



RESOLUCIÓN No. 00000714

12 OCT 2023

Por la cual se establece la real situación jurídica de la Matricula Inmobiliaria No.50S-646010

Expediente No. A.A.007 de 2023

**EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR**

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere el Decreto 2723 de 2014, la Ley 1579 de 2012, la Ley 1437 de 2011, y

**CONSIDERANDO**

**ANTECEDENTES**

Mediante escrito con consecutivo 50S2022ER08721 del 02/08/2022, el señor JAIRO JORGE SASTOQUE, quien manifiesta actuar en condición de apoderado de la JUNTA DE ACCION COMUNAL QUIROGA PRIMER SECTOR, solicita que se le informe con respecto al folio de matrícula 50S-646010, respecto del registro de la Escritura No. 860 del 27/06/2016 de la Notaria 20 del Circulo de Bogotá, correspondiente a la anotación 3 y de la Escritura No. 226 del 07/02/1996 de la Notaria 45 del Circulo de Bogotá, correspondiente a la anotación 2, pero al constatar con esta última notaria se certifica que no existe en su protocolo dicha escritura, cuando además el señor GREGORIO MARTINEZ REYES, quien figura vendiendo, había fallecido en el año 1969, por lo que no pudo haber firmado una escritura en el año 1996.

**ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA**

En atención a los hechos antes señalados, mediante auto de mayo 26 de 2023, se dio inicio a actuación administrativa que fue radicada con número AA-007-2023, tendiente a establecer la situación jurídica de la matrícula inmobiliaria No. 50S-646010.

Mediante comunicación con radicado No.50S2023EE14007 del 14/06/2023, se citó para notificación personal del inicio de actuación administrativa al señor GREGORIO MARTINEZ REYES, obrando radicado de correspondencia del 15/06/2023 que indica el envío al destinatario.

Mediante comunicación con radicado No.50S2023EE14009 del 14/06/2023, se citó para notificación personal del inicio de actuación administrativa al señor GIOVANNI



00000714

12 OCT 2023



VILLARRAGA TORRES, obrando radicado de correspondencia del 15/06/2023 y constancia de notificación electrónica del 30/06/2023, que indica el envío al destinatario.

Mediante comunicación con radicado No.50S2023EE14008 del 14/06/2023; se citó para notificación personal del inicio de actuación administrativa a la señora MONICA ALEXANDRA SANCHEZ MENDOZA, obrando radicado de correspondencia del 15/06/2023 que indica el envío al destinatario.

Mediante comunicación con radicado No.50S2023EE14010 del 14/06/2023, se informó de la notificación personal respecto del inicio de actuación administrativa al señor JAIRO JORGE SASTOQUE, obrando constancia de notificación personal y electrónica del 27/06/2023, que indica el envío al destinatario.

Mediante comunicación con radicado No.50S2023EE14005 del 25/05/2023, solicitando certificación y expedición de copias de la escritura 860 del 27/06/2016, para el acto de compraventa, a la NOTARÍA 20 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, de acuerdo a la Instrucción Administrativa No. 11 del 31 de julio de 2015 expedida por la SNR, obrando constancia electrónica del 26/06/2023 que indica la entrega al destinatario.

Mediante oficio del 14/06/2023, se solicitó al grupo divulgación y publicación de la Superintendencia de Notariado y Registro, dar publicidad en la página web del auto de inicio de la actuación administrativa, apareciendo la correspondiente constancia de la publicación de la misma.

## **PARTES INTERVINIENTES**

Como se percibe de las comunicaciones relacionadas anteriormente, las partes interesadas fueron informadas del inicio de actuación administrativa con el fin que puedan ejercer los derechos de representación, defensa y contradicción.

Mediante escrito del 30 de agosto de 2023 de la Notaría 20 del Circulo de Bogotá, bajo el consecutivo de correspondencia 50S2023ER11149 del 30/08/2023, se informa que en esa Notaría si se encuentra en el protocolo la escritura pública 860 del 27 de junio de 2016, anexando la correspondiente certificación notarial.

## **ELEMENTOS MATERIALES DE PRUEBA**

Obran en la presente actuación los siguientes:



00000714

12 OCT 2023



1. Fotocopia de los documentos inscritos con el turno 2016-21188, que contiene la Escritura Pública No. 226 del 07/02/1996 de la Notaría 45 de Bogotá, registrada en la anotación 2 del folio de matrícula inmobiliaria No. **50S-646010**, para el acto de compraventa.
2. Fotocopia de los documentos inscritos con el turno 2016-44411, que contiene la Escritura Pública No. 860 del 27/06/2016 de la Notaría 20 de Bogotá, registrada en la anotación 3 del folio de matrícula inmobiliaria No. **50S-646010**, para el acto de compraventa.
3. Certificación de la Notaría 45 del Circulo de Bogotá expedida el 25/01/2023, mediante la que se certifica que en el protocolo de la notaría no existe y no ha sido autorizada la escritura pública No. 226 del 07/02/2016, con consecutivo de correspondencia 50S2023ER00671 del 25/01/2023.
4. Oficio del 21 de febrero de 2023, en que la notaria 45 de Bogotá aporta copia de la denuncia penal y el número de la noticia criminal, por la falsedad de la escritura pública No. 226 del 07/02/2016, con consecutivo de correspondencia 50S2023ER02017 del 22/02/2023.
5. Certificación de la Notaría 20 del Circulo de Bogotá expedida el 28/06/2023, mediante la que se certifica que en el protocolo de la notaría si existe y si ha sido autorizada la escritura pública No. 860 del 27/06/2016, coincidiendo con el documento que fue registrado en la anotación 3 de la matrícula inmobiliaria No. **50S-646010**, con consecutivo de correspondencia 50S2023ER11149 del 30/08/2023.

