esta providencia, así como el registro de las medidas de embargo y secuestro que pesan sobre los bienes de la concursada."

En consecuencia, según la postura del comité de conciliación de la superintendencia de notariado y registro, los miembros integrantes que no se declararon impedidos, deciden acoger la recomendación del apoderado de CONCILIAR en los siguientes términos:

1. Enviar la sentencia del 11 de febrero de 2016 radicación 25000233600020140021700, demandante COLBANK S.A la cual señaló:

"... De otra parte, en lo atinente a la falla del servicio registral observa la Sala que la Superintendencia de Notariado y Registro actuó en forma negligente al registrar una orden de extinción de dominio que nunca se decretó..."

Para que el registrador de la Oficina de Registro de Bogotá Zona Norte, proceda a dar aplicación al artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

(...)

20 SEP 2017

RESOLUCION N° 000391 DE 2017

Pág. 3.- "Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20341326 y 50N-2034380, en cumplimiento del acta número (07) comité de conciliación y defensa judicial de la Superintendencia de Notariado y Registro, EXP. A.A. 183-2017"

1.3.3. Copia de la sentencia fechada el once (11) de febrero de dos mil dieciséis (2016), proferida por el TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA SECCION TERCERA SUBSECCION "A", dentro del proceso ordinario iniciado por COLBANK S.A. en ejercicio del medio de control de Reparación Directa, contra la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES y la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, que en las consideraciones, dice:

"Prefende la demandante que se declaren a la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES y a la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, responsables solidariamente o en su defecto por la proporción que le corresponda por los hechos a su cargo, por la totalidad de los daños y perjuicios ocasionados a la sociedad COLBANK S.A. - BANCA DE INVERSIÓN, por los hechos, omisiones, irregularidades, vías de hecho, falla administrativa, errores judiciales y actuaciones materiales vinculadas a la expedición y ejecución irregular e ilegal de decisiones judiciales, y administrativas que dieron origen a la EXTINCIÓN DE DOMINIO de los bienes denominados Nuevo San Antonio MI No. 50N-20324380 y Las Mercedes MI No. 50N-20341326 propiedad de la demandante."

Dice el Honorable Tribunal, que se fijó el litigio en el siguiente sentido: "(...) Asimismo, si la Superintendencia de Notariado y Registro incurrió en una falla del servicio al desatender la orden impartida por la Superintendencia de Sociedades referente al cambio de Titularidad de los lotes "Las Mercedes" y "San Antonio" de propiedad de COLBANK S.A. a favor de DMG Grupo Holding S.A., inscribiendo en cambio en los folios de matrícula inmobiliaria de dichos bienes la anotación de Extinción de Dominio que se adelantaba por la Fiscalía General de la Nación en contra de DMG Grupo Holding S.A.

La Sala observa que las pretensiones del libelo predicen la responsabilidad de las demandadas en el título jurídico de imputación conocido como falla del servicio, que consiste básicamente en el mal funcionamiento de la administración o del Estado, por omisión, error o defecto en su proceder. (...)"

Luego en el mismo proveído en HECHOS PROBADOS, se emite el siguiente pronunciamiento:

"8.- En Auto No. 400-001866 de 22 de febrero de 2012 (fls. 200 a 203 c1) suscrito por ANGELA MARIA ECHEVERRI RAMIREZ Superintendente Delegada para Procedimientos Mercantiles, se consignó lo siguiente:

"... Mediante escrito radicado en la entidad con el No. 2012-01010994 del 20 de enero de 2012, la liquidadora pone en conocimiento de este Despacho que la Fiscalía Veintiséis de la Unidad Nacional de Fiscalías para la extinción del dominio y contra el lavado de activos, dentro del proceso 7403 ED, realizó la extinción del dominio, decreto el embargo y secuestro y consecuente suspensión del poder dispositivo sobre los siguientes bienes inmuebles:

Oficio No. 423 de fecha 16 de enero de 2009

I Avenida Carrera No. 191-31 (Lote Las Mercedes)	Bogotá	50N-20341326	COL BANK S.A.	ORIP ZONA NORTE
--	--------	--------------	---------------	-----------------

Oficina de Registro Bogotá, Zona Norte
Calle 74 No. 13-40 - PBX (1) 2492081 Bogotá D.C. - Colombia
ofregisbogotanorte@supernotariado.gov.co

28 SEP 2017

RESOLUCION N° 000391 DE 2017

Pág. 4 .- "Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20341326 y 50N-2034380, en cumplimiento del acta número (07) comité de conciliación y defensa judicial de la Superintendencia de Notariado y Registro, EXP. A.A. 183-2017"

Oficio Sin Numero de fecha 10 de enero de 2009

81 (Lote Antonio)	San	Bogotá	50N-20324380	COLBANK S.A.	ORIP ZONA NORTE
-------------------	-----	--------	--------------	--------------	-----------------

Por lo anterior, solicita la intervención del despacho a fin de que se inscriba la titularidad de DMG Grupo Holding S.A., en liquidación judicial sobre los bienes inmuebles relacionados y se registre el embargo ordenado mediante Auto 420-024569 del 15 de diciembre de 2009...

Consideraciones del Despacho

... Como consecuencia de lo anterior, los titulares de los bienes ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, no son los verdaderos propietarios por lo cual conforme lo dispone el artículo 5° de la Ley 1116 de 2006, corresponde al Juez del concurso ordenar las medidas pertinentes para recuperar los bienes que integran el activo patrimonial del deudor, y dado que los bienes enunciados no están registrados ante las Oficinas de Instrumentos Públicos como de propiedad de DMG, este Despacho ordenará su inscripción, así como la inscripción de la medidas de embargo y secuestro a órdenes de esta entidad en atención al proceso de liquidación judicial que se adelanta...

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: ORDENAR a las oficinas de registro de instrumentos públicos que inscriban la titularidad de DMG GRUPO HOLDING S.A. como propietario de los inmuebles enunciados en la parte motiva de esta providencia, así como el registro de las medidas de embargo y secuestro que pesan sobre los bienes de la concursada.

ARTICULO SEGUNDO: OFICIAR por secretaría administrativa a las oficinas de registro de instrumentos públicos de Bogotá zona norte y Pasto comunicando las medidas.

9.- Por auto de 22 de noviembre de 2011, la Superintendencia de Sociedades solicita a la Superintendencia de Notariado y Registro que efectúe la corrección de la inscripción de la titularidad de los bienes: Las Mercedes con M.I. No. 50N20341326 y San Antonio con M.I. No. 50N-20324380, por cuanto: «... revisando los folios de matrícula enunciados se tiene que la inscripción se realizó manifestando: "ESPECIFICACIÓN: 0142 EXTINCIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO PRIVADO (MODO DE ADQUISICIÓN)...», por lo anterior y en atención a que sobre los bienes inmuebles no se ha emitido sentencia de extinción de dominio, pero están siendo objeto de ese proceso y dado que la FISCALIA 28 UNEDLA, puso a disposición de este Despacho los inmuebles para efectos de resarcir los perjuicios ocasionados por DMG GRUPO HOLDING S.A. «... de manera atenta le solicito proceder a la corrección de las anotaciones, indicando el cambio de titularidad de los predios...»."

En el capítulo de CASO CONCRETO, el Honorable Tribunal concluye que: "De otra parte, en lo atinente a la falla del servicio registral observa la Sala que la Superintendencia

28 SEP 2017

RESOLUCION N° 000391 DE 2017

Pág. 5.- "Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20341326 y 50N-2034380, en cumplimiento del acta número (07) comité de conciliación y defensa judicial de la Superintendencia de Notariado y Registro, EXP. A.A. 183-2017"

de Notariado y Registro actuó en forma negligente al registrar una orden de extinción de dominio que nunca se decretó." (negrilla fuera del texto)

En consecuencia, según el contenido de la sentencia del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, analizada en el Comité de Conciliación y Defensa Judicial de la Superintendencia de Notariado y Registro, existió error en la inscripción del auto número 400-001866 del 22 de febrero de 2012, en los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20341326 y 50N-2034380.

Conforme al notorio error evidenciado en estrado contencioso administrativo y por el Comité de Conciliación de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante Auto 000020 del 15 de mayo de 2017, se inició actuación administrativa, con el fin de que las matrículas inmobiliarias 50N-20324380 que identifica al predio denominado NUEVO SAN ANTONIO y 50N-20341326 que identifica al predio denominado LAS MERCEDES, exhiban su real situación jurídica de conformidad con lo establecido en los artículos 49, 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012 actual Estatuto de Registro, citándose a lo dispuesto en la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en cuanto al registro del AUTO NUMERO 400-001866 del 22 de febrero de 2012, que se encuentra inscrito en la anotación 6 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20324380 y 16 del folio 50N-20341326, respectivamente, con código registral 0142 EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO PRIVADO (MODO DE ADQUISICION), a favor de DMG GRUPO HOLDING S.A. EN LIQUIDACION JUDICIAL Y SUS ACUMULADOS.

Comunicándose dicha decisión, a los siguientes terceros determinados, SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES, DMG GRUPO HOLDING S.A. EN LIQUIDACION JUDICIAL, por intermedio de la Señora liquidadora MARIA MERCEDES PERRY-FERREIRA y/o a quien haga sus veces como representante legal y al Doctor ROBERTO CHARRIS REBELLON, como representante legal o quien haga sus veces de las sociedades COLBANK S.A. e INVERSIONES LOPEZ PIÑEROS LTDA., igualmente se comunicó a la FISCALÍA PRIMERA DELEGADA ANTE EL TRIBUNAL DE DISTRITO, DEL GRUPO DE FISCALIAS DELEGADAS ANTE TRIBUNAL DE DISTRITO EXTINCION DE DOMINIO Y LAVADO DE ACTIVOS, a los indeterminados y a quienes no fue posible darla a conocer se les comunicó con la publicación en Diario Oficial en su edición 49938 del 18 de julio de 2016 y en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro, según constancia del Grupo de Divulgación, de junio 6 de 2017, de conformidad con el artículo 37 de la ley 1437 de 2011.

El 24 de agosto de 2017, el Doctor Roberto Charris Rebellon, en calidad de representante legal de las sociedades COLBANK S.A. e INVERSIONES LOPEZ PIÑEROS LTDA., entregó personalmente en el despacho de la registradora, solicitud que hizo el apoderado judicial de Inversiones Lopez Piñeres, junto con sus anexos, ante el Consejo de Estado.

Sobre el particular, evidencia esta oficina, hechos desconocidos como es otro proceso contra la Superintendencia de Notariado y Registro, con ocasión de la inscripción de la "EXTINCION DE DOMINIO", siendo este el proceso ordinario 25000233600020140095501 iniciado por INVERSIONES LOPEZ PIÑEROS LTDA. en ejercicio del medio de control de Reparación Directa, contra la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES y la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

Posteriormente, esta oficina mediante oficio 50N2017E32002, del 28 de agosto de 2017, radicado con el número SNR2017ER064109, solicitó a la Oficina Asesora Jurídica de la

28 SEP 2017

RESOLUCION N° 000391 DE 2017

Pág. 6.- "Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20341326 y 50N-2034380, en cumplimiento del acta número (07) comité de conciliación y defensa judicial de la Superintendencia de Notariado y Registro, EXP. A.A. 183-2017"

Superintendencia de Notariado y Registro, suministrar copia del auto que aprueba la conciliación y/o informar el estado del proceso, junto con los soportes documentales. En respuesta a ello dicha oficina contestó para el radicado SNR2017ER064109; que a la fecha no hay auto que apruebe la conciliación. No obstante se pone de presente que el día 4 de agosto de 2017 fue radicada la solicitud de conciliación en la sección 3 del Consejo de Estado, despacho del Honorable Magistrado Guillermo Sanchez Luque con radicado 25000233600020140095501, por parte de la demandante.

