

Bogotá, D.C, 8 de marzo de 2019

50C2019EE03231

Señor

**CARLOS ALBERTO CASTRO FRANCO**

Grupo de Divulgación de la Superintendencia de Notariado y Registro  
Bogotá D.C.

<b>ASUNTO:</b>	<b>Publicación en Página Web Actuación Administrativa No 51 de 2017 Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-432241</b>
----------------	--

En cumplimiento a lo ordenado en Resolución 000046 de fecha 27-02-2019, por medio del cual se inicia la actuación administrativa de la referencia, remito a usted copia del mismo, con el objeto que sea publicado en la Página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro, de acuerdo a lo ordenado en el Artículo 37 de la Ley 1437 de 2011. Adjunto copia en veinte (20) folios.

Cordialmente,



**RAMÓN RODOLFO PALOMINO CASTRO**  
Coordinador Grupo de Gestión Jurídica Registral

Proyectó: Luis Edo. Velasco  
Técnico Administrativo

Elaboró: Diego Pinzón  
Profesional Especializado

Superintendencia de Notariado y Registro  
Oficina de Registro II.PP Bogotá Zona Centro  
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201  
PBX 57 + (1) 3282121  
Bogotá D.C., - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
[correspondencia@supernotariado.gov.co](mailto:correspondencia@supernotariado.gov.co)



Certificado N° SC 17961-1

Certificado N° 01 174-1

## LA COORDINACION DE GESTION JURIDICA REGISTRAL DE LA OFICINA DE REGISTRO ZONA CENTRO

### HACE CONSTAR QUE:

Revisados los documentos que integran la **ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA AA51/17**, no se encontró dirección alguna de las señoras **MARTHAJANNETH PUENTES ALMARIO Y MARIA ENGRACIA BONILLA ROBLES**, personas a las cuales se le debe notificar la Resolución 000046 de fecha 27 de febrero de 2019, dado a que dicha actuación está relacionada con el Folio de Matrícula Inmobiliaria **50C- 432241**.

Para que se garantice la debida publicidad de dicho acto administrativo y se dé a conocer su contenido se publicará a la Página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro y en el Diario Oficial.

Se deja constancia a los ocho (8) días del mes de marzo de 2019.

  
**RAMON RODOLFO PALOMINO CASTRO**  
Coordinador Grupo Gestión Jurídica Registral

**RESOLUCION No 00004 6**  
**Actuación Administrativa 051 DE 2017**  
**Página 1 de 20**

**27 FEB 2019**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-432241

**LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS  
PÚBLICOS DE BOGOTÁ D. C. ZONA CENTRO**

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que confiere el Decreto 2723 de 2014, ley 1437 de 2011, ley 1579 de 2012 e Instrucción Administrativa 11 de 2015 y

**CONSIDERANDO**

**A. ANTECEDENTES**

**Folio de matrícula inmobiliaria 50C-432241**

1. Tiene como fecha de apertura el 17 de enero de 1978 y su estado actual es activo.
2. Dirección: calle 6 A 70 B 22 (dirección catastral).
3. Anotación 4. Escritura pública 4984 del 09 de diciembre de 1993 otorgada en la Notaría 34 del círculo de Bogotá. Venta de María Elicilia Quiroga de Bonilla en favor de Adolfo Patiño Osorio y Herbert Orlando Patiño Gómez.
4. Anotación 5. Escritura pública 4984 del 09 de diciembre de 1993 otorgada en la Notaría 34 del círculo de Bogotá. Hipoteca a favor de Davivienda.
6. Anotación 6, que cancela la 5. Escritura pública 3375 del 01 de octubre de 2015 otorgada en la Notaría 7 del círculo de Bogotá. Cancelación de hipoteca a favor de Davivienda.
7. Anotación 7. Escritura pública 0089 del 26 de enero de 2009 otorgada en la Notaría 65 del círculo de Bogotá. Venta de Adolfo Patiño Osorio y Herbert Orlando Patiño Gómez en favor de Martha Janneth Puentes Almario.
7. Anotación 7. Escritura pública 0089 del 26 de enero de 2009 otorgada en la Notaría 65 del círculo de Bogotá. Venta de Adolfo Patiño Osorio y Herbert Orlando Patiño Gómez en favor de Martha Janneth Puentes Almario.
8. Anotación 8. Escritura pública 5009 del 21 de septiembre de 2016 otorgada en la Notaría 73 del círculo de Bogotá. Venta de Martha Janneth Puentes Almario en favor de María Engracia Bonilla Gómez.



Certificado N° SC 7096-1

Certificado N° GP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro  
**ORIP Bogotá Zona Centro**  
Calle 26 13 49 Interior 101 – TEL 3282121  
Bogotá D.C. – Colombia  
<http://www.supemotariado.gov.co>  
Email: [ofiregibogotacentro@supemotariado.gov.co](mailto:ofiregibogotacentro@supemotariado.gov.co)

RESOLUCION No 00004 600004  
 Actuación Administrativa 051 DE 2017  
 Página 2 de 20

27 FEB 2019

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-432241

9. Anotación 9. Oficio 0002 del 01 de diciembre de 2016 expedido por la Fiscal 8 Especializada de Bogotá. Orden de abstenerse el registro en la matrícula inmobiliaria 50C-432241.

**B. SOLICITUD**

El 20 de octubre de 2016 (50C2016ER25859)<sup>1</sup> el señor Herbert Orlando Patiño Gómez solicita la aplicación de la Instrucción Administrativa 11 de 2015 SNR porque en la matrícula inmobiliaria 50C-432241, según informa, porque la anotación 6 y 7 se hicieron con documentos no suscritos por él y el otro propietario del inmueble.

Aporta radicado de la denuncia 110016000020201605163<sup>2</sup> que conoce la Fiscalía 98 seccional de Bogotá<sup>3</sup>.

**C. ACTUACIÓN PROCESAL**

1. Por auto del 14 de julio de 2017<sup>4</sup>, esta Oficina inició actuación administrativa de la referencia con la finalidad de establecer la real situación jurídica del folio 50C-432241.

2. En el mencionado auto se ordena:

**SEGUNDO:** Comuníquese el presente auto a los señores Adolfo Patiño Osorio, Herbert Orlando Patiño Gómez, Martha Janneth Puentes Almario, María Engracia Bonilla Robles, al Banco Davivienda y a la Fiscal 8 Especializada y a las Notarías Séptima, Setenta y Cinco (75) y Setenta y Tres (73) de Bogotá. De no ser posible esta comunicación y para comunicar a terceros indeterminados, se divulgará con la publicación en el Diario Oficial y en la página web de la Superintendencia de Notariado y Registro [www.supernotariado.gov.co](http://www.supernotariado.gov.co), advirtiéndoles que contra el presente acto administrativo no procede ningún recurso en la vía gubernativa (Artículo 75 Ley 1437 de 2011).

**TERCERO:** Publíquese el presente acto en un diario de amplia circulación, a costa de los interesados, o en el Diario Oficial a costa de esta Oficina.

