

Bogotá, D.C, 8 de marzo de 2019

50C2019EE03221

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 127 de 2016 Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-33694</b>
----------------	--

En cumplimiento a lo ordenado en Auto 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 veintitrés (23) 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



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

### HACE CONSTAR QUE:

Revisados los documentos que integran la **ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA AA127/16**, no se encontró dirección alguna de los señores **JOSE ANTONIO MORA ROJAS, ANA JOSEFA RAMIREZ MARTINEZ, DIANA MARCELA MONDRAGON GARZON Y HERLANDY MARGARITA PIÑEROS ROCHA**, personas a las cuales se le debe notificar la Resolución 000044 de fecha 27 de febrero de 2019, dado a que dicha actuación está relacionada con el Folio de Matrícula Inmobiliaria **50C- 33694**.

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 **000044** **27 FEB 2019**  
Actuación Administrativa 127 DE 2016  
Página 1 de 23

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-33694

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

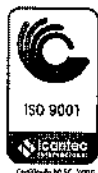
En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que confiere el Decreto 2723 de 2014, ley 1437 de 2011, ley 1579 de 2012 e Instrucción Administrativa 11 de 2015 y

**CONSIDERANDO**

**A. ANTECEDENTES**

**Folio de matrícula inmobiliaria 50C-33694**

1. Tiene como fecha de apertura el 17 de abril de 1972 y su estado actual es activo.
2. Dirección: calle 77 A 70 A 35 (dirección catastral).
3. Anotación 13. Escritura pública 4186 del 03 de octubre de 2005 otorgada en la Notaría 51 del círculo de Bogotá. Venta de Julio Alberto Fonseca Pulido en favor de Ana Josefa Ramírez Martínez.
4. Anotación 14. Escritura pública 4186 del 03 de octubre de 2005 otorgada en la Notaría 51 del círculo de Bogotá. Afectación a vivienda familiar en favor de Ana Josefa Ramírez Martínez.
5. Anotación 17, que cancela la 14. Escritura pública 2955 del 02 de septiembre de 2013 otorgada en la Notaría 64 del círculo de Bogotá. Cancelación de afectación a vivienda familiar.
6. Anotación 18. Escritura pública 2802 del 03 de septiembre de 2010 otorgada en la Notaría 64 del círculo de Bogotá. Venta de Ana Josefa Ramírez Martínez en favor de Herlandy Margarita Piñeros Rocha.
7. Anotación 19. Escritura pública 0397 del 26 de febrero de 2014 otorgada en la Notaría 57 del círculo de Bogotá. Venta de Herlandy Margarita Piñeros Rocha en favor de Diana Marcela Mondragón Garzón.
8. Anotación 20. Escritura pública 3312 del 06 de junio de 2014 otorgada en la Notaría 51 del círculo de Bogotá. Venta de Diana Marcela Mondragón Garzón en favor de Neftalí Guerrero Bustos.



**RESOLUCION No** \_\_\_\_\_  
**Actuación Administrativa 127 DE 2016**  
**Página 2 de 23**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-33694

9. Anotación 21. Oficio 2015-359 del 22 de julio de 2015 expedido por el Juzgado 32 penal municipal con función de control de garantías de Bogotá (expediente 110016000049201409526 NI 241246). Suspensión del poder dispositivo.

**B. SOLICITUD**

El 31 de mayo de 2016 (50C2016ER12778)<sup>1</sup> la Fiscalía 238 delegada ante los jueces penales del circuito, expediente 110016000049201409526 informa:

“(…)

Una vez se inició la indagación se ha establecido por parte de la Fiscalía General de la Nación que las escrituras públicas 2955 del 2013 y 2802 del 2010 ambas presuntamente otorgadas en la notaría 64 del círculo de Bogotá, documentos con los que se realizaron las anotaciones 17 y 18 del aludido folio de matrícula inmobiliaria es son FALSAS MATERIALMENTE, teniendo en cuenta que en el protocolo de la notaria el original de la escritura pública 2955 corresponde a una compraventa entre la Fundación Cristiana Jesús es mi Luz y Hugo Alvarado Murcia y la escritura 2802 corresponde a una hipoteca de Noralba Rivera Restrepo a favor de Paulo René Téllez Fernández.