II. INTERVENCION DE TERCEROS

En curso la actuación administrativa, los terceros intervinieron así:

1.- Por escrito radicado el 5 de julio de 2017, con el número 50N2017ER15290, el Doctor Roberto Charris Rebellon, en calidad de representante legal de las sociedades COLBANK S.A. e INVERSIONES LOPEZ PIÑEROS LTDA., manifestó que: "nos acogemos plenamente, por encontrarse ajustado a derecho al concepto del 21 de septiembre de 2016, emitido por esa oficina de registro, en relación a los inmuebles que allí se mencionan y que reiteramos son de propiedad de las sociedades que represento. Igualmente nos acogemos al Acta del Comité de Conciliación de fecha 9 de marzo de 2017, en relación a las acciones de reparación directa de estas sociedades contra la Superintendencia de Notariado, pues lo que allí se consigna obedece a la realidad sustancial y procesal, de lo ocurrido con los inmuebles que son objeto de la actuación de la referencia."

2.- Por escrito radicado el 10 de julio de 2017, con el número 50N2017ER15666, el Dr. NICOLÁS POLANIA TELLO, en calidad de Superintendente Delegado para Procedimientos de Insolvencia de la Superintendencia de Sociedades, manifestó que su intervención no indica que ese Despacho es parte interesada en las resullas de la actuación administrativa; pues es claro que la Superintendencia de Sociedades funge como juez en el proceso de intervención que dio origen a estas actuaciones, de manera que no le es dable comparecer como interesado a este trámite. Sin embargo; además de hacer un breve relato de la actuación judicial, dice que los inmuebles fueron puestos a disposición de esa Superintendencia por la Fiscalía General de la Nación, con la finalidad de reparar a los afectados y víctimas por la captación masiva e ilegal. Y que en consecuencia, ese Despacho profirió el auto de 5 de febrero de 2016, en acatamiento de la providencia de 9 de diciembre de 2014 proferida por la Fiscalía Primera Delegada ante la Sala de Extinción de Dominio y Contra el Lavado de Activos del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá. Tal decisión es el título cuyo modo es la inscripción de la titularidad a favor de la sociedad intervenida, con los fines resarcitorios establecidos en los decretos 4334 de 2008 y 1910 de 2009. Así lo validó, además, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Penal, Sala de Decisión de Tutelas No. 3, (STP2487-2015), en fallo de 4 de marzo de 2015, Exp. 78324.

Pronunciamiento de la Oficina de Registro sobre este ítem. Esta oficina de registro advierte que es evidente que la Fiscalía, ha supeditado el levantamiento de medidas cautelares, al hecho de que la intervenida ostente la propiedad, circunstancia que según el ente penal le corresponde materializar a Supersociedades; empero si bien es cierto, a criterio de la Fiscalía, el título es el Auto de 5 de febrero de 2016; también es cierto que este Auto adolece del acto jurídico que transfiere la propiedad. Como se expondrá más adelante en las consideraciones del Despacho.

Dice también el Dr. Polania que la orden proferida en el ordinal segundo de la Decisión 000020 de 15 de mayo de 2017, es abiertamente ilegal y viola, además de las normas de

26 SEP 2017

RESOLUCION N° 000391 DE 2017

Pág. 7.- "Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los follos de matrícula Inmobiliaria 50N-20341326 y 50N-2034380; en cumplimiento del acta número (07) comité de conciliación y defensa judicial de la Superintendencia de Notariado y Registro, EXP. A.A. 183-2017"

intervención, que tienen carácter principal, cautelar y de orden público económico, el derecho de reparación de los afectados y víctimas por la captación masiva e ilegal de dinero del público, porque obstaculiza la consecución de los fines de la intervención.

Pronunciamento de la Oficina de Registro sobre este ítem. Al respecto se informa al Superintendente Delegado que al tenor del artículo 36 del CPACA; cuando se inicia una actuación administrativa se debe conformar un expediente; así es que no se ha incurrido en ilegalidad alguna. En su defecto; no existe norma alguna que prohíba iniciar una actuación administrativa en las oficinas de registro de instrumentos públicos tendiente a establecer la situación jurídica de follos de matrícula inmobiliaria, cuando en ella figuran actos inscritos de Supersociedades.

Alega también el Superintendente Delegado para Procedimientos de Insolvencia la imposibilidad de controvertir decisiones jurisdiccionales a través de actuaciones administrativas. (...) sin perjuicio de rellevar aspectos delicados como que (i) se pretende cuestionar la legalidad de un acto de registro en firme y que tiene un beneficiario directo, que es la sociedad en liquidación, sin atender el trámite correcto que debe surtir cuando la administración pretende revisar sus propios actos, según sus distintas naturalezas. Pero además, (ii) llama la atención que un punto de estricta legalidad, como el acto de registro en sí mismo, haya sido objeto de conciliación, cuando es claro que los puntos de estricta legalidad son indisponibles. En conclusión, dice, que la presente actuación administrativa no puede desconocer o dejar sin efecto una decisión de fondo tomada en el ejercicio de las facultades jurisdiccionales dada en los artículos 5 y 6 del Decreto 4334 de 2008 y de forma subsidiaria del artículo 5.2 de la ley 1.116 de 2006, por parte de este Despacho.

Pronunciamento de la Oficina de Registro sobre este ítem. Al tenor de la normatividad vigente, efectivamente el Superintendente Delegado para Procedimientos de Insolvencia de la Superintendencia de Sociedades, goza de facultades jurisdiccionales, es decir tiene competencia de juez civil del circuito; en ese orden de ideas sus actos administrativos; (Autos o Resoluciones) se equiparan a un auto o a una sentencia proferida en la jurisdicción civil, administrativa, penal o laboral.

En ese entendido las oficinas de registro, tratándose de la inscripción de sentencias judiciales debe someterse a la Instrucción administrativa No. 9 del 18 de febrero de 1993 que señala:

"(...)

En principio, toda orden y sentencia judicial debe ser cumplida, pues dentro de la armonía y colaboración necesaria entre las ramas del poder público, es menester acatar los proveídos dictados dentro de la actividad jurisdiccional por parte del ejecutivo, quien a través de las Oficinas de Registro y esta Superintendencia, se encargan de las funciones registrales.

Sin embargo, la inscripción de algunas órdenes y sentencias judiciales ocasionan inconvenientes en el tráfico inmobiliario en razón de que no consultan la realidad jurídica de los inmuebles que figuran en el archivo registral o carecen de los elementos que permitan identificar inequívocamente el predio respectivo. En tales eventos el registrador debe devolver para complementación, aclaración o corrección, dicha orden o sentencia. (...)"

28 SEP 2017

RESOLUCION N° 000391 DE 2017

Pág. 8 .- "Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20341326 y 50N-2034380, en cumplimiento del acta número (07) comité de conciliación y defensa judicial de la Superintendencia de Notariado y Registro, EXP. A.A. 183-2017"

Así las cosas si, los Autos o Resoluciones de Supersociedades no se ajustan al principio de legalidad, vulnerando el estatuto registral, es decir si no consultan la realidad jurídica del inmueble, dichos documentos deben devolverse sin registrar; empero si por error del calificador se inscriben, le asiste el deber jurídico a la oficina de registro de corregir el error tal cual lo estipula el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012, que dice:

"Corrección de Errores y Actuaciones Administrativas

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.

(...)

De toda corrección que se efectúe 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 esta haya sido producto de una actuación administrativa."

A su vez el Artículo 60 *ibidem*, prescribe:

"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."

Dice también el Dr. Nicolas Polanía Tello que: "La decisión de suspender el trámite de registro de los turnos de radicación de los oficios 2016-63407 y 2016-69047, correspondientes a los autos 400-001743 de 5 de febrero de 2016 y 400-008098 de 23 de mayo de 2016, de conformidad con la circular 139 de 9 de julio de 2010, es infundada porque (i) no guarda relación con los hechos que dieron inicio a esta actuación administrativa y (ii) una autoridad administrativa no está facultada para ordenar la suspensión de decisiones judiciales proferidas por la Superintendencia de Sociedades con ocasión de la intervención del negocio jurídico celebrado con dineros ilegalmente captados. Es evidente el desconocimiento de los efectos jurídicos de la Intervención señalados en el parágrafo primero del artículo 7 del Decreto 4334 de 2008, en el sentido de que las medidas tomadas por la Superintendencia de sociedades produce efectos desde su expedición y contra ellas no procede recurso alguno, norma declarada exequible por la Corte Constitucional en Sentencia C-145 de 2008. En consecuencia, el argumento según el cual se busca proteger un derecho privado e individual no es oponible al Interés público, social y económico de restablecer los derechos de los afectados por la captación masiva e ilegal.

20 SEP 2017

RESOLUCION N° 000391 DE 2017

Pág. 9.- "Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20341326 y 50N-2034380, en cumplimiento del acta número (07) comité de conciliación y defensa judicial de la Superintendencia de Notariado y Registro, EXP. A.A. 183-2017"

Pronunciamiento de la Oficina de Registro sobre este ítem. La ley 1579 de 2012, es una ley especial, que contempla la manera de corregir los errores en materia registral de inmuebles, así las cosas al referir la obligatoriedad de iniciar una actuación administrativa sujeta al CPACA; evidentemente blinda a las oficinas de registros para suspender el trámite de documentos que de inscribirse puede alterarse con los resultados de dicha actuación administrativos. Es por ello que la Superintendencia de Notariado y Registro, previó dicha circunstancia en la Circular 139 de 2009.

Ahora bien, ¿Por qué en el Auto que inicia la actuación se suspendió el trámite registral o calificación del Auto # 400-001732 del 5 de febrero 2016, aclarado y adicionado por Auto 400-008098 del 23 de mayo de 2016 y confirmado a través del Auto 400-012791 del 26 de agosto de 2016, en el proceso especial de intervención y liquidación judicial de DMG Grupo Holding S.A, sobre los inmuebles con matrícula inmobiliaria 50N-412750, 50N-20341326 y 50N-20324380? Porque esta oficina hizo una consulta a la Oficina Asesora Jurídica sobre la viabilidad de inscripción de dichos Autos, y la respuesta coincidió con la solicitud de conciliación judicial. Así las cosas hasta que no quede en firme y ejecutoriada esta resolución no se podrá dar trámite registral a tales Autos, en cumplimiento de la Circular 139 de 2009; circulares que son de obligatorio cumplimiento según lo dispuesto en el CPACA.

Por último, dice el Dr. Polanía que: "solicito acatar el fallo proferido en sede de tutela por la Corte Suprema de Justicia — Sala de Casación Civil, en el proceso No. 110012203000201600723, donde evidenció cosa juzgada constitucional y precisó que: "no es posible reabrir un debate sobre los motivos que tuvo la Fiscalía para concluir que el terreno reclamado era de propiedad de DMG Grupo Holding S.A y debía incorporarse a su patrimonio para resarcir a las víctimas de la captadora, ya que ello fue sometido al escrutinio del juez constitucional y la decisión de la Superintendencia únicamente lo materializó."

Pronunciamiento de la Oficina de Registro sobre este ítem. Sobre el particular debemos recordar que este fallo de tutela tiene efecto inter partes; donde además no se cuestiona la actividad registral; además ni la Superintendencia de Notariado y Registro ni esta oficina de registro ponen en duda o pretenden debatir los motivos de la Fiscalía para concluir sobre la propiedad de los terrenos; lo que se cuestiona es la manera como se pretende adquirir la propiedad, modo operandi que carece de acto jurídico de transferencia. Como se expondrá más adelante en consideraciones del Despacho.

3.- Por escrito radicado el 13 de julio de 2017, con el número 50N2017ER15819, la Dra. ANA MONCADA CERON, obrando como apoderada especial de "DMG GRUPO HOLDING S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL", legalmente representada por la doctora MARÍA MERCEDES PERRY FERREIRA, interviene en la actuación diciendo:

A mi representada le asiste interés para constituirse como parte dentro de la presente actuación administrativa, POR SER LA TITULAR DEL DERECHO DE DOMINIO DE LOS BIENES INMUEBLES DENOMINADOS "LAS MERCEDES" CON FMI 50N-20341326 EN UN 100% Y EL 50% DEL INMUEBLE DENOMINADO "NUEVO SAN ANTONIO" CON FMI 50N-20324380, EN CUMPLIMIENTO A ORDEN JURISDICCIONAL IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES.