**CUARTO:** Decretar las siguientes pruebas:

<sup>1</sup> Folios 1 y 2

<sup>2</sup> Folios 3 a 6

<sup>3</sup> Folio 42

<sup>4</sup> Folios 40 a 44



**RESOLUCION No 000046**  
**Actuación Administrativa 051 DE 2017**  
**Página 3 de 20**

**27 FEB 2019**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-432241

1. Solicitar a la Notaría Séptima de Bogotá, certifique si la Escritura No 3354 del 01-10-2015, de ese despacho notarial, contiene el acto de cancelación de hipoteca contenida en la Escritura No 4984 del 09-02-1993, de la Notaría Treinta y Cuatro (34) de Bogotá, e inscrita en el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-432241, anexando copia del instrumentos (sic) mencionado junto con sus anexos.
  2. Solicitar a la Notaría Setenta y Cinco (75), certifique si la Escritura No 89 del 26-01-2009, de ese despacho notarial, contiene el acto de compraventa del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-432241, de los señores Adolfo Patiño Osorio y Herbert Orlando Patiño Gómez a Martha Janneth Puentes Almario, anexando copia del instrumentos (sic) mencionado junto con sus anexos.
  3. Solicitar a la Notaría Setenta y Tres (73), certifique si la Escritura No 5009 del 21-09-2016, de ese despacho notarial, contiene el acto de compraventa del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-432241, de Martha Janneth Puentes Almario a María Engracia Bonilla Robles, anexando copia del instrumentos (sic) mencionado junto con sus anexos.
3. El 08 de septiembre de 2017 se envía comunicación (50C2017EE17418)<sup>5</sup> a la señora María Engracia Bonilla Robles a la calle 6 A 70 B 22 de la ciudad de Bogotá. El 13 de septiembre de 2017 la compañía 4/72 hace devolución de la guía RN822232900CO<sup>6</sup> con la causal "DESCONOCIDO"; al desconocer otra posible dirección de notificaciones, al usuario se le hace oponible la publicación del auto de apertura en la página web [www.supernotariado.gov.co](http://www.supernotariado.gov.co)
4. El 08 de agosto de 2017 esta Oficina certifica que desconoce una posible dirección de notificaciones de la señora Martha Janneth Puentes Almario; a la usuaria se le hace oponible la publicación del auto de apertura en la página web [www.supernotariado.gov.co](http://www.supernotariado.gov.co)
5. El 08 de septiembre de 2017 (50C2017EE17421)<sup>7</sup> se envía comunicación a la Notaría 7 del círculo de Bogotá. El 14 de septiembre de 2017 (50C2017ER20801)<sup>8</sup> la Notaría certifica:

"Que revisado el protocolo y archivo de este Despacho Notarial, aparece la Escritura Pública Número TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO (3.375) de fecha 6 de Octubre del año 2012, que refiere a la Cancelación de Patrimonio de Familia, otorgado por el señor CESAR AUGUSTO BERMEO (...) del bien inmueble Apartamento número ciento tres (103) interior cuatro (4) que hace parte del Conjunto Residencial Prados de Techo Manzana 40 Etapa II Propiedad Horizontal, ubicada en la Carrera 80 B No. 6B-75 de la ciudad de Bogotá, registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1732042, Escritura que fue debidamente otorgada y autorizada por la suscrita en calidad de Notaria titular.

<sup>5</sup> Folio 46

<sup>6</sup> Folios 66 y 67

<sup>7</sup> Folio 50

<sup>8</sup> Folios 57 a 59



**RESOLUCION No** \_\_\_\_\_ **00004 6** **27 FEB 2019**  
**Actuación Administrativa 051 DE 2017**  
**Página 4 de 20**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-432241

Que de conformidad con la petición efectuada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro, según oficio 50C2017EE17421 recibida el día 13 de septiembre del presente año, y adelantado dentro del expediente No. 3.375 supuestamente otorgada el 1 de octubre del año 2015, me permito comunicarle, que de conformidad con el protocolo y archivo de este Despacho, la fecha así como el folio de matrícula inmobiliaria, no guarda relación alguna con la solicitada por la Oficina de Registro.

Con relación a lo indicado en el auto del 14 de julio de 2017, en su parte resolutive, ordenó en su numeral cuarto, comunicar a la Notaría 7 de Bogotá, a fin de certificar de la Escritura Pública No. 33.754 de fecha 1 de octubre del año 2015, al respecto le manifiesto muy respetuosamente, que revisado el protocolo y archivo de este Despacho Notarial, la última escritura pública numerada para el año 2015, es hasta la número CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES (4.653) por lo tanto, no existe la Escritura Pública solicitada, número 33.754 del año 2015.

La presente certificación se expide a los trece (13) días del mes de septiembre del año 2017, con destino a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro<sup>9</sup>.

La Notaría aporta copia auténtica de la EP 3375 del 06-10-2015<sup>10</sup>; además, la notaría reitera la información el 17 de julio de 2018 (50C2018ER15585)<sup>11</sup> con la remisión del oficio 50C2018EE11242<sup>12</sup> del 14 de junio de 2014.

6. El 08 de septiembre de 2017 (50C2017EE17422)<sup>13</sup> se envía comunicación a la Notaría 75 del círculo de Bogotá. El 22 de septiembre de 2017 (50C2017ER21478)<sup>14</sup> la Notaría informa:

“En relación con su comunicación – cuya copia anexamos -, recibida el día viernes 15 de septiembre hogafío, nos permitimos poner en su conocimiento que al observar el texto del auto de fecha 14 de julio de 2017 se lee en los considerandos (renglón 4 párrafo 1) una referencia a la escritura pública número 89 del 26 de enero de 2009 “de la Notaría 65 de Bogotá”.

Sin embargo, en la parte dispositiva del auto correspondiente se dispone oficiar y solicitar a la Notaría 75 de Bogotá para que certifique en relación con la escritura pública número 89 de enero de 2009.

<sup>9</sup> Folio 59

<sup>10</sup> Folios 60 y 61

<sup>11</sup> Folios 92 y 93

<sup>12</sup> Folio 78

<sup>13</sup> Folio 51

<sup>14</sup> Folios 57 a 59



**RESOLUCION No**  
**Actuación Administrativa 051 DE 2017**  
**Página 5 de 20**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-432241

No obstante lo anterior, en el protocolo de la Notaría 75 de Bogotá la Escritura Pública 89 de 2009 NO corresponde ni en su fecha ni en su contenido a lo solicitado por el despacho a su digno cargo (anexo, en dos folios, la escritura citada)".

7. El 08 de septiembre de 2017 se envía a publicar (50C2017EE17424)<sup>15</sup> el auto de apertura en la página web [www.supernotariado.gov.co](http://www.supernotariado.gov.co). El grupo de divulgación de la Superintendencia de Notariado y Registro certifica el 14/09/2017<sup>16</sup> que el 14/09/2017 se hizo la publicación solicitada.

8. El 14 de junio de 2018 (50C2018EE11237)<sup>17</sup> se envía comunicación a los señores Adolfo Patiño Osorio y Herbert Orlando Patiño Gómez a la calle 171 A 49 B 59 de la ciudad de Bogotá. El 27 de noviembre de 2018<sup>18</sup> se presenta en esta Oficina el señor Herbert Orlando Patiño Gómez y recibe copia del auto de apertura en nombre propio y como autorizado del señor Adolfo Patiño Osorio; comunicados del mismo, no hacen aporte o solicitud de material probatorio en sentido alguno.