Motivo por el cual le solicito que se sirva iniciar la correspondiente actuación administrativa en orden a determinar si el funcionario calificador incurrió en alguna omisión propia de sus funciones que hubiese permitido la inscripción de documentos falsos materialmente y adicionalmente teniendo en cuenta que la anotación aludida es producto de un título inexistente se le de aplicación a la Instrucción No. 11 del 2015 emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro, con el fin de que se proceda además al restablecimiento del derecho a la legítima propietaria del inmueble, quien con base en un título inexistente ha sido despojada del derecho de dominio del bien distinguido con el folio de matrícula ya citado(…)”.

**C. ACTUACIÓN PROCESAL**

1. Por auto del 07 de septiembre de 2016<sup>2</sup>, esta Oficina inició actuación administrativa de la referencia con la finalidad de establecer la real situación jurídica del folio 50C-33694.

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

<sup>2</sup> Folios 9 y 10



RESOLUCION No 0000441  
Actuación Administrativa 127 DE 2016  
Página 3 de 23

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-33694

2. En el mencionado auto se ordena:

(...)

**SEGUNDO:** Comuníquese el presente auto a Ana Josefa Ramírez Martínez, José Antonio Rojas Mora, Herlandy Margarita Piñeros Rocha, Diana Marcela Mondragón Garzón y Nefalí Guerrero Bustos. 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 e un diario de amplia circulación, a costa de los interesados, o en el Diario Oficial a costa de esta oficina.

**CUARTO:** Solicitar a la Notaría Sesenta y Cuatro (64) de Bogotá, se certifique si las Escrituras No. 2955 del 02-09-2013 y No 2802 del 23-09-2010, contienen los actos de cancelación de afectación de vivienda familiar de Ana Josefa Ramírez Martínez y José Antoni Rojas y una venta de Ana Josefa Ramírez Martínez a favor de Herlandy Margarita Piñeros Rocha, respectivamente, del bien inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-33694, anexando copia de la escritura, junto con sus anexos.

(...)

3. El 16 de septiembre de 2016 (50C2016EE22299)<sup>3</sup> se envía comunicación a la Notaría 64 de Bogotá. El 04 de octubre de 2016 (50C2016ER22579)<sup>4</sup> la Notaría informa:

“(...)

El notario Sesenta y Cuatro (64) del círculo de Bogotá se pronunció respecto de los hechos que generarían la presunta falsedad en escritura pública, y se procedió a elevar la denuncia penal, respecto de la escritura pública número Dos mil ochocientos dos (2802) de fecha 23 de septiembre de dos mil diez (2010) supuestamente otorgada en la notaría Sesenta y cuatro (64). Anexo copia de la denuncia radicada el 26 de febrero de 2014, y de la escritura que reposa en el protocolo (documento falso) y que no coincide con el sistema que lleva la notaría, ni con los libros índice y de relación<sup>5</sup>.

Referente a la escritura pública Dos mil novecientos cincuenta y cinco (2955), existe en esta notaría pero tiene los siguientes datos: que revisado en el protocolo de la notaría Sesenta y

<sup>3</sup> Folio 13

<sup>4</sup> Folio 30

<sup>5</sup> Folio 31



000044

**RESOLUCION No**  
**Actuación Administrativa 127 DE 2016**  
**Página 4 de 23**

**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-33694

Cuatro (64) de Círculo de Bogotá, solo aparece legalizado una escritura pública con número Dos mil novecientos cincuenta y cinco (2955), con fecha de legalización veinte (20) de agosto del año dos mil trece (2013), el cual corresponde a una COMPRAVENTA, cuyos otorgantes son FUNCACIÓN CRISTIANA JESÚS ES MI LUZ Y MI SALVACIÓN (...) como Vendedora, y por otra parte HUGO ALVARADO MURCIA, como Comprador, la venta recae sobre unos predios identificados con matrículas inmobiliarias 040-406641, 040-406642 y 040-406774 (...) ubicados en la Urbanización Cristiana, jurisdicción del municipio de Tubara, Departamento del Atlántico. Esta escritura se encuentra en el protocolo Tomo 96 del año 2013. Además, estos datos coinciden con los libros índice y de relación del año 2013. Es de anotar, la fecha que ustedes suministran en el oficio es totalmente diferente y no tiene nada que ver con la matrícula inmobiliaria 50C-33691. Anexo copia de la escritura pública que se encuentra en el protocolo<sup>6</sup>.