Pronunciamiento de la Oficina de Registro sobre este ítem. Verificados los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20341326 y 50N-20324380, se evidencia que "DMG GRUPO HOLDING S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL", Nit. 900.091.410-0, ostenta la X de

20 SEP 2017

RESOLUCION N° 000391 DE 2017

Pág. 10 .- "Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20341326 y 50N-2034380, en cumplimiento del acta número (07) comité de conciliación y defensa Judicial de la Superintendencia de Notariado y Registro, EXP. A.A. 183-2017"

propietario, a título de EXTINCIÓN DE DOMINIO, con el registro del Auto No. 400-001866 de 22 de febrero de 2012 de la Superintendencia de Sociedades.

Para sustentar su interés dice la apoderada especial de "DMG GRUPO HOLDING S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL", interviene en la actuación diciendo:

"El 22 de noviembre de 2012, mediante oficio No. 420-101299, el cual se anexa, la Superintendencia de Sociedades en ejercicio de funciones jurisdiccionales, ordenó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Norte, la corrección de las anotaciones No. 6 en el FMI 50N-20324380 y la anotación No. 16 en el FMI 50N-20341326, pues la titularidad a nombre de DMG Grupo Holding en Liquidación Judicial no era producto de una extinción de dominio sino a la orden dictada por la Superintendencia de Sociedades mediante Auto No. 400-01866 de 22 de febrero de 2012, como Juez del Concurso y cuyos bienes le habían sido puestos a su disposición por la Fiscalía 26 de la UNEDCLA con el único fin de resarcir a los afectados con el delito de captación ilegal, en tal sentido no correspondía a una extinción de dominio. Al respecto en el oficio No. 420-101299, señaló:

"(...) Su Despacho efectuó la inscripción de la medida, no obstante revisados los folios de matrícula enunciados se tiene que la inscripción se realizó manifestando: ESPECIFICACIÓN: 0143 EXTINCIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO PRIVADO (MODO DE ADQUISICIÓN), tal como consta en las Anotaciones 6 del inmueble de matrícula 50N-20324380 y 16 del inmueble cuya matrícula es la No. 50N-20341326,

Por lo anterior y en atención a que sobre los citados inmuebles no se ha emitido sentencia de extinción de dominio, pero están siendo objeto de este proceso, y dado que la Fiscalía 26 UNEDCLA, puso a disposición de este Despacho los inmuebles para efectos de resarcir los perjuicios ocasionados por DMG GRUPO HOLDING S.A. con el delito de captación masiva e ilegal de dineros del público, solicito proceda a la corrección de las anotaciones, indicando el cambio de titularidad de los predios, según lo ordenado por Auto 400-01866 que se anexa al presente oficio (...)" (Subrayado y negrilla fuera de texto).

Pronunciamiento de la Oficina de Registro sobre este ítem. Reconoce entonces la Superintendencia de Sociedades en ejercicio de funciones jurisdiccionales, que hay error en las anotaciones No. 6 en el FMI 50N-20324380 y la anotación No. 16 en el FMI 50N-20341326, pues la titularidad a nombre de DMG Grupo Holding en Liquidación Judicial no es producto de una extinción de dominio sino que surge de la orden dictada por la Superintendencia de Sociedades mediante Auto No. 400-01866 de 22 de febrero de 2012, como Juez del Concurso,

Es decir. Reconoce la Supersociedades que no se trata de un acto de extinción de dominio. Sin embargo; omite informar a título de qué se debe transferir la propiedad. (Compraventa, dación en pago. Remate, sucesión, u obligación en ejecutivo de hacer.)

Dice entonces DMG que con fundamento en la Resolución proferida por la Fiscalía Primera Delegada ante el Tribunal de Distrito Extinción de Dominio y Lavado de Activos, La Superintendencia de Sociedades mediante Auto No. 400-001732 del 5 de febrero de 2016, dentro del expediente 59979, ordenó la intervención en la modalidad de

28 SEP 2017

RESOLUCION N° 000391 DE 2017

Pág. 11.- "Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20341326 y 50N-2034380, en cumplimiento del acta número (07) comité de conciliación y defensa judicial de la Superintendencia de Notariado y Registro, EXP. A.A. 183-2017"

liquidación judicial sobre la operación relacionada con los contratos de compraventa que cobijan los bienes inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias números 50N-412750, 50N-20324380 (50%) y 50N-20341326, vinculados al proceso de intervención de DMG Grupo Holding S.A. y señaló que el título de adquisición del inmueble era la referida providencia y no la extinción de dominio como se había inscrito, por tanto ordenó:

"Primero. Decretar la intervención en la modalidad de liquidación judicial, de conformidad con el artículos 5° y 7° literal 0, de/Decreto 4434 de 2008, sobre la operación relacionada con los contratos de compraventa celebrados formalmente entre representaciones Guval y las sociedades Inversiones López Piñeros y Colbank S. A., que cobijan los bienes inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias 50N-412750, 50N-20324380 (50%) y 50N-20341326, vinculados al proceso de intervención de DMG Grupo Holding S.A. en liquidación judicial y Otros.

Segundo. Ordenar a la Oficina Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá — Zona Norte, Inscribir la propiedad de DMG Grupo Holding S.A., en liquidación judicial, sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 50N-412750, a fin de cumplir lo señalado por la Fiscalía Primera Delegada ante la Sala Penal del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en fallo de segunda instancia el 9 de diciembre de 2014, remitiendo copia del citado fallo.

Tercero. Ordenar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá — Zona Norte, aclarar en los folios de matrícula las anotaciones 6 del inmueble identificado con el folio de matrícula Inmobiliaria No. 50N-20324380 (50%) y el 16 del inmueble identificado con la matrícula Inmobiliaria No. 50N-20341326, en el sentido de señalar que el título de adquisición de los inmuebles es la presente providencia de conformidad con lo señalado por la Fiscalía Primera Delegada ante la Sala Penal del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en fallo de segunda instancia el 9 de diciembre de 2014 y no la extinción de dominio como allí se inscribió" (Subrayado y negrilla fuera de texto original).

(...)
Séptimo. Advertir que la liquidación judicial como medida de intervención decretada sobre los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias 50N-412750, 50N-20324380 y 50N-20341326, prevalecerán sobre las que se hayan decretado y practicado en otros procesos." (Subrayado y negrilla fuera de texto original).

Pronunciamiento de la Oficina de Registro sobre este ítem. En cuanto a este aspecto se refiere, atenderá este Despacho la doctrina probable, como fuente de derecho, es decir atenderá los planteamientos esgrimidos en consulta efectuada por la oficina de registro y obviamente a la resolución de la respuesta esgrimida por la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro, como instancia en posición institucional.

Recuenta la apoderada, diferentes fallos que según ellos, la propiedad de los inmuebles es de DMG; empero verificados los folios de matrícula inmobiliaria, aquella no figura como titular del derecho de dominio.

20 SEP 2017

RESOLUCIÓN N° 000391 DE 2017

Pág. 12.- "Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20341326 y 50N-2034380, en cumplimiento del acta número (07) comité de conciliación y defensa judicial de la Superintendencia de Notariado y Registro, EXP. A.A. 183-2017"

De otro lado dice DMG, a través de su apoderada que: "De la improcedencia del inicio de la actuación administrativa al configurarse cosa juzgada administrativa y la no justificación de la conciliación."

Sobre el escenario planteado, debe esta oficina avocar el tema del decaimiento del acto administrativo, así:

DE LA PERDIDA DE EJECUTORIA DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS FRENTE A HECHOS NOTORIOS.

Concatenada la situación facta jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria, relacionados en esta actuación administrativa, en los cuales figura inscrita una Extinción de Dominio, sin que a ello hubiera lugar, desaparecen del entorno jurídico los fundamentos de hecho y de derecho en que se basó el acto administrativo, "ACTA DE CONCILIACION" constituido para una conciliación prejudicial, en la cual se dijo que no existía error registral; sin embargo existe prueba documental que expone lo contrario; de ello da cuenta la sentencia del Tribunal Administrativo de Cundinamarca y la misma Superintendencia de Sociedades, cuando reconoce el error en la inscripción de una extinción de dominio que no existió.

Así las cosas en cuanto se refiere a este ítem dentro de las garantías constitucionales del debido proceso que deben revestir las actuaciones administrativas, cobran especial importancia los principios administrativos que imponen a la administración, el deber de actuar diligentemente y preservar las garantías de quienes ostentan derechos subjetivos, en protección de la seguridad jurídica y el Interés general.

Así en el Capítulo V, de la Función Administrativa en su artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, señala: "ARTICULO 209. La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones."

Es por eso que el principio de la eficacia, por su parte, es una consecuencia del acto administrativo que lo hace capaz de producir los efectos jurídicos para los cuales se expidió. La eficacia, a diferencia de la validez, se proyecta al exterior del acto administrativo en búsqueda de sus objetivos y logros de su finalidad.

Por ende una vez expedido el acto administrativo (en este caso el acta de conciliación prejudicial ante la Procuraduría 144 Judicial Administrativa de Bogotá, en la cual el Comité de Conciliación de la Superintendencia de Notariado y Registro, decidió NO CONCILIAR, la Resolución No. 00290 del 29 de septiembre de 2015, de la oficina de registro, la resolución # 10039 del 19 de septiembre de 2013 de la Dirección de Registro, expedidas precisamente con base en la decisión asumida por el comité en el acta de conciliación mencionada) pueden presentarse fenómenos que alteren su normal eficacia; estos fenómenos son conocidos dentro de nuestra legislación como pérdida de fuerza ejecutoria, figura prevista el artículo 91 de la ley 1437 de 2011, cuando prescribe: "Pérdida de ejecutoriedad del acto administrativo. Salvo norma expresa en contrario, los actos administrativos en firme serán obligatorios mientras no hayan sido anulados por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo. Perderán obligatoriedad y, por lo tanto, no podrán ser ejecutados en los siguientes casos: (...)

28 SEP 2017

RESOLUCION N° 000391 DE 2017

Pág. 13 .- "Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20341326 y 50N-2034380, en cumplimiento del acta número (07) comité de conciliación y defensa judicial de la Superintendencia de Notariado y Registro, EXP. A.A. 183-2017"

2. Cuando desaparezcan sus fundamentos de hecho o de derecho.

(...)"

Esta figura en forma idéntica la contemplaba antaño el Código Contencioso Administrativo, el cual en su artículo 66 decía: "Salvo norma expresa en contrario, los actos administrativos serán obligatorios mientras no hayan sido anulados o suspendidos por la jurisdicción en lo contencioso administrativo pero perderán su fuerza ejecutoria en los siguientes casos:

(..) "2. Cuando desaparezcan sus fundamentos de hecho o de derecho."

Ahora bien, trátese del artículo 66 o el hoy 91; respecto a la causal 2ª de las causales de pérdida de ejecutoria, la doctrina se ha pronunciado de la siguiente manera:

"El fenómeno del decaimiento del Acto Administrativo también goza de regulación en su ordenamiento positivo. El artículo 66 numeral 2 establece dos hipótesis a través de las cuales un acto producido válidamente puede llegar a perder fuerza en el ámbito de la eficacia al desaparecer sus fundamentos de hecho o de derecho. La doctrina identifica precisamente estas circunstancias como las determinantes del decaimiento o muerte del Acto Administrativo es decir, cuando desaparecen las circunstancias de modo, tiempo y lugar que sirvieron de base al acto administrativo."

De acuerdo con lo anterior, para que el decaimiento del acto administrativo se configure, se requiere prueba suficiente de la existencia de hechos que en efecto generen tal situación, hechos que hacen que los actos emitidos pierdan su eficacia por circunstancias que hacen desaparecer un presupuesto de hecho indispensable para su existencia.

En este orden de ideas, el artículo 66 del C.C.A., hoy 91 del C.P.A. y de lo C.A., al instituir el llamado decaimiento del Acto Administrativo dentro del concepto genérico de pérdida de fuerza ejecutoria, desarrolla una limitante expresa al mundo de la eficacia del acto, para lo cual es necesario analizar la causal 2ª de dichos artículos relacionada con la desaparición de los fundamentos fácticos o jurídicos que le han servido de base a la decisión.