9. El 14 de junio de 2018 (50C2018EE11240)<sup>19</sup> se envía comunicación a Davivienda a la avenida el Dorado 68 C 61, piso 10, de la ciudad de la ciudad de Bogotá. El 17 de julio de 2018<sup>20</sup> se presenta en esta Oficina el señor Alberto de Jesús Rivera Marín, apoderado de Davivienda, y recibe copia del auto de apertura; comunicado del mismo, no hace aporte o solicitud de material probatorio en sentido alguno.

10. El 14 de junio de 2018 (50C2018EE11241)<sup>21</sup> se envía comunicación a la Fiscalía 8 Especializada de Bogotá a la carrera 33 18 33, piso 1, bloque A, de la ciudad de la ciudad de Bogotá. El 25 de junio de 2018 la compañía 4/72 certifica entrega efectiva de la guía RN970024357CO<sup>22</sup>; comunicada del mismo, no hace aporte o solicitud de material probatorio en sentido alguno.

11. El 14 de junio de 2018 (50C2018EE11244)<sup>23</sup> se envía comunicación a la Notaría 73 del círculo de Bogotá. El 06 de octubre de 2017 (50C2017ER22795)<sup>24</sup> y el 28 de junio de 2018 (50C2018ER14464)<sup>25</sup> la Notaría envía copia auténtica de la EP 5009 del 21 de septiembre de 2016 y certifica:

<sup>15</sup> Folio 53

<sup>16</sup> Folio 55

<sup>17</sup> Folio 73

<sup>18</sup> Folios 124 y 125

<sup>19</sup> Folio 76

<sup>20</sup> Folios 88 a 91

<sup>21</sup> Folio 77

<sup>22</sup> Folio 98

<sup>23</sup> Folio 80

<sup>24</sup> Folios 111 a 123

<sup>25</sup> Folios 94 a 110



**RESOLUCION No 000046**  
**Actuación Administrativa 051 DE 2017**

**27 FEB 2019**

**Página 6 de 20**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-432241

“Que por medio de la escritura pública numero (sic) (5009) de fecha (21) de septiembre del años dos mil dieciséis (2016), se transfiere a título de COMPRAVENTA el LOTE DE TERRENO (...) identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-432241 (...) y compareció como vendedora MARTHA JANNETH PUENTES ALMARIO (...) y como compradora la señora MARIA ENGRACIA BONILLA ROBLES (...)”.

12. Como medida de saneamiento, y ante la observación hecha por la Notaría 75 de Bogotá (punto 6 de este aparte), el 29 de noviembre de 2018 (50C2018EE24657)<sup>26</sup> se envía comunicación a la Notaría 65 del círculo de Bogotá. El 12 de diciembre de 2018 (50C2018ER29232)<sup>27</sup> la Notaría informa:

“Atentamente me permito remitirle una copia de la escritura pública mencionada en la referencia con la certificación implícita en el sentido de que es la que aparece en el Protocolo de la Notaría 65 de Bogotá y que, en los términos de la denuncia penal formulada ante la Fiscalía General de la Nación cuya copia fue remitida en su momento a la doctora Cristina Mesa Arango, Directora de Vigilancia y Control Notarial, no puede calificarse de auténtica”.

Aporta copia del comunicado del 29 de diciembre de 2017 recibido por la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR2017ER098096)<sup>28</sup> en el que informa:

“Referencia: Sustitución y consiguiente falsedad operada respecto de la Escritura Falsa No. 89 de 26 de enero de 2009 incorporada mediante sustitución fraudulenta en el Protocolo de la Notaría 65 de Bogotá. Presunta compra venta de bien inmueble celebrada entre los señores HERBERT ORLANDO PATIÑO GÓMEZ y ADOLFO PATIÑO OSORIO como presuntos vendedores, y MARTHA JANNETH PUENTES ALMARIO como presunta compradora. Folio de Matrícula Inmobiliaria: 050C-432241 (...)”.

13. Publicado el acto administrativo en la página web de la entidad, ningún tercero o interesado dio aplicación al parágrafo del artículo 38 de la ley 1437 de 2011 con la finalidad de que fuera reconocido para actuar o para aportar prueba alguna.

14. Como los comunicados no aportaron o solicitaron material probatorio alguno y, además, no se presentó ningún tercero o interesado dentro de la actuación administrativa a proceder en igual sentido, esta Oficina la decidirá con el que reposa en el expediente y en los archivos para la matrícula 50C-432241.

15. No hubo necesidad de decretar pruebas, mediante auto, para el caso concreto, razón por la cual se declara cerrado el término probatorio en los términos del artículo 40 de la ley 1437 de 2011.

<sup>26</sup> Folio 126

<sup>27</sup> Folios 57 a 59

<sup>28</sup> Folio 128





**RESOLUCION No 000046**  
**Actuación Administrativa 051 DE 2017**

**27 FEB 2019**

**Página 7 de 20**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-432241

**D. ACERVO PROBATORIO**

Para decidir el asunto de la referencia se han tenido en cuenta los documentos que reposan en el archivo de esta oficina para la matrícula inmobiliaria 50C-432241 y la documentación que reposa en el expediente, especialmente certificación de la Notaría 7 de Bogotá<sup>29</sup>, de la Notaría 73 de Bogotá<sup>30</sup> y de la Notaría 65 de Bogotá<sup>31</sup>.

**E. FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Título III de la parte primera de ley 1437 de 2011, artículos 49, 59, 60 de la ley 1579 de 2012, Instrucción administrativa 011 de 2015 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro y demás normas vigentes que sean aplicables al caso concreto.

**F. CONSIDERACIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO Y DECISIÓN**

Establecida la competencia del Registrador de instrumentos públicos para conocer y decidir la presente actuación administrativa, comunicadas las partes, incorporado el material probatorio y cerrado el término del mismo, procede esta Oficina a decidir de fondo el asunto de la referencia.

**1. PRESUNCIÓN DE LEGALIDAD DE LOS ACTOS INSCRITOS EN LAS OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y COMPETENCIA PARA DESVIRTUARLA.**

Las Oficinas de registro de instrumentos públicos cumplen con la función de dar publicidad y efecto de oponibilidad a los actos que requieran de esta solemnidad, y sólo a partir de ese momento producen efectos frente a terceros. Esta función tiene un carácter eminentemente administrativo, la cual se encuentra regulada por la Ley 1579 de 2012.

Ninguno de los efectos mencionados conminan a hacer revisión previa de la legalidad de los documentos que se radican en las oficinas de instrumentos públicos porque aquellas NO son las que los elaboran. Es decir, cuando un documento (arts. 243 y 244 ley 1564 de 2012) se radica para su inscripción (art. 14 ley 1579 de 2012), ya viene revestido de la presunción de legalidad (art. 88 ley 1437 de 2011) en aplicación al principio de la buena fe que se predica de los particulares y de sus actuaciones frente a las instituciones (art. 83 Constitución Política de Colombia).