La denuncia penal aporta indica que la EP 2802 del 23-09-2010, con la que se hizo la calificación del turno 2014-1761, sí existe en el protocolo de la Notaría 64 de Bogotá, pero que no coincide con los índices; además, que los tomos le informan que hay otra EP 2802, que es del 23-09-2010, cuyo acto es una hipoteca para la matrícula inmobiliaria de la zona sur de Bogotá<sup>7</sup>.

También aporta la Notaría copia auténtica de la EP 2802 del 23-09-2010, que corresponde con la registrada, como anotación 18 del folio 50C-33694<sup>8</sup>; esto quiere decir que el documento EXISTE.

4. El 16 de septiembre de 2016 se envía a publicar (50C2016EE22300 y SNR2016ER061497)<sup>9</sup> el auto de apertura en el Diario Oficial. El auto fue publicado en el Diario Oficial 50.008 del 26 de septiembre de 2016<sup>10</sup>.

5. El 16 de abril de 2016 se envía a publicar (50C2016EE22300 y SNR2016ER061496)<sup>11</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 20/09/2017<sup>12</sup> que el 22/09/2016 se hizo la publicación solicitada.

<sup>6</sup> Folios 32 a 61

<sup>7</sup> Folios 31

<sup>8</sup> Folios 32 a 36

<sup>9</sup> Folio 14

<sup>10</sup> Folio 19

<sup>11</sup> Folio 15

<sup>12</sup> Folio 18



RESOLUCION No \_\_\_\_\_  
Actuación Administrativa 127 DE 2016  
Página 5 de 23

000044

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-33694

6. El 28 de febrero de 2017<sup>13</sup> se presenta en esta Oficina el señor Neftalí Guerrero Bustos y se le entrega copia del auto de apertura. Comunicado de la actuación administrativa, la usuaria no hace aporte o solicitud de material probatorio en sentido alguno.

7. El 12 de junio de 2017 (50C2017ER12525)<sup>14</sup> el señor Germán Eduardo Gutiérrez Holguín, quien dice ser apoderado de Neftalí Guerrero Bustos, aporta poder sin presentación personal y solicita no adelantar la actuación administrativa por falta de competencia de la ORIP para definir asuntos penales. Sobre la capacidad para actuar se tratará en las consideraciones finales de este acto; sobre la competencia de la ORIP para estos asuntos se tratará de los puntos 1 a 6 de la parte considerativa.

8. El 09 de abril de 2018 se envía comunicación (50C2018EE06816)<sup>15</sup> a la señora Ana Josefa Ramírez Martínez a la calle 77 A 70 A 35 de la ciudad de Bogotá. El 19 de abril de 2018 la compañía 4/72 hace devolución de la guía RN934931535CO<sup>16</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)

9. El 09 de abril de 2018 se envía comunicación (50C2018EE06817)<sup>17</sup> al señor José Antonio Mora Rojas a la calle 77 A 70 A 35 de la ciudad de Bogotá. El 19 de abril de 2018 la compañía 4/72 hace devolución de la guía RN934931549CO<sup>18</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)

10. El 09 de abril de 2018 se envía comunicación (50C2018EE06819)<sup>19</sup> a la señora Diana Marcela Mondragón Garzón a la calle 77 A 70 A 35 de la ciudad de Bogotá. El 19 de abril de 2018 la compañía 4/72 hace devolución de la guía RN934931566CO<sup>20</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)

11. El 09 de abril de 2018 se envía comunicación (50C2018EE06818)<sup>21</sup> a la señora Herlandy Margarita Piñeros Rocha a la avenida carrera 50 48 88 de la ciudad de Bogotá. El 18 de abril de