Así, en sentencia del Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo de agosto 1 de 1991, esa Corporación se pronunció frente a la pérdida de fuerza ejecutoria en relación con un acto general y frente a un acto particular de la siguiente manera:

"...De acuerdo con lo anterior, el legislador colombiano ha establecido expresamente: Primero, que el Acto Administrativo - sin hacer distinción entre el general y el particular, o concreto -, salvo norma expresa en contrario, pierde su fuerza ejecutoria, entre otros casos cuando desaparezcan sus fundamentos de hecho o de derecho y, segundo, cuando por sentencia ejecutoriada se declare la nulidad de una ordenanza o de acuerdo intencional, comisarial, distrital o municipal, en todo o en parte quedarán sin efecto en lo pertinente los decretos reglamentarios"

El artículo 66 citado superó el examen de constitucionalidad de que fue objeto a través de la sentencia C-089 de 1995, de la Corte Constitucional, según la cual y al ocuparse de la causal establecida en el numeral 2º del artículo 66º señala que:

20 SEP 2017

RESOLUCION N° 000391 DE 2017

Pág. 14.- "Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20341326 y 50N-2034380, en cumplimiento del acta número (07) comité de conciliación y defensa judicial de la Superintendencia de Notariado y Registro, EXP. A.A. 183-2017"

"En cuanto hace relación al numeral 2° sobre pérdida de la fuerza ejecutoria del acto administrativo "cuando desaparezcan sus fundamentos de hecho o de derecho", igualmente demandado, es decir, cuando no existen las circunstancias de modo, tiempo y lugar que le sirvieron de base, o cuando las normas jurídicas sobre las cuales se fundaba, han desaparecido del ordenamiento jurídico, debe observarse en primer término, que esta causal en nada contraria el artículo 236 de la Constitución Política, pues este precepto se refiere a un tema completamente distinto, como lo es el de la suspensión provisional por parte de la jurisdicción contencioso administrativa con respecto a los actos de la administración.

(...)

Lejos de contrariar las normas constitucionales en que se apoya la demanda, la Administración Pública tiene un control interno que se ejerce en los términos que señala la ley, de manera que el legislador está facultado por la Constitución (artículo 209) para consagrar causales excepcionales a través de las cuales la misma Administración puede hacer cesar los efectos de los actos administrativos, como ocurre cuando desaparecen los fundamentos de hecho o de derecho del mismo acto administrativo, sin que haya lugar a que al originarse ésta pueda desprenderse quebrantamiento constitucional alguno, lo que da lugar a considerar que el cargo mencionado no está llamado a prosperar". (Subraya y negrilla fuera del texto original)

A su vez el Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil, en el concepto 1491 de junio 12 de 2003, Magistrado Ponente Cesar Hoyos Salazar manifestó:

"El decaimiento del acto administrativo consiste en la pérdida de fuerza ejecutoria de éste, el cual, aunque válido, pierde su obligatoriedad en razón a que han desaparecido los supuestos de hecho o de derecho en los cuales se fundamentó, como cuando se produce la derogatoria expresa - tácita o la declaratoria de inexecutable o nulidad de las normas que le sirvieron de base. (...) el decaimiento del acto administrativo significa que éste deviene inexecutable por cuanto los factores de hecho o las normas que existían al momento de su expedición y por ende le sirvieron de fundamento, ya no subsisten".

En relación con lo anterior, es evidente que la oficina de registro de instrumentos públicos se encuentra frente a actos administrativos, (el acta de conciliación prejudicial ante la Procuraduría 144 Judicial Administrativa de Bogotá, en la cual el Comité de Conciliación de la Superintendencia de Notariado y Registro, decidió NO CONCILIAR, la Resolución No. 00290 del 29 de septiembre de 2015, de la oficina de registro, la resolución # 10039 del 19 de septiembre de 2013 de la Dirección de Registro, expedidas precisamente con base en la decisión asumida por el comité en el acta de conciliación mencionada), cuyos efectos jurídicos no se seguirán generando, desvirtuando la naturaleza de los mismos cuyos fines primordiales eran precisamente producirlos, tornándose ineficaces desde todo punto de vista, configurándose de esta forma el fenómeno jurídico del decaimiento del acto administrativo, según el cual un acto producido válidamente puede llegar a perder fuerza en el ámbito de la eficacia al desaparecer sus fundamentos de hecho o de derecho por causas imputables a sus mismos elementos, más no directamente relacionadas con la validez inicial del acto.

Bajo esta perspectiva, es claro que en el presente caso han desaparecido las razones de hecho y de derecho, que soportaron dichos actos administrativos, tal cual se prueba con la

28 SEP 2017

RESOLUCION N° 000391 DE 2017

Pág. 15 - "Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20341326 y 50N-2034380, en cumplimiento del acta número (07) comité de conciliación y defensa judicial de la Superintendencia de Notariado y Registro, EXP. A.A. 183-2017"

decisión contenida en el acta número siete (7) del Comité de Conciliación de la Superintendencia de Notariado y Registro Bogotá D.C. realizado a los (09) días del mes de Marzo de (2017), donde se puso a consideración de los miembros del Comité la convocatoria de CONCILIACION JUDICIAL convocada por COLBANK S.A. BANCA DE INVERSIONES E INVERSIONES LOPEZ PIÑEROS, con la falla del servicio expuesta en la sentencia fechada el once (11) de febrero de dos mil dieciséis (2016), proferida por el TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA SECCION TERCERA SUBSECCION "A", dentro del proceso ordinario iniciado por COLBANK S.A. en ejercicio del medio de control de Reparación Directa, contra la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES y la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, con la solicitud de corrección efectuada por Supersociedades, mediante oficio 420-101299 de 22 de noviembre de 2012, radicada en esta oficina con turno C2012-13422, conocida con el asunto RD 331 de 2012, por cuanto se ha demostrado fehacientemente que los folios de matrícula inmobiliaria no exhiben su verdadera y real situación jurídica, dado que allí figura inscrita ERRONEAMENTE una extinción de dominio, que jamás existió. Por ende los actos administrativos referidos por la apoderada de COLBANK perdieron su fuerza de ejecutoria y no son obligatorios dado que se configura la causal 2 de la ley 1437 de 2011, antes artículo 66 del Dto. 01 de 1984.

Alude la apoderada de COLBANK, sobre "la No Justificación de la conciliación (Acta No. 7 de 9 de marzo de 2017) y falta de aprobación por la Jurisdicción Contenciosa."

Pronunciamiento de la Oficina de Registro sobre este ítem. Ante el decalminio de los actos administrativos mencionados, por el notorio, ostensible y reconocido error en la calificación jurídica que se le dio al Auto No. 400-001866 de 22 de febrero de 2012, en cumplimiento del estatuto registral ley especial 1579 de 2012, esta oficina debe corregir el yerro de tal manera que los folios exhiban su real situación jurídica, como lo prevé el artículo 49 *Ibidem* cuando dispone. "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." En ese entendido, y para el cumplimiento de la ley no se requiere, que medie acta de conciliación y su aprobación; máxime que lo que se pretende es dejar de persistir en el error y evitarle perjuicios a la entidad, que bien pueden devenir si la situación jurídica de los folios no se ajusta a la verdad.

En este ítem, debe traerse a colación que la misma apoderada de Colbank y el Dr. Roberto Charis, ponen en conocimiento de esta oficina que la sentencia en el proceso 25000233600020140021700 iniciado por COLBANK S.A. Reparación Directa de Colbank, contra la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES y la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, fue declarada nula; por ende el proceso continua y que el proceso ordinario 25000233600020140095501 iniciado por INVERSIONES LOPEZ PIÑEROS LTDA., en ejercicio del medio de control de Reparación Directa, contra la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES y la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, surte impugnación en apelación, segunda instancia, ante la cual la parte demandante puso en conocimiento nuevos hechos. Así las cosas como en los dos procesos se endilga falla en el servicio por parte de la oficina de registro, al inscribir una extinción de dominio que no existió, no se puede prorrogar en el tiempo el error, dado que ello puede promover acciones al futuro en detrimento para la entidad y el estado mismo.

20 SEP 2017

RESOLUCION N° 000391 DE 2017

Pág. 16.- "Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20341326 y 50N-2034380, en cumplimiento del acta número (07) comité de conciliación y defensa judicial de la Superintendencia de Notariado y Registro, EXP. A.A. 183-2017"

4.- Por escrito radicado el 2 de agosto de 2017, con el número 50N2017ER17127, la Dra. ANA MONCADA CERON, obrando como apoderada especial de "DMG GRUPO HOLDING S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL", de alcance a la radicación 50N2017ER15819 del 13 de julio de 2017, en el sentido de controvertir el concepto de la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro, con ocasión de consulta que esta Oficina de Registro efectuara, con respecto a la inscripción de las órdenes judiciales adoptadas por la Superintendencia de Sociedades, en el Auto # 400-001732 del 5 de febrero 2016, aclarado y adicionado por Auto 400-008098 del 23 de mayo de 2016 y confirmado a través del Auto 400-012791 del 26 de agosto de 2016, en el proceso especial de intervención y liquidación judicial de DMG Grupo Holding S.A. sobre los inmuebles con matrícula inmobiliaria 50N-412750, 50N-20341326 y 50N-20324380. Señala para tal efecto, la apoderada que los conceptos no son obligatorios.

Pronunciamiento de la Oficina de Registro sobre este ítem. Cuando se efectuó la consulta ante la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro, se relataron los hechos, se plantearon interrogantes y se expuso el criterio de la Oficina de Registro indicando los fundamentos factos jurídicos de aquel.

En consecuencia se reitera que esta oficina atenderá la doctrina probable, como fuente de derecho, es decir atenderá los planteamientos jurídicos esgrimidos en consulta efectuada por la oficina de registro y obviamente a la resolución de la respuesta esgrimida por la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro, como instancia en posición institucional. Pero ante todo se atenderá el principio de legalidad y la normativa sobre el título y el modo, para efectos de la adquisición de derechos reales.

5.- Por escrito radicado el 28 de agosto de 2017, con el número 50N2017ER18857, el Dr. Doctor Roberto Charris Rebellon, en calidad de representante legal de las sociedades COLBANK S.A. e INVERSIONES LOPEZ PIÑEROS LTDA., hace las siguientes aclaraciones en relación con el escrito presentado por la Dra. ANA MONCADA CERON, apoderada judicial de la sociedad DMG Grupo Holding S.A. en liquidación judicial, aduciendo que "pues se afirman falsedades, y se ocultan documentos que son elementos materiales probatorios".

Dice entonces: "No es cierto, como lo afirma la apoderada de DMG, que la propiedad de los inmuebles LAS MERCEDES y NUEVO SAN ANTONIO, sean de la sociedad DMG, pues como se consigna en el Acta del Comité de Conciliación del 9 de marzo de 2017 de la Superintendencia de Notariado y Registro, ello obedeció a una inducción en error, que genero la Superintendencia de Sociedades por intermedio de la Superintendencia Delegada para Asuntos de Insolvencia, mediante Auto No. 400-001866 del 22/02/2012, que fue dictado a petición de la liquidadora de DMG (...)

"En cuanto a los *"antecedentes de la obtención de la titularidad"*, de que trata el escrito temerario de esa apoderada, se transcriben declaraciones de los intervinientes en la promesa de compraventa, que falsamente pretenden demostrar la enajenación de un inmueble, saltándose y llevándose de bulto, nada menos que la necesidad y obligatoriedad de la ESCRITURA PUBLICA, como único título traslativo de dominio, insustituible por ningún otro medio, lo que demuestra la total ignorancia de esta apoderada en materia registral."