<sup>29</sup> Folio 59 y 93

<sup>30</sup> Folio 112

<sup>31</sup> Folio 127



**RESOLUCION No** \_\_\_\_\_  
**Actuación Administrativa 051 DE** **0007046**  
**Página 8 de 20****27 FEB 2010**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-432241

Presunción de legalidad y buena fe que se traslada al acto administrativo de registro, que sólo puede ser desvirtuada por medio de decisión de fondo de autoridad judicial, o administrativa con funciones jurisdiccionales; función ésta, con la que no cuentan las oficinas de registro de instrumentos públicos.

En este orden de ideas, una ORIP no puede desvirtuar el principio de legalidad sobre el contenido de una anotación en un folio de matrícula inmobiliaria, razón por la cual se debe afirmar que en las situaciones en las que se informa a las oficinas de registro de instrumentos públicos sobre una presunta falsedad, inexistencia o irregularidad en alguno de los documentos inscritos, el pronunciamiento de fondo sobre su situación legal debe ser proferido por la jurisdicción respectiva (ordinaria, de lo contencioso administrativo o las entidades administrativas con funciones jurisdiccionales).

## 2. CANCELACIÓN DE UN ACTO DE REGISTRO.

Una vez en firme el acto administrativo de registro en los términos de los artículos 70 y 87 de la ley 1437 de 2011, su cancelación sólo procede si se cumplen los postulados del artículo 62 de la ley 1579 de 2012:

“El registrador procederá a cancelar un registro o inscripción cuando se le presente la prueba de la cancelación del respectivo título o acto, o la orden judicial en tal sentido”.

Si dicha cancelación no se hace en virtud del artículo citado, el documento o solicitud que se haga en tal sentido debe ser rechazada, y si ingresa como turno de calificación, lo procedente es que se genere una nota devolutiva conforme al artículo 22 de la ley 1579 de 2012.

Tratándose de cancelaciones decretadas judicialmente, el interesado en que se surta el procedimiento respectivo debe tener en cuenta si va a atacar la legalidad del contenido del acto inscrito o del acto administrativo de inscripción; por supuesto, son pretensiones que se llevan ante diferentes jueces competentes.

Si opta por la primera, debe poner en conocimiento de la Fiscalía General de la Nación los hechos constitutivos de fraude o de inexistencia de los instrumentos públicos por falta de requisitos legales; como medida de protección la Fiscalía puede hacer uso del artículo 101 de la ley 906 de 2004 y obtener orden del Juez de control de garantías para suspender el poder dispositivo dentro de la matrícula inmobiliaria mientras se surte la investigación respectiva.

Si se escoge la segunda opción, el interesado debe agotar la vía administrativa y, si es del caso, iniciar pretensión ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo; la medida de protección aquí sería la suspensión provisional que establece el artículo 231 de la ley 1437 de 2011.



Certificado N° SC 72081 \*

Certificado N° Q7 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro  
ORIP Bogotá Zona Centro  
Calle 26 13 49 Interior 101 – TEL 3282121  
Bogotá D.C. – Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
Email: [ofiregistrbogotacentro@supernotariado.gov.co](mailto:ofiregistrbogotacentro@supernotariado.gov.co)

**RESOLUCION No** \_\_\_\_\_  
**Actuación Administrativa 051 DE 2017**  
**Página 9 de 20**

000046

27 FEB 2019

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-432241

Por lógica argumentativa, viene el interrogante para definir si sólo la expedición de una sentencia es suficiente para la cancelación de un acto de registro de instrumentos públicos. La respuesta será que depende de qué clase de decisión haya adoptado el Juez.

En el mismo orden en que se expuso en los incisos anteriores, si el Juez declara la nulidad, inexistencia, ineficacia, fraude o cualquier causal constitutiva de cancelación del contenido de un acto de registro se pueden presentar dos hechos: uno, que se trate de actos judiciales (oficios o sentencias) que no requieren cancelación previa ante ninguna otra autoridad o entidad y cuya calificación se hará con la sentencia que así lo ordene debidamente radicada.

Dos, que se trate de actos notariales que deban ser cancelados ante dichos despachos, para mantener el principio de legalidad intacto, previo a la cancelación de anotación alguna en los folios de matrícula inmobiliaria (arts. 47 y 53 del Decreto 960 de 1970).

Si el Juez declara la nulidad del acto administrativo de inscripción, la anotación se hará con la sentencia que así lo ordene debidamente radicada ante la oficina de registro de instrumentos públicos.

Entonces, dos conclusiones de lo que se ha dicho se pueden afirmar: la primera, que hay legislación especial y vigente para que los actos con destino a registro obtenidos fraudulentamente pasen por control judicial; la segunda, que en ninguna parte de este trámite se confiere competencia jurisdiccional a los registradores de instrumentos públicos para intervenir en etapa alguna.

### 3. ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA DE LAS OFICINAS DE REGISTRO.

Es preciso explicar para qué sirve la actuación administrativa que emana del contenido del artículo 59 de la ley 1579 de 2012. Para empezar se debe revisar la norma:

“Los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, se corregirán de la siguiente manera:

Los errores aritméticos, ortográficos, de digitación o mecanográficos que se deduzcan de los antecedentes y que no afecten la naturaleza jurídica del acto, o el contenido esencial del mismo, podrán corregirse en cualquier tiempo sustituyendo la información errada por la correcta, o enmendando o borrando lo escrito y anotando lo correcto.

Los errores en que se haya incurrido al momento de la calificación y que se detecten antes de ser notificado el acto registral correspondiente, se corregirán en la forma indicada en el inciso anterior.



RESOLUCION No \_\_\_\_\_ 000046 27 FEB 2019  
Actuación Administrativa 051 DE 2017  
Página 10 de 20

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-432241

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.

**PARÁGRAFO.** La Superintendencia de Notariado y Registro expedirá la reglamentación correspondiente para el trámite de las actuaciones administrativas de conformidad con las leyes vigentes”.

La condición para el inicio de actuación administrativa NO es la falsedad o inexistencia de un documento, porque, se reitera, las oficinas de registro no tienen facultades jurisdiccionales para desvirtuar el principio de legalidad; la facultad legal establecida es para la corrección de errores en la calificación de actos que no debieron superar esta etapa pero que sí lo hicieron y, además, ya cuentan con publicidad en los certificados de tradición y libertad.

Estos errores deben tener la capacidad de modificar la realidad jurídica del inmueble y por eso se faculta para su inmediata corrección, sin desconocer derechos de contradicción y defensa y de debido proceso.

En este orden de ideas, un documento obtenido fraudulentamente, o que sea inexistente por desconocerlo la autoridad o entidad que supuestamente lo expidió, que haya superado la etapa de calificación y sea oponible, NO constituye un error en el registro de instrumentos públicos si se tiene en cuenta que sobre aquellos existe el principio de legalidad y de que las ORIPs no hacen control de legalidad previa a su inscripción.