<sup>13</sup> Folio 20

<sup>14</sup> Folios 23 y 24

<sup>15</sup> Folio 62

<sup>16</sup> Folios 96 y 97

<sup>17</sup> Folio 63

<sup>18</sup> Folios 94 y 95

<sup>19</sup> Folio 64

<sup>20</sup> Folios 90 y 91

<sup>21</sup> Folio 65



RESOLUCION No \_\_\_\_\_  
Actuación Administrativa 127 DE 2016

000044 27 FEB 2019

Página 6 de 23

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-33694

2018 la compañía 4/72 hace devolución de la guía RN934931552CO<sup>22</sup> con la causal "NO EXISTE"; 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)

12. El 09 de abril de 2018 se envía comunicación (50C2018EE06820)<sup>23</sup> a la señora Diana Marcela Mondragón Garzón a la calle 7 20 28 de la ciudad de Bogotá. El 19 de abril de 2018 la compañía 4/72 hace devolución de la guía RN934931570CO<sup>24</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)

13. El 09 de abril de 2018 (50C2018EE06821)<sup>25</sup> se envía comunicación a la Notaría 57 de Bogotá. El 24 de abril de 2018 (50C2018ER08481)<sup>26</sup> la Notaría informa:

"(...) me permito certificar que la copia remitida con su oficio, corresponde al original de la escritura pública 397, otorgada en esta Notaría el 26 de febrero de 2014. Con todo, remito copia auténtica de la misma<sup>27</sup>".

14. El 09 de abril de 2018 (50C2018EE06822)<sup>28</sup> se envía comunicación a la Notaría 51 de Bogotá. El 03 de mayo de 2018 (50C2018ER09641)<sup>29</sup> la Notaría informa:

"CERTIFICACIÓN No. 2149

(...)

Verificado el protocolo del año dos mil catorce (2014) en el tomo 115 a los folios 318 a 332, se encuentra la escritura pública número tres mil trescientos doce (3312) de fecha seis (06) de junio del dos mil catorce (2014) (...) contentiva de la compraventa de DIANA MARCELA MONDRAGÓN GARZÓN a NEFTALÍ GUERRERO BUSTOS (...) folio de matrícula inmobiliaria 50C-33694 (...)"

<sup>22</sup> Folios 98 y 99

<sup>23</sup> Folio 66

<sup>24</sup> Folios 92 y 93

<sup>25</sup> Folio 67

<sup>26</sup> Folios 77 a 89

<sup>27</sup> Folios 78 a 89

<sup>28</sup> Folio 68

<sup>29</sup> Folios 70 a 76





**RESOLUCION No** \_\_\_\_\_  
**Actuación Administrativa 127 DE 2016**  
**Página 7 de 23**

**000044**

**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-33694

15. El 09 de abril de 2018 se envía comunicación (50C2018EE06823)<sup>30</sup> a la Fiscalía 238 Seccional de Bogotá a la carrera 33 18 33, bloque C, piso 2, de la ciudad de Bogotá. La compañía 4/72 certifica entrega efectiva de la guía RN934931606CO<sup>31</sup> el 18 de abril de 2018; comunicada de la actuación administrativa, no hace aporte o solicitud de material probatorio en sentido alguno.

16. 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.

17. 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-33694.

18. 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.

**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-33694 y la documentación que reposa en el expediente, especialmente certificación de la Notaría 64 de Bogotá<sup>32</sup>, de la Notaría 51 de Bogotá<sup>33</sup> y de la Notaría 57 de Bogotá<sup>34</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**

<sup>30</sup> Folio 69

<sup>31</sup> Folio 100

<sup>32</sup> Folios 32 a 61

<sup>33</sup> Folios 70 a 76

<sup>34</sup> Folios 77 a 89



**RESOLUCION No** \_\_\_\_\_  
**Actuación Administrativa 127 DE 2016**  
**Página 8 de 23**

**000044**  
**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-33694

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).

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”.