28 SEP 2017

RESOLUCION N° 000391 DE 2017

Pág. 17.- "Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20341326 y 50N-2034380, en cumplimiento del acta número (07) comité de conciliación y defensa judicial de la Superintendencia de Notariado y Registro, EXP. A.A. 183-2017"

"Tampoco son de recibo las afirmaciones de que el auto No. 400-001732 del 05/02/2016, es para darle cumplimiento a la resolución del 9 de diciembre de 2014 de la Fiscal 1 Delegada ante el Tribunal Superior de Bogotá, que dispuso que los bienes de propiedad de estas sociedades pasaran a ser parte de la masa de bienes de la liquidación de DMG para reparar a las víctimas de dicha sociedad, por la simple razón, señora Registradora, que la Fiscalía General de la Nación NO TIENE COMPETENCIA para dictar este tipo de resoluciones, es decir, para disponer de bienes de terceros de buena fe. Así quedó establecido en la sentencia de la Corte Constitucional que transcribe (SENTENCIA C-145/09 Referencia: expediente RE-137. Revisión constitucional del Decreto 4334 del 17 de noviembre de 2008; "Por el cual se expide un procedimiento de intervención en desarrollo del Decreto 4333 del 17 de noviembre de 2008" Magistrado Ponente: Dr. NILSON PINILLA PINILLA Bogotá, D. C., marzo doce (12) de dos mil nueve (2009).LA SALA PLENA DE LA CORTE CONSTITUCIONAL).

"Ahora bien, mal intencionadamente la apoderada de DMG, cita la sentencia emitida por el: Tribunal Administrativo Cundinamarca, Sección Tercera, Subsección A, radicado No. 25000233600020140021700 dentro de la Acción de Reparación Directa que Colbank S.A. demanda a la Superintendencia de Sociedades y la Superintendencia de Notariado y Registro", y afirma que las pretensiones de la demanda fueron negadas, pero, le oculta a su despacho, que esa sentencia fue declarada NULA, por el Consejo de Estado en providencia 23 de marzo de 2017, que acompaño a este escrito, y por lo tanto, dicha sentencia pierde cualquier validez. Ello, para inducir a su despacho en error al momento de decidir la actuación administrativa."

"Por otro lado, causa verdadero asombro, que el Superintendente Delegado para Asuntos de Insolvencia, haya intervenido en esta actuación, para favorecer a la sociedad DMG, con lo que rompe cualquier equilibrio procesal, y afecta la integridad de la administración de la justicia, tomando partido fraudulentamente en esta actuación, estándole vedado ello, por lo que su intervención ya fue puesta a órdenes de la autoridad competente, esto es la Fiscal 214 Seccional de Administración Pública, dentro del proceso penal No. 110016000049201605067, que por prevaricato se le sigue al señor NICOLÁS POLANIA TELLO, por haber dictado la providencia No. 400-001732 del 05/02/2016. Le recuerdo Dra. AURA ROCIO, que un funcionario público no puede exigirle a otro que prevarique, como descaradamente lo pretende, el Dr. POLANIA TELLO"

III. PRUEBAS

Conforman el acervo probatorio la impresión simple de los folios de matrícula inmobiliaria involucrados en la actuación administrativa y demás piezas procesales mencionadas en este proveído, en especial copia de la sentencia fechada el once (11) de febrero de dos mil dieciséis (2016), proferida por el TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA SECCION TERCERA SUBSECCION "A", dentro del proceso ordinario iniciado por COLBANK S.A. en ejercicio del medio de control de Reparación Directa, contra la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES y la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, copia del Auto No. 400-001866 de 22 de febrero de 2012 suscrito por ANGELA MARIA ECHEVERRI RAMIREZ Superintendente Delegada para Procedimientos Mercantiles, en el

20 SEP 2017

RESOLUCION N° 000391 DE 2017

Pág. 18 .- "Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20341326 y 50N-2034380, en cumplimiento del acta número (07)-comité de conciliación y defensa judicial de la Superintendencia de Notariado y Registro, EXP. A.A. 183-2017"

cual se resolvió: **ARTICULO PRIMERO: ORDENAR**, a las oficinas de registro de instrumentos públicos que inscriban la titularidad de **DMG GRUPO HOLDING S.A.** como propietario de los inmuebles enunciados en la parte motiva de esta providencia, así como el registro de las medidas de embargo y secuestro que pesan sobre los bienes de la concursada¹ documento radicado e inscrito con el turno de documento 2012-45050 en los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20324380 y 50N-20341326, copia oficio 420-101299 de 22 de noviembre de 2012 de Supersociedades, radicado en esta oficina con turno C2012-13422, conocida con el asunto RD 331 de 2012.

IV. CONSIDERACIONES

DE LA FACULTAD QUE GOZAN LOS REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS PARA REALIZAR CORRECCIONES EN LOS FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA.

Cuando la ley 1579 de 2012 prevé la corrección de asientos registrales, claro es que alude a un error en la calificación de un documento, que no permite que un folio de matrícula exhiba su real situación jurídica, de aquí que la ley, la jurisprudencia y la posición Institucional de la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro; avalen la facultad de corrección por parte de las oficinas de registro.

Dentro de este contexto las funciones o competencias asignadas a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, en cabeza de los Registradores de Instrumentos Públicos, se encuentran contenidas principalmente en la Ley 1579 de 2012 o Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos y en el artículo 22 del Decreto 2723 de 2014, sin perjuicio de las demás normas que regulan temas específicos, relativos a la inscripción de ciertos actos o documentos, las cuales se encuentran diseminadas por todo nuestro ordenamiento jurídico (como por ejemplo el artículo 72 de la Ley 160 de 1994, el artículo 7° de la Ley 810 de 2003, el artículo 690 del Código de Procedimiento Civil, etc.)

Es así como se puede señalar que la actividad registral se rige por normas especiales que regulan en esencia, la función más importante que tienen a cargo los Registradores de Instrumentos Públicos, como es la prestación del servicio público registral.

Este servicio público, a cargo del Estado y de primordial importancia en el acontecer comercial y económico de la Nación, cuenta con tres objetivos básicos¹ que se concretan de la siguiente manera y que son en últimas, la esencia de la función registral:

- 1.- Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil.
- 2.- Dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces.
- 3.- Revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

¹ Artículo 2° de la Ley 1579 de 2012. Estos mismos objetivos los encontramos en el derogado artículo 2637 del Código Civil.

28 SEP 2017

RESOLUCION N° 000391 DE 2017

Pág. 19.- "Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20341326 y 50N-2034380, en cumplimiento del acta número (07) comité de conciliación y defensa judicial de la Superintendencia de Notariado y Registro, EXP. A.A. 183-2017"

Ahora bien, debemos destacar la trascendencia de uno de los tres objetivos básicos citados anteriormente y sobre el cual gira la actividad registral, que no es otro distinto a la publicidad de los instrumentos públicos o documentos inscritos, que se torna de vital importancia en la actividad que desempeñan los Registradores de Instrumentos Públicos.

En ese entendido, cuando por error un documento se devuelve sin registrar, se vulnera flagrantemente el principio de publicidad.

Reafirmando 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, por cuenta de los servidores públicos que cumplen sus funciones y profieren decisiones 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.

Tal es la trascendencia del principio de publicidad en materia registral que la Corte Constitucional² ha dicho lo siguiente:

(...)

El alcance del principio de publicidad registral y de la seguridad jurídica.

4. Para la Corte es innegable que la función registral, al estar inspirada por el principio de publicidad, garantiza condiciones de seguridad en el tráfico económico y en la circulación de la riqueza inmobiliaria, facilita el perfeccionamiento de todo tipo de negocios jurídicos y asegura las condiciones que evitan la clandestinidad y el fraude negocial.

En este sentido, las normas legales que desarrollan el principio de publicidad registral, además de constituir un desarrollo del principio de libertad de configuración normativa del legislador y estar amparadas por la presunción de constitucionalidad, se constituyen en desarrollo normativo de los artículos 58 (derechos adquiridos) y 333 (libertad de empresa) y concretan los principios y derechos de los artículos 20 (derecho a la información), 23 (derecho de petición), 74 (libre acceso a los documentos públicos) y 209 (principio de publicidad de la función pública) de la Constitución.

5. Así mismo, considera la Corte que el mandato del artículo 54 del Decreto Ley 1250 de 1970 (demandado), que obliga a las autoridades de registro a certificar de manera fiel y total las inscripciones efectuadas en la matrícula inmobiliaria de los bienes sujetos a registro, constituye una expresión más que obvia del principio de publicidad registral.

Igualmente, considera que en esta disposición el Legislador delegado calificó de manera especial el principio de publicidad registral al imponer al registrador la obligación de realizar una certificación fiel, lo que implica que la información a publicar deberá ser exacta, verdadera y reveladora; y total, lo que implica que dicha información deberá ser completa.

Son entonces los principios de fidelidad y de integridad de la información registral los que mediante la publicidad, permiten que el sistema de producción otorgado sobre el

² Sentencia C-185 de 2003, M.P. Dr. Eduardo Montealegre Lynett.

28 SEP 2017

RESOLUCION N° 000391 DE 2017

Pág. 20 - "Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20341326 y 50N-2034380, en cumplimiento del acta número (07) comité de conciliación y defensa judicial de la Superintendencia de Notariado y Registro, EXP. A.A. 183-2017"

reconocimiento y la protección del derecho a la propiedad privada y a los demás derechos reales, pueda funcionar de manera adecuada. (...)" (Negrillas fuera del texto original)

Adviértase, que la Corte en este fallo de constitucionalidad, impone al Registrador de Instrumentos Públicos la obligación de que la información que se publique en los folios de matrícula inmobiliaria³ debe ser fiel, exacta, verdadera, reveladora y completa, con fundamento en los principios de fidelidad y de integridad para función registral.

De ahí que los Registradores de Instrumentos Públicos deben garantizar, con base en los principios de publicidad registral, fidelidad e integridad, que la información reflejada en los folios de matrícula inmobiliaria⁴, con relación a un predio determinado, sea lo más exacta y veraz, es decir, que el certificado de tradición exhiba la real situación jurídica del bien inmueble que identifica.

Es por esto que la actividad del Registrador de Instrumentos Públicos adquiere una relevancia determinante como resultado de su investidura y labor, pues la misma "(...) constituye un auténtico servicio público que demanda un comportamiento sigiloso.

El propósito del legislador al consagrar con rango de servicio público la función registral, así como diseñar un régimen de responsabilidades ante el proceder sin justa causa, evidentemente no fue el de idear un simple referendario sin juicio. Todo lo contrario, como responsable de la salvaguarda de la fe ciudadana y de la publicidad de los actos jurídicos ante la comunidad, el registrador ejerce un papel activo, calificando los documentos sometidos a registro y determinando su inscripción de acuerdo a la ley, y en el marco de su autonomía.

No obstante lo anterior, debemos señalar que la actividad registral, como sucede con la mayoría de los servicios en cabeza de la Administración Pública, al ser realizada por personas, no está exenta, como toda labor humana, de que se incurra en errores o inconsistencias que amenacen o vulneren los principios de veracidad y fidelidad de la información registral, como por ejemplo 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 por incurrir en un error mecánico al momento de transcribir la información pertinente en el acto de inscripción o anotación; o bien sea porque la inscripción se realizó por una errónea interpretación jurídica del acto, negocio o providencia al momento de su calificación; o bien cuando el interesado a través del instrumento, acto o providencia radicado en la oficina de registro induce en error al funcionario calificador, o ante las omisiones como cuando se omite la calificación o estudio de algún acto en aquellos documentos que contienen una pluralidad de negocios u órdenes, o cuando en la calificación no se estudia concienzudamente el folio de matrícula y por error se devuelve el documento sin inscribir, como ocurre en el caso que nos ocupa.

Es por estas y demás situaciones que se pueden presentar en determinados eventos, que los folios de matrícula inmobiliaria no publicitarían la real y exacta situación jurídica de un predio. Es así como un folio no publicita su verdadera situación jurídica cuando por error se inscriben actos, legalmente admisibles, que no hacen parte de su historia y rompen el principio de tracto sucesivo.

Como consecuencia de lo dicho anteriormente y para salvaguardar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, surge el deber constitucional y legal para el Registrador de Instrumentos Públicos, de corregir las omisiones o las acciones o de ajustar los actos de inscripción publicitados en las matrículas inmobiliarias, cuando dichas circunstancias o

³ Art. 8° de la Ley 1579 de 2012.