Entonces, al no constituir un error, tampoco su saneamiento debería ser objeto de actuación administrativa, a menos de que se aplicará el contenido del artículo 49 de la ley 1579 de 2012 con la finalidad de restablecer la real situación jurídica de la matrícula inmobiliaria, que daría la posibilidad de revisar la totalidad de las anotaciones y de hacer un pronunciamiento de fondo sobre ellas, pero solo en lo que tiene que ver con su procedencia en el registro.



RESOLUCION No \_\_\_\_\_  
Actuación Administrativa 051 DE 2017  
Página 11 de 20

000046

27 FEB 2019

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-432241

**4. RESOLUCIÓN 0092 DEL 27-03-2015 DE ESTA OFICINA.**

Esta Oficina fijo pautas sobre el tema de falsedades en el registro de instrumentos públicos con de la Resolución No 00092 del 27 de marzo de 2015, con base en jurisprudencia anterior a la Instrucción Administrativa 11 de 2015 SNR, cuyas conclusiones son relevantes para el tema que se viene tratando, cuando en la parte motiva argumenta:

“[...] 3.4.- DE LAS FALSEDADES EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS.

Infortunadamente, en el ámbito registral, y como es de conocimiento de las autoridades judiciales, personas inescrupulosas presentan para su inscripción, documentos falsos; sin embargo sobre este particular existen pronunciamientos que abrogan su conocimiento y competencia a la justicia penal ordinaria como se expone a continuación:

La Ley 906 de 2004, publicada en el Diario Oficial No 45.658 de 1º de septiembre de 2004, por la cual se expide el Código de Procedimiento Penal, dispone:

**ARTÍCULO 101. SUSPENSIÓN Y CANCELACIÓN DE REGISTROS OBTENIDOS FRAUDULENTAMENTE.** En cualquier momento y antes de presentarse la acusación, a petición de la Fiscalía, el juez de control de garantías dispondrá la suspensión del poder dispositivo de los bienes sujetos a registro cuando existan motivos fundados para inferir que el título de propiedad fue obtenido fraudulentamente.

En la sentencia condenatoria se ordenará la cancelación de los títulos y registros respectivos cuando exista convencimiento más allá de toda duda razonable sobre las circunstancias que originaron la anterior medida. (Subraya, negrilla fuera del texto).

Lo dispuesto en este artículo también se aplicará respecto de los títulos valores sujetos a esta formalidad y obtenidos fraudulentamente.

Si estuviere acreditado que con base en las calidades jurídicas derivadas de los títulos cancelados se están adelantando procesos ante otras autoridades, se pondrá en conocimiento la decisión de cancelación para que se tomen las medidas correspondientes.”

Mediante sentencia C-060 de 2008, la Corte Constitucional, declaró **INEXEQUIBLE** la palabra “condenatoria” y **EXEQUIBLE** el resto de la expresión acusada contenida en el inciso 2º del artículo 101 de la Ley 906 de 2004, en el entendido de que la cancelación de los títulos y registros respectivos también se hará en cualquier otra providencia que ponga fin al proceso penal.



**RESOLUCION No** 000046  
**Actuación Administrativa 051 DE 2017**  
**Página 12 de 20****27 FEB 2019**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-432241

A su vez la Corte Suprema de Justicia, Sala Penal, mediante sentencia STP 75642 del 23 de septiembre de 2014, aclaró la interpretación correcta del artículo 101 del Código de Procedimiento Penal, determinando que es el juez del conocimiento el que tiene la competencia para definir de forma definitiva la cancelación de los títulos y de los registros cuando exista convencimiento más allá de toda duda razonable de que fueron adquiridos de forma fraudulenta. Y que asignar esta competencia al juez de garantías, aclaró, resulta contrario a lo dispuesto por el legislador (...)"

Así las cosas, si ni siquiera el Juez de Garantías tiene competencia para cancelar el registro de títulos falsos, mucho menos aquella puede atribuirse a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.

De otro lado, para un caso análogo de falsedad, el CONSEJO DE ESTADO, SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCION TERCERA - SUBSECCION A, en sentencia del 7 de marzo 2012, Radicación: 250002326000199603282 01. Expediente: 20.042, Consejero Ponente: HERNAN ANDRADE RINCON, ante demanda presentada por el registro de documento espurio, negó las pretensiones de la demanda aduciendo que:

"Tampoco de las normas sobre registro antes transcritas se desprende obligación alguna impuesta a las Oficinas de Registro relacionadas con la constatación o comprobación con las diferentes Notarías en país de las cuales provienen los títulos, para verificar si efectivamente se produjeron dichos documentos en esas dependencias, por manera que mal haría entonces en predicarse falla alguna en el servicio imputable a la Oficina de Registro de Yopal, derivada de la presunta omisión por falta de constatación, pues sólo en la medida en que se produzca el incumplimiento de un deber que legalmente le correspondía a la respectiva autoridad pública, se podría deducir algún tipo de falla del servicio registral.

Y, es que de conformidad con el artículo 83 de la Constitución Política 91, la buena fe se presume en las actuaciones de los particulares, de tal suerte que a menos que surjan con contundencia motivos de duda en la legitimidad de sus actuaciones, las autoridades deben aplicar dicha presunción, pues lo contrario entrañaría el desconocimiento del principio superior aludido, lo cual supondría tener la mala fe como regla general y exigiría de todos los funcionarios públicos actuar con un alto grado de suspicacia.

Con fundamento en todo lo anterior, se concluye entonces que para la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal, la falsedad de la escritura pública No. 2182 del 27 de septiembre de 1994 de la Notaría Veintiuno de Bogotá, resultó imperceptible, por lo cual procedió a su registro, por manera que se impone concluir que tanto ese hecho delictual, como las consecuencias que del mismo se derivaron, resultaron imprevisibles e irresistibles para la Administración Pública.

Todo lo anterior permite afirmar que, en el presente asunto, la falsificación de la escritura pública No. 2182 constituyó un evento imperceptible para la Oficina de Registro de Yopal, a la cual no resultaría jurídicamente admisible exigirle la constatación exhaustiva de todos los títulos que les son presentados para registro, puesto que –bueno es reiterarlo–, en todas las actuaciones adelantadas por los particulares debe presumirse la buena fe (artículo 83 C. P.); en torno al elemento consistente en la irresistibilidad, a



**RESOLUCION No** 000046  
**Actuación Administrativa 051 DE 2017**  
**Página 13 de 20**

27 FEB 2019

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-432241

juicio de la Sala, también se encuentra presente en el caso objeto de estudio, habida consideración de que dicho documento tenía la plena apariencia y similitud de uno expedido en legal forma, circunstancia que indujo al error a todos a aquellos que tuvieron contacto con el documento materia de falsificación, incluso, a la profesional del Derecho contratada por la entidad financiera para el estudio de títulos.

De igual forma, se encuentra probada la exterioridad de dicha conducta delictual respecto del servicio prestado por la Oficina de Registro, habida cuenta de que ese hecho ilícito fue un hecho efectuado exclusivamente por un tercero, esto es el señor Hernán Loaiza García, respecto de quien se adelantó el correspondiente proceso penal por falsedad en documento; por lo demás el proceder de la Oficina de Registro de Yopal, tal y como se consideró anteriormente, estuvo ajustado al ordenamiento jurídico”.