Certificado N° 02-7980-1

Certificado N° 02-1744

**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)

**RESOLUCION No** \_\_\_\_\_ **000044'** **27 FEB 2019**  
**Actuación Administrativa 127 DE 2016**  
**Página 9 de 23**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-33694

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.

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.



Certificado N.º 7060-1

Certificado N.º CP 1744

**RESOLUCION No 000044**  
**Actuación Administrativa 127 DE 2016**  
**Página 10 de 23****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-33694

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.

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”.



RESOLUCION No 000044  
Actuación Administrativa 127 DE 2016  
Página 11 de 23

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-33694

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.

#### 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 1° de septiembre de 2004, por la cual se expide el Código de Procedimiento Penal, dispone:



Certificado N° IC 7005 I

Definición N° 01 174

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)

RESOLUCION No \_\_\_\_\_  
Actuación Administrativa 127 DE 2016  
Página 12 de 23

000044

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-33694

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 2° 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.

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



**RESOLUCION No** \_\_\_\_\_  
**Actuación Administrativa 127 DE 2016**  
**Página 13 de 23**

**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-33694

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 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



**RESOLUCION No** 000044  
**Actuación Administrativa 127 DE 2016**  
**Página 14 de 23**

**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-33694

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, retro trayéndose 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.

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.





**RESOLUCION No** \_\_\_\_\_ **000044** 27 FEB 2019  
**Actuación Administrativa 127 DE 2016**  
**Página 15 de 23**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-33694

(...) 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".

"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."



**RESOLUCION No** \_\_\_\_\_  
**Actuación Administrativa 127 DE 2016**

000044 27 FEB 2019

**Página 16 de 23**

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-33694

"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.

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.



Certificado N° SC 7388



Certificado N° GP 174.1

**RESOLUCION No** \_\_\_\_\_  
**Actuación Administrativa 127 D** 2016  
**Página 17 de 23**

000044

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-33694

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.

**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 I 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.



RESOLUCION No \_\_\_\_\_  
Actuación Administrativa 127 DE 2016  
Página 18 de 23

000044

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-33694

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

### Sobre la solicitud de investigación disciplinaria

El 31 de mayo de 2016 (50C2016ER12778)<sup>35</sup> la Fiscalía 238 delegada ante los jueces penales del circuito, expediente 110016000049201409526 solicita:

“(…)

Motivo por el cual le solicito que se sirva iniciar la correspondiente actuación administrativa en orden a determinar si el funcionario calificador incurrió en alguna omisión propia de sus funciones que hubiese permitido la inscripción de documentos falsos materialmente (…)

De conformidad con el artículo 22 del Decreto 2723 de 2014 (Ministerio de Justicia y del Derecho), las oficinas de registro de instrumentos públicos no tienen competencia para conocer y adelantar acciones disciplinarias, o investigarlas en caso alguno en ninguna instancia.

Esta competencia, de conformidad con los numerales 1 y 2 del artículo 18 de la misma norma, radica en la Oficina de Control Disciplinario Interno, razón por la cual, una vez quede en firme y ejecutado el presente acto administrativo, se ordenará la remisión de la copia íntegra del expediente a aquella Oficina para que, dentro de sus funciones, decida si hay mérito para hacer una investigación preliminar o iniciar alguna acción tendiente a establecer la responsabilidad disciplinaria como lo solicita el ente Fiscal.

### Sobre el reconocimiento de personería como apoderado

Ya se ha dicho que Germán Eduardo Gutiérrez Holguín presentó poder dirigido a esta Oficina, autenticado en su firma por el señor Neftalí Guerrero Bustos, pero sin presentación personal del apoderado en donde se acredite que es abogado en ejercicio; razón por la cual no cumple con los requisitos legales para que sea reconocida personería a su favor.