⁴ Ibid., art. 49.

Pág. 21.- "Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20341326 y 50N-2034380, en cumplimiento del acta número (07) comité de conciliación y defensa judicial de la Superintendencia de Notariado y Registro, EXP. A.A. 183-2017"

Inconsistencias no permitan que el certificado de tradición y liberad refleje la real y exacta situación jurídica de un predio.

Previniendo la 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 formal³ 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 artículo 59 de la Ley 1579 de 2012.

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 publicitada en los certificados de tradición o folios de matrícula inmobiliaria, debemos acudir expresamente al procedimiento de una actuación administrativa tal y como lo regula nuestro Código de 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 aunque en nuestro ordenamiento jurídico la actuación administrativa regulada en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo tiene como finalidad el reconocimiento de derechos u otras situaciones jurídicas a favor de los ciudadanos, así como hacer efectivos estos mismos derechos o intereses, en materia registral sólo tienen como objetivo regular un procedimiento administrativo que permita al Registrador salvaguardar el derecho fundamental al debido proceso de cada uno de las personas que puedan resultar afectadas con la decisión de corregir o ajustar un folio de matrícula inmobiliaria para que refleje su real situación jurídica.

Por lo tanto, no puede el Registrador de Instrumentos Públicos sustraerse o despojarse del deber que le asiste de corregir las acciones u omisiones, que surjan en materia registral.

Es por esto que el Registrador de Instrumentos Públicos, como guarda de la fe pública, debe velar por la eficiente prestación del servicio público que tiene a su cargo, asegurándose que la información publicitada en los folios de matrícula inmobiliaria sea lo más real y exacta posible, por lo cual debe entrar a corregir cualquier inexactitud o error que pueda vulnerar los principios de publicidad y fidelidad registral.

Es así como el estatuto registral le otorga al Registrador facultades correctivas, tanto que en el inciso del artículo 60 se prevé: "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."

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, puesto que el transcurso del tiempo no se puede convertir en un obstáculo que atente contra la guarda de la fe pública y la seguridad jurídica.

³ Como aquellos errores ortográficos, aritméticos, de digitación o mecanográficos que no afectan la naturaleza jurídica de los actos o el contenido esencial del mismo.

28 SEP 2017

RESOLUCION N° 000391 DE 2017

Pág. 22.- "Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula Inmobiliaria 50N-20341326 y 50N-2034380, en cumplimiento del acta número (07) comité de conciliación y defensa judicial de la Superintendencia de Notariado y Registro, EXP. A.A. 103-2017"

4.1.- DE LA SITUACION FACTO JURIDICA DE LOS FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N-20341326 LLAMADO LAS MERCEDES Y DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 50N-20324380 (50%). LLAMADO NUEVO SAN ANTONIO

Verificada la matrícula inmobiliaria se observa que el inmueble, denominado las Mercedes es de propiedad de COLBANK S.A. BANCA DE INVERSIONES, INVERSIONES LOPEZ PIÑERES LTDA, INVERLOPEZ y de MARIA ELVIRA LOPEZ PIÑERES.

En la anotación 16 reporta la siguiente inscripción: Turno de documento 2012-45050. Documento. AUTO 400-001866 del 22-02-2012 de la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES. Acto Jurídico. EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO PRIVADO. (MODO ADQUISICION). A. DMG GRUPO HOLDING S.A. EN LIQUIACION JUDICIAL Y SUS ACUMULADOS.

Verificada la matrícula inmobiliaria se observa que el inmueble denominado San Antonio es de propiedad de COLBANK S.A. BANCA DE INVERSIONES en un 50% y de la Congregación Dominicanas de Nuestra Señora del Santísimo Rosario en otro 50%.

En la anotación 6 reporta la siguiente inscripción: Turno de documento 2012-45050. Documento. AUTO 400-001866 del 22-02-2012 de la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES. Acto Jurídico. EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO PRIVADO. (MODO ADQUISICION). A. DMG GRUPO HOLDING S.A. EN LIQUIACION JUDICIAL Y SUS ACUMULADOS. (X) de propietario.

En la anotación 7 reporta un embargo en liquidación obligatoria – medida de intervención- DE Supersociedades A. DMG GRUPO HOLDING S.A. EN LIQUIACION JUDICIAL Y SUS ACUMULADOS. SIN (X) de propietario, por cuanto DMG, no es propietario.

Como se observa en los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20341326 y 50N-20324380 no figura DMG GRUPO HOLDING S.A., como propietario. Y el Auto 400-001866 del 22-02-2012 de la Superintendencia de Sociedades, allí Inscrito, refiere que la liquidadora puso en conocimiento de dicha Superintendencia que la Fiscalía 26 de la Unidad Nacional de Fiscalías para la Extinción de Dominio, dentro del proceso 7403 ED, realizó extinción de dominio, entre otros, sobre los inmueble con las matrículas inmobiliarias referidas, y que por lo anterior solicitó la Intervención de la Superintendencia de Sociedades "a fin de que se inscriba la titularidad de DMG Grupo Holding S.A. en liquidación sobre los inmuebles relacionados y que se inscribiera el embargo.

Consideró el Despacho de la Superintendente Delegada para Procedimientos Mercantiles en el Auto 400-001866 del 22-02-2012, que "Frente a los hechos enunciados se tiene que la sociedad DMG GRUPO HOLDING S.A., hoy en liquidación judicial, es propietaria de los bienes objeto de extinción de dominio arriba citados, según lo pudo establecer la Fiscalía 26 de la Unidad Nacional de Fiscalías para la Extinción de Dominio y contra el lavado de activos.

Cómo consecuencia de lo anterior, los titulares de los bienes ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, no son los verdaderos propietarios por lo cual conforme lo dispone el artículo 5 de la ley 1116 de 2006, corresponde al Juez del concurso ordenar las medidas pertinentes para recuperar los bienes que integran el activo patrimonial del deudor, y dado que los bienes enunciados no están registrados ante las oficinas de Instrumentos Públicos como de propiedad de DMG, este Despacho ordenará su inscripción (...)"

Para tal efecto resolvió:

28 SEP 2017

RESOLUCION N° 000391 DE 2017

Pág. 23.- "Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20341326 y 50N-2034380, en cumplimiento del acta número (07) comité de conciliación y defensa judicial de la Superintendencia de Notariado y Registro, EXP. A.A. 183-2017"

"ARTICULO PRIMERO: ORDENAR a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos que inscriban la titularidad de DMG GRUPO HOLDING S.A., como propietario de los inmuebles enunciados en la parte motiva de esta providencia. (...)"

Se observa entonces que en los folios de matrícula inmobiliaria hay un error, porque en el Auto 400-001868 del 22-02-2012 de la Superintendencia de Sociedades, si bien es cierto se relata que la Fiscalía ordenó la extinción de dominio, no existe providencia judicial en tal sentido. Por tanto dicho documento no se debió inscribir, aduciendo como fundamento de hecho y en derecho, que para inscribir la titularidad a nombre de DMG GRUPO HOLDING S.A, debe mediar el título y el acto jurídico (compraventa, donación, expropiación, etc, etc) que perfeccione la tradición, con los requisitos que exige el estatuto registral, el civil y demás concordantes.

4.1.1. DE LA CONSULTA EFECTUADA A LA OFICINA ASESORA JURIDICA DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

Expuesta la situación jurídica que exhiben los folios de matrícula inmobiliaria se radicó por correspondencia el Auto 400-001732 del 5 de febrero 2016, mediante el cual la Superintendencia de Sociedades y la liquidadora pretenden "ACLARAR" las anotaciones 16 y 6 de los folios mencionados, en el sentido de indicar que este Auto es el título de adquisición de acuerdo a lo señalado por la Fiscalía Primera Delegada ante la Sala Penal del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en fallo de segunda instancia del 9 de diciembre de 2014 y no la extinción de dominio tal como allí se inscribió.

Para tal efecto la liquidadora de DMG Grupo Holding S.A., mediante oficio L.J. AJ LIQ 335 del 8 de septiembre pasado, radicado en esta oficina el 8 de septiembre del año en curso con el consecutivo 50N2016ER17061, solicitó se registren las órdenes judiciales adoptadas por la Superintendencia de Sociedades, en el Auto # 400-001732 del 5 de febrero 2016, aclarado y adicionado por Auto 400-008098 del 23 de mayo de 2016 y confirmado a través del Auto 400-012791 del 26 de agosto de 2016, en el proceso especial de intervención y liquidación judicial de DMG Grupo Holding S.A, sobre los inmuebles con matrícula inmobiliaria 50N-412750, 50N-20341326 y 50N-20324380.

Y expone:

"Superintendencia de Sociedades, y con la facultad que me otorga el ordinal Octavo del mencionado auto N°400-001732 que establece: «Octavo. Ordenar a la liquidadora que una vez posesionada, proceda de manera inmediata a inscribir la presente providencia en las oficinas de registro correspondientes, a efectos de que quede inscrita la medida cautelar de intervención en la modalidad de liquidación judicial», me permito solicitarle que de forma inmediata registre sobre los siguientes predios, las órdenes judiciales adoptadas por la Superintendencia de Sociedades:

A. Sobre el folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-20341326 llamado Las Mercedes:

1. Cúmplase con la orden contenida en el resuelve del ordinal tercero del auto N° 400-001732 del 5 de febrero de 2016, que ordenó aclarar la «anotación 16 del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-20341326, en el sentido de señalar que el título de adquisición del inmueble es la presente providencia de conformidad con lo señalado por la Fiscalía Primera Delegada ante la Sala Penal del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en fallo de segunda instancia el 9 de diciembre de 2014 y no la extinción de dominio tal como allí se inscribió.»

28 SEP 2017

RESOLUCION N° 000391 DE 2017

Pág. 24 .- "Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20341326 y 50N-2034380, en cumplimiento del acta número (07) comité de conciliación y defensa judicial de la Superintendencia de Notariado y Registro, EXP. A.A. 183-2017"

(...)

B. Sobre el folio de matrícula Inmobiliaria N° 50N-20324380 (50%), llamado Nuevo San Antonio:

1. Cúmplase con la orden contenida en el resuelve del ordinal tercero del auto N° 400-001732 del 5 de febrero de 2016, que ordenó aclarar la « anotación 6 del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20324380 (50%) (...) en el sentido de señalar que el título de adquisición del inmueble es la presente providencia de conformidad con lo señalado por la Fiscalía Primera Delegada ante la Sala Penal del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en fallo de segunda instancia el 9 de diciembre de 2014 y no la extinción de dominio tal como allí se inscribió.»

(...)

Atendiendo esta circunstancia, esta oficina mediante oficio 50N2016EE28062 del 21 de septiembre de 2016, efectuó ante la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro, la siguiente consulta:

1.- Es título traslativo de dominio para inscribir la propiedad a favor de DMG Grupo Holding S.A., el Auto N° 400-001732 del 5 de febrero de 2016, aclarado por Auto 400-008098 del 23 de mayo de 2016, mediante el cual la Superintendencia de Sociedades, decreta la intervención en la modalidad de intervención judicial, sobre la operación relacionada con el contrato de promesa de compraventa celebrado entre Colbank y otros, como prometedores vendedores y Luis Eduardo Gutierrez Robayo y Juan Carlos Valencia Yepes, como prometedores compradores, que cobijan los bienes inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias 50N-412750, 50N-20341326 y 50N-20324380, vinculados al proceso de intervención de DMG Grupo Holding S.A. en liquidación judicial.

2.- Para inscribir la propiedad de DMG, como literalmente se dispone en el artículo segundo del auto mencionado, si el título traslativo de dominio para inscribir la propiedad a favor de DMG Grupo Holding S.A., es el Auto N° 400-001732 del 5 de febrero de 2016, aclarado por Auto 400-008098 del 23 de mayo de 2016, ¿Cuál es el acto jurídico? ¿Cuál es el código registral? ¿En personas que intervienen en el acto, la inscripción de la propiedad sería de quien para quién? ¿Cuál sería el valor de este acto?