Obra igualmente la posición institucional asumida por la Superintendencia de Notariado y Registro a través de la Dirección de Registro, expediente 110 – 2012, ante un caso de presunta falsedad, que remite al interesado a la justicia ordinaria para que sea aquella instancia quien ordene la cancelación o revocatoria del acto de registro.

Continuando con la posición institucional de la Superintendencia de Notariado y Registro, asumida frente a presuntas falsedades, en documentos sometidos a registro, existe pronunciamiento de la Oficina Asesora Jurídica, contenido en el oficio EE015258 del 22 de mayo de 2014, mediante el cual resuelve la consulta OAJ 1102, donde se manifiesta “De conformidad con los hechos presentados en el escrito de consulta, el documento que adolece de una presunta falsedad, actualmente ya se encuentra registrado, no existiendo mecanismo legal alguno que le permita actuar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos tendiente a evitar la publicación de acto alguno sobre dicho bien inmueble.

La única forma de evitar que se continúe realizando actos de disposición sobre el bien inmueble, es que la persona afectada y víctima del presunto delito, ponga en conocimiento de la jurisdicción ordinaria penal el caso para que la Fiscalía General de la Nación solicite a un Juez de Control de Garantía proferir orden de “prohibición de realizar cualquier acto de disposición del derecho real de dominio sobre el bien inmueble”, medida cautelar que una vez sea inscrita por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos deja automáticamente el predio fuera del comercio.

Con fundamento en lo antes expuesto, esta Superintendencia carece de competencia para investigar los hechos presentados en el correo electrónico.”

### 3.5. DE LA NULIDAD DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS

La nulidad es, en Derecho, una situación genérica de invalidez del acto jurídico, que provoca que una norma, acto jurídico, acto administrativo o acto procesal deje de desplegar sus efectos jurídicos, retrotrayéndose al momento de su celebración. Para que una norma o acto sean nulos se requiere de una declaración de nulidad, expresa o tácita y que el vicio que lo afecta sea coexistente a la celebración del mismo.



**Superintendencia de Notariado y Registro**  
**ORIP Bogotá Zona Centro**  
Calle 26 13 49 Interior 101 – TEL 3282121  
Bogotá D.C. – Colombia  
<http://www.supemotariado.gov.co>  
Email: [ofiregisbogotacentro@supemotariado.gov.co](mailto:ofiregisbogotacentro@supemotariado.gov.co)

**RESOLUCION No** \_\_\_\_\_  
**Actuación Administrativa 051 DE 2017**  
**Página 14 de 20****000046** **27 FEB 2019**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-432241

Tiene por fundamento, proteger intereses que resultan vulnerados por no cumplirse las prescripciones legales al celebrarse un acto jurídico o dictarse una norma, acto administrativo o judicial. Hay que tener en cuenta que la nulidad es la sanción más grave que se puede imponer a un acto jurídico. Por lo tanto los órganos jurisdiccionales son muy estrictos a la hora de interpretar estas causas.

En relación con la misma, la Corte Constitucional en sentencia No. C-513 de 1994, se pronunció en los siguientes términos:

“La acción de nulidad, de larga tradición legislativa (ley 130 de 1913) y jurisprudencial en nuestro medio, tiene como finalidad específica la de servir de instrumento para pretender o buscar la invalidez de un acto administrativo, proveniente de cualquiera de las ramas del poder público, por estimarse contrario a la norma superior de derecho a la cual debe estar sujeto. A través de dicha acción se garantiza el principio de legalidad que es consustancial al Estado Social de Derecho que nuestra Constitución institucionaliza y se asegura el respeto y la vigencia de la jerarquía normativa. Dicha jerarquía, cuya base es la Constitución, se integra además con la variedad de actos regla, que en los diferentes grados u órdenes de competencia son expedidos por los órganos que cumplen las funciones estatales, en ejercicio de las competencias constitucionales y legales de que han sido investidos formal, funcional o materialmente.

(...) La acción de nulidad tiene un sólido soporte en el principio de legalidad que surge, principalmente, del conjunto normativo contenido en los arts. 1, 2, 6, 121, 123, inciso 2o., 124 de la C.P., pero así mismo tiene su raíz en las normas que a nivel constitucional han institucionalizado y regulado la jurisdicción de lo contencioso administrativo (arts. 236, 237-1-5-6 y 238)”. (M.P. Dr. Antonio Barrera Carbonell) [...]”.

**5. INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 11 DE 2015 SNR**

A través de esta instrucción dirigida a los Registradores de Instrumentos Públicos del país se establece el procedimiento para la corrección de un acto de inscripción por inexistencia del instrumento público, orden judicial o el acto administrativo inscrito en un folio de matrícula inmobiliaria; procedimiento con el que se adelanta la presente actuación administrativa.

“El titular de un derecho real inscrito en el registro, el notario, autoridad judicial o administrativa competente a quien se considere afectado con la inscripción deberá presentar solicitud escrita ante el registrador de instrumentos públicos, en la que afirme no haber participado en la enajenación, constitución de gravamen o limitación de dominio, autorización de la escritura pública, o expedición de la orden judicial o administrativa publicitada en la matrícula inmobiliaria”

“En el escrito el interesado manifestará los fundamentos de hecho y de derecho que sustentan su petición, (...) y deberá acompañar copia de la respectiva denuncia ante la Fiscalía General de la Nación”.





**RESOLUCION No** \_\_\_\_\_  
**Actuación Administrativa 051 DE 2017 00046**  
**Página 15 de 20**

**27 FEB 2019**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-432241

"Una vez se acredite el cumplimiento de los anteriores requisitos, el Registrador de Instrumentos Públicos procederá inmediatamente a bloquear los folios de matrícula involucrados o afectados con el documento inexistente".

"Acto seguido, el Registrador proferirá auto de inicio de actuación administrativa, con la finalidad de establecer la real situación jurídica de la matrícula o las matrículas inmobiliarias en las que se haya inscrito el documento inexistente y deberá decretar como prueba, entre otras, oficiar a la autoridad que aparentemente autorizó o expidió el documento (...) con el fin de que certifique si dicho documento fue expedido o autorizado por esta. (...)"

"En el caso que el presente procedimiento trate de una escritura pública, el notario emitirá la certificación a la mayor brevedad posible dirigida al Registrador, acompañándola con copia auténtica de la que figura en el protocolo notarial, si es el caso".

"En el evento que la autoridad o creador del supuesto instrumento público o la orden judicial o administrativa certifique que NO expidió el documento, el Registrador en el momento de decidir la actuación administrativa corregirá la inscripción dejándola sin valor no efecto registral, con fundamento en el inciso segundo del artículo 60 de la Ley 1579 de 2012."

"Cuando en la matrícula figuren anotaciones posteriores a la que se corrige, se cambiará la codificación de los actos inscritos ajustándolos a los códigos establecidos para la falsa tradición o dominio incompleto y sustituyendo la (X) de dominio pleno por la (i) de dominio incompleto".

"Así mismo, dejará las salvedades correspondientes en la matrícula o matrículas afectadas".