Para subsanar esta situación, el apoderado debe acreditar la calidad de ser profesional de derecho en ejercicio con la presentación personal al poder que adjunta, en la Secretaría del área de actuaciones

<sup>35</sup> Folios 1 y 2



RESOLUCION No \_\_\_\_\_ 000044 27 FEB 2019  
Actuación Administrativa 127 DE 2016  
Página 19 de 23

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-33694

administrativas de esta Oficina, conforme lo indica el artículo 22 del Decreto 196 de 1971 (Estatuto de la Abogacía) – no fue derogado por la ley 1123 de 2007 ni por norma posterior- en concordancia con el artículo 5 del Decreto 019 de 2012.

El artículo 22 del Decreto 196 de 1971 indica: “Quien actúe como abogado deberá exhibir su Tarjeta Profesional al iniciar la gestión, de lo cual se dejará testimonio escrito en el respectivo expediente” y el artículo 5 del Decreto 019 de 2012, por su parte, indica: “ECONOMIA EN LAS ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS. Las normas de procedimiento administrativo deben ser utilizadas para agilizar las decisiones; los procedimientos se deben adelantar en el menor tiempo y con la menor cantidad de gastos de quienes intervienen en ellos; las autoridades administrativas y los particulares que cumplen funciones administrativas no deben exigir más documentos y copias que los estrictamente necesarios, ni autenticaciones ni notas de presentación personal sino cuando la ley lo ordene en forma expresa, o tratándose de poderes especiales. En tal virtud, las autoridades deberán proceder con austeridad y eficiencia, optimizar el uso del tiempo y de los demás recursos, procurando el más alto nivel de calidad en sus actuaciones y la protección de los derechos de las personas”.

#### Anotación 17 del folio 50C-33694

La anotación 17 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-33694 se realizó con una escritura pública que NO corresponde con el protocolo de la Notaría 64 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 2955 del 02 de septiembre de 2013, con la que se hizo la anotación referida y radicada con el turno 2014-1760, no fue otorgada en la Notaría 64 del círculo de Bogotá y así lo certifica el despacho notarial, aquel documento no existe y no puede producir efecto legal alguno.

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 17 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-33694 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.



RESOLUCION No 000044  
Actuación Administrativa 127 DE 2016  
Página 20 de 23

27 FEB 2016

Por la cual se decide una actuación administrativa tendiente a establecer la real situación jurídica de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-33694

En este orden de ideas, si la anotación 17 queda sin valor ni efecto registral, la anotación 14 del folio 50C-33694 debe quedar activa de inmediato, razón por la cual se ordenará desasociar la cancelación hecha con el título inexistente.

**Anotación 18 del folio 50C-33694**

La anotación 18 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-33694 se realizó con una escritura pública que SÍ corresponde con el protocolo de la Notaría 64 del círculo de Bogotá, a la que NO deberían aplicarse los efectos del artículo 1871 del Código Civil (venta de cosa ajena) porque en la anotación 14 del folio de matrícula inmobiliaria está vigente una afectación a vivienda familiar y de conformidad con el artículo 3 de la ley 258 de 1996, su enajenación requiere de la doble firma de los cónyuges.

Esto quiere decir que el acto contenido en aquél título no cumple con los requisitos legales para su registro (literal d artículo 3 ley 1579 de 2012), y cuya anotación debería quedar sin valor ni efectos, pero para dar cumplimiento a la Instrucción Administrativa 11 de 2015 se asignará el código de naturaleza jurídica 0604 (COMPRAVENTA DE COSA AJENA) y se ordenará la eliminación de la "X" que identifica a propietario.

**Anotación 19 del folio 50C-33694**

La anotación 19 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-33694 se realizó con una escritura pública que SÍ corresponde con el protocolo de la Notaría 57 del círculo de Bogotá, a la que NO deberían aplicarse los efectos del artículo 1871 del Código Civil (venta de cosa ajena) porque quien comparece lo hace como si tuviera la atribución de disposición del derecho dominio, misma que se encuentra viciada por la anotación 14 del mismo folio, hecho que desvirtúa los postulados de la citada figura jurídica.

Esto quiere decir que el acto contenido en aquél título no cumple con los requisitos legales para su registro (literal d artículo 3 ley 1579 de 2012), y cuya anotación debería quedar sin valor ni efectos, pero para dar cumplimiento a la Instrucción Administrativa 11 de 2015 se asignará el código de naturaleza jurídica 0604 (COMPRAVENTA DE COSA AJENA) y se ordenará la eliminación de la "X" que identifica a propietario.