Sobre el particular esta oficina expuso el "CRITERIO JURÍDICO DEL CONSULTANTE" así
En cumplimiento de la Instrucción No. 23 de 2004, el criterio sobre el tema objeto del pronunciamiento requerido, es considerar que el Auto N° 400-001732 del 5 de febrero de 2016, aclarado por Auto 400-008098 del 23 de mayo de 2016, de la Superintendencia de Sociedades, es legalmente INADMISIBLE en materia registral, teniendo en cuenta que si bien es cierto la Fiscalía Primera Delegada, le atribuyó tal característica este adolece de acto jurídico capaz, eficaz para transferir la propiedad a DMG. Obsérvese que allí la orden es INSCRIBIR LA PROPIEDAD DE DMG, pero cómo? A título de venta, de donación, de expropiación, de extinción de dominio, etc, etc?

Sobre el particular debe tenerse en cuenta que de conformidad con la legislación civil, la transmisión de la propiedad se basa en la teoría del título y el modo.

Título:

20 SEP 2017

RESOLUCION N° 000391 DE 2017

Pág. 25 .- "Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20341326 y 50N-2034380, en cumplimiento del acta número (07) comité de conciliación y defensa judicial de la Superintendencia de Notariado y Registro, EXP. A.A. 183-2017"

"Es el hecho del hombre o la sola ley que establece obligaciones o lo faculta para la adquisición de los derechos reales, conforme lo ha establecido desde antiguo la doctrina universal". "El título indica el origen, la razón de ser, el motivo jurídico de una obligación o un derecho ello es el acto jurídico".

Modo:

Es la manera como se ejecuta o realiza el título y tiene por efecto producir la adquisición de derechos reales. Los derechos reales, como el de la propiedad de los inmuebles se adquiere con el modo tradición que se surte con el registro del título en las oficinas de registro de instrumentos públicos.

En ese orden de ideas son títulos:

Las escrituras públicas.

Las providencias judiciales: que son los autos y las sentencias. Vr. gr. Auto aprobatorio del remate y la sentencia en proceso de pertenencia.

Los actos administrativos: Que son los autos y las resoluciones. Por ejemplo, el auto que ordena la intervención en liquidación judicial y que decreta medidas cautelares y la resolución que adjudica los bienes que componen el patrimonio del intervenido.

En conclusión el título es el documento que contiene el negocio jurídico (compraventa, permuta, etc.) o la decisión judicial o administrativa (adjudicación en sucesión, adjudicación de baldíos, entre otros), que es causa de la finalidad traslativa del dominio. También es la razón de ser de una obligación o de un derecho.

El modo es la concreción de esa finalidad mediante la entrega legal del objeto del negocio jurídico, entrega que se cumple con el registro del documento respectivo.

Todo el sistema de transmisión del dominio en nuestra legislación se encuentra estructurado sobre esta teoría del título y el modo; sin estos elementos es imposible que se produzca el efecto mutativo enunciado, ya que el título sin registro sólo determina obligaciones y derechos sin radicarlos en cabeza del adquirente, pero actuando simultáneamente con el modo, los transfiere. Es decir, que como en nuestra legislación la entrega legal (llamada tradición) de los bienes raíces se efectúa mediante el registro del acto traslativo del dominio.

Así las cosas el título de DMG, para que la oficina le inscriba la propiedad, sería una escritura de compraventa derivada de la promesa de venta que le hiciera COLBANK, sobre el particular en reunión que se efectuó en Despacho del Señor Superintendente de Notariado y Registro, convocada por funcionarios de la Superintendencia de Sociedades, donde incluso participó el Dr. Marcos Jaher Parra Oviedo, se les puso de presente con respecto al caso de la intervención de COLBANK, que era necesario ese título para que esta funja como propietaria y que en caso de no existir, bien podía aquella entidad como juez de la intervención promover un proceso ejecutivo de obligación de hacer, buscando la ejecución forzada de la obligación derivada de la promesa de venta, apremiando al promitente vendedor para la ejecución del hecho convenido. Máxime cuando la intervención en la modalidad de liquidación judicial es sobre la operación relacionada con el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA. Sin embargo Supersociedades,

20 SEP 2017

RESOLUCION N° 000391 DE 2017

Pág. 26.- "Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20341326 y 50N-2034380, en cumplimiento del acta número (07) comité de conciliación y defensa judicial de la Superintendencia de Notariado y Registro, EXP. A.A. 183-2017"

pretende que sea la oficina de registro quien inscriba la propiedad a DMG, so pretexto de ostentar un título, en el que se "ORDENA" "INSCRIBIR LA PROPIEDAD DE DMG GRUPO HOLDING S.A.", cuando esta orden no configura acto traslativo de dominio, ya que su naturaleza jurídica no existe en la codificación registral, es decir de un modo u otro se quita responsabilidad que le impuso la Fiscalía, trasladándola a la oficina para que sea esta entidad la que a través del modo tradición torne a DMG propietaria, asumiendo esta oficina de registro facultades extralimitándose al tratar de dar una interpretación subjetiva o caprichosa de los Instrumentos públicos objeto de registro, sin tener en cuenta que nuestro obrar debe ceñirse al cumplimiento de los objetivos y principios básicos del registro de la propiedad inmobiliaria.

Con todo respeto, la orden de Supersociedades, bien puede interpretarse por parte de COLBANK, como una expropiación o como una extinción del derecho de dominio, para lo cual la interventora no tiene competencia, en ese entendido nos asiste la seguridad que si se llegare a inscribir el auto referido, de inmediato, seremos denunciados penalmente por COLBANK, les recuerdo que esta sociedad se opone a la inscripción de la propiedad a favor de DMG.

Por la falencia enunciada es que el Auto N° 400-001732 del 5 de febrero de 2016, aclarado por Auto 400-008098 del 23 de mayo de 2016, no reúne los requisitos exigidos en la ley 1579 de 2012, para que procedera la inscripción de documentos que transfieran el dominio, porque no están plenamente identificados los inmuebles por su nomenclatura o nombre, linderos, área en el Sistema Métrico Decimal y los intervinientes por su documento de identidad, no indica la procedencia inmediata del dominio o del derecho real respectivo, mediante la cita del título antecedente de Colbank y no se indica precio o valor de la transferencia.

Se deja constancia que para el tipo de orden que nos da Supersociedades no existe código registral para inscribir la propiedad a DMG y la advertencia que la liquidación judicial como medida de intervención decretada sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 50N-412750 prevalece sobre las que se hayan decretado y practicado en otros procesos.

Huelga decir que si esta oficina considerara que dichos actos son susceptibles de inscripción al tenor del artículo 2° de la Resolución 1695 del 31 de mayo de 2001, se solicitaría la creación de códigos registrales, fundamentado lo pertinente en derecho."

4.1.2. DE LA RESPUESTA A LA CONSULTA EFECTUADA A LA OFICINA ASESORA JURIDICA DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

En respuesta a nuestra solicitud efectuada, la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro, mediante oficio SNR2017EE002471, Consulta 4946, conceptuó:

"El registro de la propiedad inmobiliaria es un servicio público que consiste en anotar, en un folio de matrícula inmobiliaria, los datos más importantes de los actos, contratos o providencias sujetos a registro y de los que dispongan su cancelación, con el fin de que cualquier persona interesada conozca en todo momento el estado jurídico de los bienes Inmuebles matriculados.

Como objetivos básicos del registro de la propiedad inmobiliaria están, el servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos; dar publicidad a los actos y contratos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o le imponen gravámenes o

28 SEP 2017

RESOLUCION N° 000391 DE 2017

Pág. 27.- "Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20341326 y 50N-2034380, en cumplimiento del acta número (07) comité de conciliación y defensa judicial de la Superintendencia de Notariado y Registro, EXP. A.A. 183-2017"

limitaciones, poniendo al alcance de todos el estado jurídico de la propiedad inmueble, única manera de que surtan efectos respecto de terceros; y revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción.

En principio, la titularidad de los bienes inmuebles se establece de la lectura que se realice el certificado de tradición del respectivo bien inmueble expedido por las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, no obstante la propiedad en Colombia consta del título y modo.

El título es el documento que contiene el negocio jurídico (compraventa, permuta, etc.) o la decisión administrativa o judicial (adjudicación de baldío, adjudicación en sucesión), que es causa de la finalidad traslativa del dominio.

El modo es la concreción de esa finalidad traslativa del dominio mediante la entrega legal del objeto del negocio jurídico, entrega que se cumple con la inscripción del documento respectivo ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Sin esos dos elementos, título y modo, es imposible que se produzca el efecto traslativo anunciado, ya que el título sin registro sólo crea derechos personales; pero actuando simultáneamente con el modo, crea los derechos reales. Es decir, que como en nuestra legislación la entrega legal (llamada tradición) de los bienes inmuebles se efectúa mediante el registro del documento que contiene el acto traslativo del dominio, el título no inscrito en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos jamás servirá para demostrar la adquisición de un derecho real de dominio. En concordancia con ello tenemos lo dispuesto por el Código Civil en sus artículos 756 y 759, que señala:

"ARTICULO 756. TRADICIÓN DE BIENES INMUEBLES. Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca.

(...)

ARTICULO 759. REGISTRO DEL TITULO TRASLATIVO DE DOMINIO. Los títulos traslativos de dominio que deben registrarse, no darán o transferirán la posesión efectiva del respectivo derecho mientras no se haya verificado el registro en los términos que se dispone en el título del registro de instrumentos públicos."

Aunado a lo anterior, la forma de transferirse la tradición de los bienes inmuebles es a través de un título traslativo como forme lo dispone el artículo 745 del Código Civil, para lo cual hago cita textual:

"ARTICULO 745. TITULO TRASLATIVO DE DOMINIO. Para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc.

Se requiere, además, que el título sea válido respecto de la persona a quien se confiera. Así el título de donación irrevocable no transfiere el dominio entre cónyuges."

La Ley 1579 de 2012 en su artículo 4° establece de manera expresa que actos, títulos y documentos son sujetos de publicitación por parte de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.

28 SEP 2017

RESOLUCIÓN N° 000331 DE 2017

Pág. 28 .- "Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 60N-20341326 y 50N-2034380, en cumplimiento del acta número (07) comité de conciliación y defensa judicial de la Superintendencia de Notariado y Registro, EXP. A.A. 183-2017"

Realizada la anterior precisión procedo a dar contestación a los interrogantes, en el mismo orden de presentación:

Pregunta Uno: Conforme a lo dispuesto por el artículo 673 del Código Civil, los modos de adquirir la propiedad son la ocupación, la accesión, la tradición, la prescripción y la sucesión por causa de muerte.

No en todos los modos existentes para adquirir el dominio la fuente y el título se equiparan legalmente. En los modos donde se presenta la fuente y el título en la misma ley son, la ocupación, la accesión y en la sucesión por causa de muerte intestada.

Dentro de las clases de títulos encontramos los constitutivos o traslativos; *los traslativos*, es el destinado a transmitir a otra persona un derecho que ya existía en cabeza del tradente, como sucede con la venta, permuta, la cesión, la sucesión, la donación, etc.; los constitutivos, es el destinado por la ley para adquirir, en forma original, un derecho, por lo cual en él solo actúa la voluntad unilateralmente expresada del interesado, manifestada por el hecho de haberse colocado en determinadas circunstancias previstas en la misma ley.

El acto desarrollado en el Auto no. 400-001732 de 5 de febrero de 2016 no corresponde a un título traslativo por cuanto el derecho real de dominio no está en cabeza de la Superintendencia de Sociedades, para poder transferirlo; pero tampoco es un título constitutivo del dominio por cuanto no hay mandato legal que así lo determine, o faculte al liquidador para transferir el derecho que figura a nombre de un tercero.

Los modos se pueden clasificar según la forma en que se adquiere, se encuentran dos clases, originarios y derivados. El modo originario se presente cuando no existe voluntad anterior o precedente alguna del nuevo dueño para adquirir la propiedad. Este modo se da sobre objeto que no ha tenido dominio, o que habiendo tenido no existe transferencia voluntaria de su primitivo dueño, "res nullius". El modo derivado, en esta forma de adquirir la propiedad si procede una transferencia de la propiedad la cual se da por medio de un título, una persona que transfiere a otra.