Esta Oficina advierte una adecuación insuficiente sobre el contenido de esta Instrucción Administrativa en tres sentidos: uno, se abroga la facultad de desvirtuar la legalidad de un documento inscrito y de un acto de inscripción a una oficina de registro que no tiene estas atribuciones; dos, conmina a las oficinas de registro de instrumentos públicos a aceptar que hubo error en el registro cuando esto no es cierto; tres, crea la expectativa irreal de la falsa tradición e impide un saneamiento completo de la matrícula inmobiliaria.

Sobre el principio de legalidad (aparte 1) y de la teoría del error en registro (aparte 3) ya se hicieron los comentarios pertinentes; entonces, será necesario que se exponga el punto sobre la falsa tradición. La instrucción administrativa ya referida ordena que una vez se haya dejado sin valor ni efectos en registro una anotación por aplicación de la teoría de la inexistencia, los actos posteriores inscritos de deben "AJUSTAR" a los códigos destinados para la falsa tradición y ordenar suprimir la X que identifica a los propietarios inscritos.



**RESOLUCION No** \_\_\_\_\_  
**Actuación Administrativa 051 DE 2017**

**000046**

**27 FEB 2019**

**Página 16 de 20**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-432241

No hace distinción del tipo del acto inscrito y tampoco se detiene a explicar cuál es el argumento jurídico para tal decisión. Al respecto, dos casos concretos se pueden citar para ilustrar que los efectos de esta orden riñen con la finalidad con la que es aceptada la “falsa tradición” en Colombia, que está de más decir que es una figura que ya debería estar en desuso si se tiene en cuenta que, en este momento, se está levantando el inventario de los bienes inmuebles de la Nación y de que en los municipios que cuentan con catastro es obligación que se adelante la interrelación con registro para establecer la real situación jurídica de aquellos inmuebles sin dueño aparente.

Caso 1. Cuando se registra una compraventa con un documento “inexistente”. En este caso, quien enajena NO es propietario, sin perjuicio de la expectativa que sobre sus derechos tiene, pero COMPARECE como tal con la finalidad de perfeccionar el contrato y, además, cita como título antecedente un documento que, al no tener validez ni efectos en registro, no es oponible como tal. En otras palabras, no se le pueden aplicar los efectos del artículo 1871 del Código Civil (venta de cosa ajena) porque quien enajena lo hace como si tuviera la atribución de disposición propia del derecho dominio, cosa que no es cierta.

Caso 2. Cuando se registra una hipoteca con posterioridad al documento “inexistente”. Si la anotación de hipoteca de una matrícula inmobiliaria se realizó con una escritura pública que SÍ corresponde con de la Notaría de origen, pero quien grava el inmueble (hipoteca) NO es propietario, no se puede afirmar que tiene la capacidad exigida por el artículo 2439 del Código Civil, la de hipotecar, porque sobre ésta sólo recae en quien es titular del derecho real de dominio (Art. 669 Código Civil).

Aunado a esto, tampoco existe en la legislación colombiana la figura de la hipoteca de la cosa ajena o un código de naturaleza jurídica de registro con la que se pueda adecuar la figura para cumplir con la orden de la instrucción administrativa, razón por la cual, para este caso, no hay otra opción que la de aplicar el artículo 49 de la ley 1579 de 2012 y dejar la anotación sin validez ni efectos en registro por la falta de requisitos legales.

En conclusión, los actos contenidos en el caso 1 caso 2 no cumplen con los requisitos legales para su registro (literal d artículo 3 ley 1579 de 2012), pues se trata de un error inducido por el usuario y no de esta Oficina, razón por la cual no era posible prever su devolución (art. 22 ley 1579 de 2012) en el momento de hacer la calificación (art. 16 ley 1579 de 2012). El saneamiento debería ser la aplicación de la atribución entregada a los registradores de instrumentos públicos para que los folios de matrícula inmobiliaria siempre reflejen su real situación jurídica (arts. 49 y 60 ley 1579 de 2012), sin que medie autorización alguna por parte de los interesados, interpretación que no permite la instrucción administrativa 11 de 2015 de la SNR.



**RESOLUCION No** \_\_\_\_\_  
**Actuación Administrativa 051 DE 2017**  
**Página 17 de 20**

**000046**

**27 FEB 2019**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-432241

**6. LEY 734 DE 2002**

Establecida la conclusión de que la instrucción administrativa 11 de 2015 SNR crea un procedimiento para el trato de documentos inexistentes que constan en anotaciones dentro de los folios de matrícula inmobiliaria, equiparándolos a errores en el proceso de registro, sin que esto corresponda a la finalidad de la norma la norma (inciso 2 artículo 60 ley 1579 de 2012), se debe indicar que se acata la misma en cumplimiento de las normas que regulan el ejercicio de la función pública y que establece las responsabilidades de los servidores públicos (ley 734 de 2002).

Establece en el numeral 1 del artículo 34, la obligación del servidor público de “cumplir y hacer que se cumplan las órdenes superiores emitidas por funcionario competente”, norma que es ratificada en el numeral 7 del mismo artículo, que permite la objeción en caso de que se desconozcan postulados constitucionales o legales, pero no exonera del inicio de investigaciones disciplinarias si se omiten mientras se encuentren vigentes.

Con estas reflexiones se acatará el contenido de la Instrucción Administrativa 11 de 2015 y se decidirá de fondo la presente actuación administrativa.

**7. CASO CONCRETO**

**Anotación 6 del folio 50C-432241**

La anotación 3 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-432241 debe ser intervenida por tres razones.

1. El certificado de cancelación de hipoteca que se radica con el turno 2016-9576 indica que la EP de cancelación es la 3375 y no la 33754, como lo indica la anotación. A pesar de la decisión que se va a tomar respecto de esta anotación, es necesario hacer la corrección este número en caso de que se necesite hacer seguimiento y control más adelante.

2. La anotación se realizó con una escritura pública que NO corresponde con el protocolo de la Notaría 7 del círculo de Bogotá.

La instrucción administrativa 011 de 2015 SNR indica que, para estos casos específicos, se debe aplicar la teoría de la inexistencia del documento. Si la escritura pública 3375 del 01 de octubre de 2015, con la que se hizo la anotación referida y radicada con el turno 2016-9576, no fue otorgada en la Notaría 7 del círculo de Bogotá y así lo certifica el despacho notarial, aquel documento no existe y no puede producir efecto legal alguno.



**RESOLUCION No** \_\_\_\_\_  
**Actuación Administrativa 051 DE 2017**  
**Página 18 de 20**

00004627 FEB 2019

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-432241

Las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que se ha producido la supuesta falsedad son materia de investigación y decisión de la autoridad judicial competente. Sin embargo, la ley faculta al Registrador de instrumentos públicos a hacer las adecuaciones a que haya lugar en los folios de matrícula inmobiliaria involucrados.

La anotación 6 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-432241 debe quedar sin valor ni efecto registral: por un lado, porque así lo ordena la instrucción administrativa comentada; por otro, porque el artículo 60 de la ley 1579 de 2012 indica que el error en el registro no legitima derechos y para su cancelación no será necesario la autorización de terceros que se puedan ver afectados.

Para evitar cruces de información con VUR, la anotación referida quedará sin "X" que identifique a propietario alguno.