**Anotación 20 del folio 50C-33694**

La anotación 20 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-33694 se realizó con una escritura pública que SÍ corresponde con el protocolo de la Notaría 51 del círculo de Bogotá, a la que NO deberían



**RESOLUCION No** \_\_\_\_\_  
**Actuación Administrativa 127 DE 2016**  
**Página 21 de 23**

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-33694

aplicarse los efectos del artículo 1871 del Código Civil (venta de cosa ajena) porque quien comparece lo hace como si tuviera la atribución de disposición del derecho dominio, misma que se encuentra viciada por la anotación 14 del mismo folio, hecho que desvirtúa los postulados de la citada figura jurídica.

Esto quiere decir que el acto contenido en aquél título no cumple con los requisitos legales para su registro (literal d artículo 3 ley 1579 de 2012), y cuya anotación debería quedar sin valor ni efectos, pero para dar cumplimiento a la Instrucción Administrativa 11 de 2015 se asignará el código de naturaleza jurídica 0604 (COMPRAVENTA DE COSA AJENA) y se ordenará la eliminación de la "X" que identifica a propietario.

En mérito de lo expuesto este Despacho.

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Informar a Germán Eduardo Gutiérrez Holguín (carrera 49 127 C 31 de la ciudad de Bogotá) que para el reconocimiento de personería como apoderado debe presentarse en esta Oficina y hacer la debida presentación personal en la que se acredite la calidad en la que actúa. Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 del Decreto 196 de 1971 en concordancia con el artículo 5 del Decreto 019 de 2012 y por las consideraciones hecha en este acto. Oficiar por secretaria.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Dejar sin valor y efectos registrales la anotación 17 del folio de matrícula inmobiliaria **50C-33694** 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.

**ARTÍCULO TERCERO:** Desasociar la anotación 14 de la anotación 17 y, en consecuencia, dejar activa y vigente la anotación 14 del folio de matrícula inmobiliaria **50C-33694** 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.

**ARTÍCULO CUARTO:** Asignar a las anotaciones 18, 19 Y 20 del folio de matrícula inmobiliaria **50C-33694** el código de naturaleza jurídica **0604 (COMPRAVENTA DE COSA AJENA)** y eliminar la "X" que identifica a propietario 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.

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



RESOLUCION No \_\_\_\_\_  
Actuación Administrativa 127 DE 2016  
Página 22 de 23

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-33694

a) Ana Josefa Ramírez Martínez (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)).

b) José Antonio Mora Rojas (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)).

c) Diana Marcela Mondragón Garzón (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)).

d) Herlandy Margarita Piñeros Rocha (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) Neftalí Guerrero Bustos (calle 77 A 70 A 35 de la ciudad de Bogotá).

**ARTÍCULO SEXTO:** Comunicar la presente resolución a:

a) La Fiscalía 238 Seccional de Bogotá (carrera 33 18 33, bloque C, piso 2, de la ciudad de Bogotá) con destino al expediente 110016000049201409526.

b) Juzgado 32 penal municipal con función de control de garantías de Bogotá (carrera 28 A 18 A 67, bloque E, piso 4 de la ciudad de Bogotá) con destino al expediente 110016000049201409526 NI 241246.

**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.

**ARTÍCULO DÉCIMO:** Una vez en firme y ejecutada la presente Resolución, se ordena remisión de copia íntegra de la actuación administrativa 127 de 2016 a la Oficina de de Control Disciplinario Interno para que conozca de la petición hecha por la Fiscalía 238 delegada ante los juzgados penales





**RESOLUCION No** \_\_\_\_\_  
**Actuación Administrativa 127 DE 2016**  
**Página 23 de 23**


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-33694 del circuito de Bogotá (numerales 1 y 2 del artículo 18 del Decreto 2723 de 2014 Ministerio de Justicia y del Derecho).

**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



Certificado N° IC-1036-1

Certificado N° GP-17-01

**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)