Teniendo en cuenta que la orden de inscribir la propiedad a nombre de "DMG GRUPO HOLDING S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL", según el numeral segundo de la parte resolutive del Auto No. 400-001732 de 5 de febrero de 2016 proferido por el Superintendente Delegado para Procedimientos de Insolvencia, la argumenta con el objeto de "(...) cumplir lo señalado por la Fiscalía Primera Delegada ante la Sala Penal del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en fallo de segunda instancia el 9 de diciembre de 2014, remitiendo copia del citado fallo.", por lo que una vez analizado dicho fallo logramos concluir que lo dispuesto por la Fiscalía Primera Delegada ante el Tribunal del Distrito corresponde a desvincular del proceso de acción de extinción de dominio, tres (3) lotes de terreno ubicados en la autopista Norte de la ciudad de Bogotá D.C., con el objeto que sean puestos a disposición del proceso de liquidación judicial que adelanta la Superintendencia de Sociedades, para que en ese escenario procesal se lleven a cabo las gestiones tendientes a incorporar esos activos a la masa de inventario de liquidación judicial y con los mismos se hagan efectivo los derechos de todas las víctimas de esa captadora ilegal a obtener la pronta devolución de sus recursos, para lo cual me permito hacer las siguientes citas textuales:

"(...) en ese contexto, considera esta delegada que en aras de hacer efectivo el derecho a la reparación de las víctimas de la captadora ilegal DEMG GRUPO HOLDING S.A., no exista otra opción diferente que NULITAR, la actuación surtida en el presente trámite, a partir de la resolución de fecha 21 de septiembre de 2010, inclusive, ordenar levantar las medidas

20 SEP 2017

RESOLUCION N° 000391 DE 2017

Pág. 29.- "Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20341326 y 50N-2034380, en cumplimiento del acta número (07) comité de conciliación y defensa judicial de la Superintendencia de Notariado y Registro, EXP. A.A. 183-2017"

cautelares decretadas sobre bienes afectados en la referida resolución y que éstos sean puestos de inmediato a disposición del proceso de Liquidación Judicial que adelante la Superintendencia de Sociedades, para que en ese escenario procesal se lleven a cabo las gestiones tendientes a incorporar esos activos a la masa de Inventario de la Liquidación Judicial y con los mismos se hagan efectivo los derechos de todas las víctimas de esa captadora ilegal a obtener la pronta devolución de sus recursos.

Así mismo, la liquidación judicial deberá en el seno de esa actuación, y conforme a las facultades que le concedió el decreto 4334 de 2008 y la Ley 1116 de 2006, reglamentado por el decreto 1910 de 2009 de 2009, resolver las solicitudes presentadas por terceros titulares de los bienes que fueron adquiridos con recursos de DMG como es el caso de los actuales titulares inscritos de los tres (3) lotes ubicados en la Autopista Norte de esta ciudad, así mismo de terceras personas que aleguen tener derechos sobre esos bienes, como el señor GIL ROBERTO SÁNCHEZ quien alega ser poseedor del inmueble BIJAR B, advirtiéndole de manera respetuosa que no se podrá realizar o referendar ningún acuerdo que lesione los intereses patrimoniales de las víctimas. Es el proceso de Liquidación Judicial el escenario propicio para hacer efectivo los derechos de las víctimas de la captadora ilegal y conocer los requerimientos elevados por terceros con intereses patrimoniales en los bienes que integran el inventario de activos de la sociedad DMG GRUPO HOLDING EN LIQUIDACION JUDICIAL.

(...)

Así, resulta imperativo subsanar la actuación viciada de nulidad, con el fin que esos bienes sea afectados en el escenario natural regulado por el legislador extraordinario y luego por el Gobierno Nacional en uso de su facultad reglamentaria para conjurar la crisis económica y social que generó la captación en forma masiva e ilegal que realizó ese grupo empresarial liderado por el señor DAVID MURCIA GUZMAN, En consecuencia, se ordenará a la primera Instancia que realice las acciones pertinentes para materializar la decisión de levantar las medidas cautelares decretadas sobre los bienes objeto de la acción en la resolución de fecha 21 de septiembre de 2010 que continúan afectados en este trámite, y de manera inmediata los ponga a disposición de la Liquidación Judicial de DMG GRUPO HOLDIGN EN LIQUIDACION JUDICIAL, emitiendo las órdenes a la Dirección Nacional de Estupefacientes, para que realice la respectiva entrega." Subrayado fuera de texto.

Así las cosas, del análisis realizado al contenido del Auto No. 400-001732 del 5 de febrero de 2016 de la Superintendencia de Sociedades, observamos que no se hace alusión a que título se transfiere el dominio a favor de "DMG GRUPO HOLDING S.A. EN LIQUIDACION JUDICIAL", por lo que se torna improcedente la inscripción, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 4º de la Ley 1579 de 2012. (negritas, subraya fuera del texto)

Pregunta Dos; Con fundamento en lo antes expuesto, la transferencia del derecho real de dominio no se está haciendo a ningún título, por lo que se torna improcedente,

Al no haber un acto o título en particular por el que se transfiere el dominio, no se puede acudir a ningún código de especificación registral conforme a lo expuesto en la resolución No. 11885 del 27 de octubre de 2016."

V. DEL PROBLEMA JURIDICO

Evidenciado el error, en la calificación del AUTO # 400-001866 del 22 de febrero de 2012, que se encuentra inscrito en la anotación 6 del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20324380 y 16 del folio 50N-20341326, como una transferencia a título de extinción de dominio, respectivamente, sin que exista sentencia en tal sentido, al tenor del artículo 59 e inciso 2 del artículo 60 de la ley 1579, el yerro se debe corregir, como quiera que el acto jurídico, no es una

28 SEP 2017

RESOLUCION N° 000391 DE 2017

Pág. 30.- "Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20341326 y 50N-2034380, en cumplimiento del acta número (07) comité de conciliación y defensa judicial de la Superintendencia de Notariado y Registro, EXP. A.A. 183-2017"

EXTINCIÓN DE DOMINIO, empero, en la columna del folio de matrícula en la especificación de la naturaleza jurídica del acto cual será está? Cuál es el código registral? Si en este acto administrativo lo que se dice es "ORDENAR a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos que inscriba la titularidad de DMG GRUPO HOLDING S.A. como propietario de los inmuebles enunciados en la parte motiva de esta providencia, así como el registro de las medidas de embargo y secuestro que pesan sobre los bienes de la concursada.", (négrilla y subraya fuera del texto).

La respuesta es sencilla dicho Auto donde se ordena inscribir la titularidad como propietario, no es objeto de registro, dado que si bien es cierto, el título es el Auto 400-001866, este adolece de acto jurídico expreso, capaz y eficaz de mutar el dominio. No se dice en este documento a título de que se debe inscribir la titularidad como propietario.

Con fundamento en lo anterior, y en sujeción a la normatividad expuesta en esta resolución, se procederá a excluir la anotación 6 del folio de matrícula Inmobiliaria 50N-20324380 y la 16 del folio 50N-20341326, en consecuencia en las anotaciones posteriores, donde DMG GRUPO HOLDING S.A., ostente la X de propietario la misma se excluirá, por cuanto este no figura como propietario.

Le corresponderá entonces a la Superintendencia de Sociedades, determinar expresamente la especificación de la naturaleza jurídica del acto por medio del cual se transfiera la propiedad a DMG GRUPO HOLDING S.A.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

PRIMERO: Corregir la anotación 6 del folio de matrícula Inmobiliaria 50N-20324380 y la 16 del folio 50N-20341326, en el sentido de excluirlas de aquellos, de conformidad con la parte considerativa de esta providencia. Efectúense las salvedades de ley

SEGUNDO: Corregir las anotaciones posteriores a la 6 del folio de matrícula Inmobiliaria 50N-20324380 y las anotaciones posteriores a la 16 del folio de matrícula Inmobiliaria 50N-20341326, donde DMG GRUPO HOLDING S.A., ostente la X de propietario excluyéndola de los mismos, de conformidad con la parte considerativa de esta providencia. Efectúense las salvedades de ley.

TERCERO: Notificar personalmente esta resolución a:

3.1 NICOLÁS POLANÍA TELLO, en calidad de Superintendente Delegado para Procedimientos de Insolvencia de la Superintendencia de Sociedades SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES, o quien haga sus veces, a la dirección Avenida el Dorado No 51-80 de la ciudad de Bogotá D.C.

3.2 ANA MONCADA CERON, como apoderada especial de "DMG GRUPO HOLDING S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL", legalmente representada por la doctora MARÍA MERCEDES PERRY FERREIRA y/o a quien haga sus veces como representante legal, cuya dirección de notificaciones es carrera 13 No. 64 - 13 piso 2 de Bogotá D.C.

3.3 ROBERTO CHARRIS REBELLON, actuando como representante legal o quien haga sus veces de las sociedades COLBANK S.A. e INVERSIONES LOPEZ PIÑEROS LTDA., cuya dirección de notificaciones es la calle 12B No. 6-21 oficina 804, correo electrónico:

28 SEP 2017

RESOLUCION N° 000391 DE 2017

Pág. 31 - "Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20341326 y 50N-2034380, en cumplimiento del acta número (07) comité de conciliación y defensa judicial de la Superintendencia de Notariado y Registro, EXP. A.A. 183-2017"

colbank@gmail.com, en calidad de representante de los demandantes dentro del proceso ordinario de Reparación Directa 25000233600020140021700.

De no ser posible la notificación personal, esta se surtirá por aviso, en la forma prevista en los artículos 67 y 69 de la ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo de Contencioso Administrativo,) y como quiera que la decisión aquí adoptada puede afectar en forma directa e inmediata a terceros indeterminados que no han intervenido en esta actuación, y a determinados de quienes se desconozca su domicilio, la parte resolutive de este acto deberá publicarse en la página electrónica de la entidad y en el Diario Oficial. (Artículo 73 ibídem)

CUARTO: Comunicar el contenido de este acto administrativo, a la OFICINA ASESORA JURIDICA DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, para los efectos y actuaciones legales que deba ejercer en función de la defensa de la entidad, en el proceso ordinario 25000233600020140021700 iniciado por COLBANK S.A. en ejercicio del medio de control de Reparación Directa, contra la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES y la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. Compulsar copia y oficiar.

QUINTO: Comunicar el contenido de este acto administrativo, a la OFICINA ASESORA JURIDICA DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, para los efectos y actuaciones legales que deba ejercer en función de la defensa de la entidad, en el proceso ordinario 25000233600020140095501 iniciado por INVERSIONES LOPEZ PIÑEROS LTDA. en ejercicio del medio de control de Reparación Directa, contra la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES y la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. Compulsar copia y oficiar.

SEXTO: Comunicar el contenido de este acto administrativo, a la FISCALÍA PRIMERA DELEGADA ANTE EL TRIBUNAL DE DISTRITO, DEL GRUPO DE FISCALIAS DELEGADAS ANTE TRIBUNAL DE DISTRITO EXTINCION DE DOMINIO Y LAVADO DE ACTIVOS, a la dirección que corresponda. Compulsar copia y oficiar.

SEPTIMO : Contra el presente proveído procede el Recurso de Reposición ante la Registradora de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona norte, y/o el de Apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro, que deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los 10 días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. (Art. 76 ibídem)

28 SEP 2017

RESOLUCION N° 000391 DE 2017

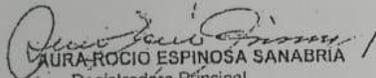
Pág. 32.- "Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20341326 y 50N-2034300, en cumplimiento del acta número (07) comité de conciliación y defensa judicial de la Superintendencia de Notariado y Registro, EXP. A.A. 183-2017"

OCTAVO: Esta resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

Dada en Bogotá, a,

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, a 28 SEP 2017


AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
Registradora Principal


AMALIA TIRADO VARGAS
Coordinadora Grupo Gestión Jurídico Registral