3. Si la anotación 6 queda sin valor ni efecto registral, la anotación 5 del folio 50C-432241 debe quedar activa de inmediato, razón por la cual se ordenará desasociar la cancelación hecha con el título inexistente.

**Anotación 7 del folio 50C-432241**

La anotación 7 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-432241, a pesar de que la Notaría 65 de Bogotá informa que se trata de una sustitución de títulos en el protocolo, se hizo con un documento que EXISTE y se ha certificado pertenecer al protocolo del Despacho que lo remitió; esto quiere decir que no es posible la aplicación de la Instrucción Administrativa 11 de 2015 SNR porque el requisito esencial para su ejecución es la inexistencia del título.

Será competencia exclusiva de la justicia ordinaria tomar decisiones respecto de esta circunstancia y, si es del caso, ordenar el saneamiento a que haya lugar.

**Anotación 8 del folio 50C-432241**

La anotación 8 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-432241 se realizó con una escritura pública que SÍ corresponde con el protocolo de la Notaría 73 del círculo de Bogotá, y como quiera que la inexistencia certificada por la Notaría 7 de Bogotá atañe exclusivamente a la cancelación de una hipoteca, no será necesario hacer intervención alguna a esta anotación

**Anotación 9 del folio 50C-432241**



27 FEB 2019

RESOLUCION No \_\_\_\_\_  
Actuación Administrativa 051 DE 2017  
Página 19 de 20

000046

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-432241

La anotación 9 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-432241, si bien es una medida preventiva adoptada por la Fiscalía 8 Especializada (Unidad de Fe Pública y Patrimonio Económico – Eje Temático Estafas), no era objeto de registro por ser emitida por quien no tiene competencia para ello.

La ley 906 de 2004, en sus artículos 97 a 101, indica que las medidas preventivas con destino a los folios de matrícula inmobiliaria, en caso de anomalía alguna con los títulos de transferencia de dominio, deben ser ordenadas por un Juez y no por un Fiscal. Es más, ordena al Fiscal a que solicite audiencia con el Juez para que ordene las medidas a que haya lugar, pero NO lo faculta para ordenarlas directamente, en ningún caso general o específico.

Como el objeto de la actuación administrativa es establecer la real situación jurídica del folio 50C-432241, la anotación 9, de conformidad con los artículo 49, 59 y 60 de la ley 1579 de 2012, en concordancia con el contenido referido de la ley 906 de 2004, debe quedar sin valor ni efectos en registro.

La responsabilidad de obtener la orden de prohibición de registro o de suspensión del poder dispositivo recae, exclusivamente, en la fiscalía que conoce del caso y, en ningún caso es responsabilidad de la Oficina de Registro mantener en un folio de matrícula inmobiliaria una medida preventiva ordenada por quien no es competente para ello.

En mérito de lo expuesto este Despacho.

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Corregir la anotación 6 del folio de matrícula inmobiliaria **50C-432241** en el sentido de que el título inscrito es el número 3375 y no el 33754, por las consideraciones hechas en la parte motiva de esta providencia (Arts. 59 y 60 ley 1579 de 2012). Hacer las salvedades de ley.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Dejar sin valor y efectos registrales la anotación 6 del folio de matrícula inmobiliaria **50C-432241** por las consideraciones hechas en la parte motiva de esta providencia (Instrucción Administrativa 011 de 2015 SNR y Art. 60 ley 1579 de 2012). Suprimir la “X” que identifica a propietario en las anotaciones referidas y hacer salvedades de ley.

**ARTÍCULO TERCERO:** Desasociar la anotación 5 de la anotación 6 y, en consecuencia, dejar activa y vigente la anotación 5 del folio de matrícula inmobiliaria **50C-432241** por las consideraciones hechas en la parte motiva de esta providencia (Instrucción Administrativa 011 de 2015 SNR y Art. 60 ley 1579 de 2012). Hacer salvedades de ley.



Certificado N° IC 7086-1

Certificado N° CP 174-1

Superintendencia de Notariado y Registro  
ORIP Bogotá Zona Centro  
Calle 26 13 49 Interior 101 – TEL 3282121  
Bogotá D.C. – Colombia  
<http://www.supemotariado.gov.co>  
Email: [ofiregisbogotacentro@supemotariado.gov.co](mailto:ofiregisbogotacentro@supemotariado.gov.co)

**RESOLUCION No** \_\_\_\_\_  
**Actuación Administrativa 051 DE 2017**  
**Página 20 de 20**

000046

27 FEB 2019

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-432241

**ARTÍCULO CUARTO:** Dejar sin valor y efectos registrales la anotación 9 del folio de matrícula inmobiliaria **50C-432241** por las consideraciones hechas en la parte motiva de esta providencia (Art. 97 a 101 de la ley 906 de 2004 y Arts. 59 y 60 ley 1579 de 2012). Hacer salvedades de ley.

**ARTÍCULO QUINTO:** Notificar la presente resolución a:

- a) Adolfo Patiño Osorio (calle 171 A 49 B 59 de la ciudad de Bogotá).
- b) Herbert Orlando Patiño Gómez (calle 171 A 49 B 59 de la ciudad de Bogotá)
- c) Banco Davivienda (avenida el Dorado 68 C 61, piso 10, de la ciudad de Bogotá).
- d) Martha Janneth Puentes Almario (al no conocer posible dirección de notificaciones, se ordena hacer las mismas en la secretaría del área de actuaciones administrativas de esta Oficina y con la publicación de la Resolución en la página web [www.supernotariado.gov.co](http://www.supernotariado.gov.co)).
- e) María Engracia Bonilla Robles (al no conocer posible dirección de notificaciones, se ordena hacer las mismas en la secretaría del área de actuaciones administrativas de esta Oficina y con la publicación de la Resolución en la página web [www.supernotariado.gov.co](http://www.supernotariado.gov.co)).

**ARTÍCULO SEXTO:** Comunicar la presente resolución a la Fiscalía 8 Especializada (Unidad de Fe Pública y Patrimonio Económico – Eje Temático Estafas) – carrera 33 18 33, bloque A, piso 1, de la ciudad de Bogotá – con destino al expediente 110016000020201605163.

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** Publicar la presente resolución de conformidad con el artículo 73 de la Ley 1437 de 2011 en la página web [www.supernotariado.gov.co](http://www.supernotariado.gov.co).

**ARTÍCULO OCTAVO:** Contra la presente resolución proceden los recursos de reposición ante esta oficina y el de apelación ante la subdirección de apoyo jurídico registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO NOVENO:** La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición y surte efectos una vez se encuentre ejecutoriada.

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Bogotá D. C., a los

  
**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES**  
Registradora Principal

  
**RAMÓN RODOLFO PALOMINO CASTRO**  
Coordinador Grupo Gestión Jurídica Registral

Proyección: Diego Pinzón Figueroa  
Profesional Especializado



Superintendencia de Notariado y Registro  
ORIP Bogotá Zona Centro  
Calle 26 13 49 Interior 101 – TEL 3282121  
Bogotá D.C. – Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>  
Email: [ofiregisbogotacentro@supernotariado.gov.co](mailto:ofiregisbogotacentro@supernotariado.gov.co)