Adicionalmente, conforma el acervo probatorio para tomar la decisión los documentos que reposan en el archivo de esta oficina referente al folio de matrícula No. **50S-646010**, así como los que obran en la carpeta del expediente.

#### DESCRIPCIÓN DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA INVOLUCRADA EN ESTA ACTUACIÓN.

##### Folio de matrícula No. 50S-646010

Estado actual: Activo

Fecha de apertura: 13/04/1982

Dirección: "CL 31 BIS SUR 19 35 (DIRECCION CATASTRAL)"

Descripción del inmueble: "CASA DE HABITACION JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO EN QUE ESTA EDIFICADA CON UNA EXT/ DE 84.50 MTS..."



000 007 14

12 OCT 2023



Con relación a los hechos materia de la actuación, el predio contiene 6 anotaciones, de las cuales con ocasión a los hechos materia del presente expediente corresponde verificar las siguientes:

**Anotación 1:** Escritura 260 del 19/01/1954, de la notaria 1 de Bogotá, compraventa, turno de inscripción del 16/03/1954.

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: MARTINEZ REYES GREGORIO (x) propietario

**Anotación 2:** Escritura 226 del 07/02/1996, de la notaria 45 de Bogotá, compraventa, turno de inscripción 2016-21188 del 06/04/2016.

DE: MARTINEZ REYES GREGORIO

A: SANCHEZ MENDOZA MONICA ALEXANDRA (x) propietaria

**Anotación 3:** Escritura 860 del 27/06/2016, de la notaria 20 de Bogotá, compraventa, turno de inscripción 2016-44411 del 05/07/2016.

DE: SANCHEZ MENDOZA MONICA ALEXANDRA

A: VILLARRAGA TORRES GIOVANNI (x) propietario

**Anotación 6:** Oficio 531 del 25/07/2022, del Juzgado 22 Civil del Circuito de Bogotá, demanda en proceso de pertenencia No. 2020-00310, inscrito con turno 2022-61186 del 20/09/2022.

DE: JUNTA DE ACCION COMUNAL DEL BARRIO QUIROGA PRIMER SECTOR

A: VILLARRAGA TORRES GIOVANNI (x) propietario

A: DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Artículos 34 y subsiguientes de la ley 1437 de 2011, artículos 2,3,4,18, 29, 49, 59 y 60 de la Ley 1579 de 2012 estatuto de registro de instrumentos públicos y demás

<sup>1</sup> **Artículo 8°. Matricula inmobiliaria.** Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4°, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando...()

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

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

(...)

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

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





000 007 14

12 OCT 2023



normas concordantes.

### CONSIDERACIONES DE LA OFICINA DE REGISTRO

Dentro del anterior entendido y después de haber recorrido las etapas necesarias, para definir el asunto que nos ocupa tendiente a establecer la realidad jurídica del inmueble involucrados en la presente actuación, llega el momento para resolver el tema en vista que se han cumplido las comunicaciones, notificaciones y publicaciones dispuestas por la ley, por lo que resulta procedente por parte de este Despacho emitir el pronunciamiento de fondo adscrito a su competencia, respecto del mérito del asunto que nos ocupa.

De los hechos conocidos es posible establecer que la escritura 226 del 07/02/1996, de la notaria 45 de Bogotá, registrada en la anotación 2 de la matrícula inmobiliaria No. **50S-646010**, no existe y no ha sido autorizada en el protocolo de la notaria, situación ésta que ha sido constatada plenamente por la notaria 45 de Bogotá, quien en respuesta al requerimiento de esta oficina, expresa que la escritura radicada en la anotación 2 no reposa en el protocolo de la notaria, situación que permite definir que para llevar a cabo dicho registro, se hizo uso de un documento carente de valor legal tal como lo ha certificado la notaria.

De esta manera, es posible llegar al colofón, que la anotación 2 del folio de matrícula aquí mencionado, se inscribió con un documento que carece de todo valor legal, por consiguiente, hace que el mismo no pueda continuar prolongándose en el tiempo y menos modificar como inicialmente se hizo, la realidad jurídica del inmueble, por cuanto el mismo rompió los principios en que se construye la acción registral, siendo por lo tanto prudente llegar a señalar que nos encontramos ante un documento que en su estructura resulta ilegal, puesto que no fue realizado por la autoridad de quien se predicó, para este caso la notaria 45 de Bogotá.

En este orden de ideas, se debe estimar que el registro de la escritura registrada en la anotación 2, corresponde a un entramado de raíces delictuales con el que se modificó la realidad jurídica del predio, que riñe contra el principio de legalidad que debe orientar el registro inmobiliario, a efectos que en todo momento muestre la realidad jurídica.

Dentro de estas circunstancias, resulta necesario acudir a la Instrucción Administrativa 011 del 30 de Julio de 2015, de la Superintendencia de Notariado y Registro, en la que se dispone:

*“...La Superintendencia de Notariado y Registro, en el ejercicio de las funciones de inspección, vigilancia y control sobre las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país, ha tenido conocimiento*



000 007 1 4

1 2 OCT 2023



*de documentos que se presentan para su inscripción<sup>2</sup> en esas oficinas, sin que dichos documentos hayan sido emitidos por la autoridad correspondiente, es decir, por el notario, autoridad judicial o administrativa competente.*

*Así mismo, se ha podido evidenciar que los ciudadanos o usuarios del servicio público registral acuden ante el Registrador de Instrumentos Públicos y mediante peticiones o quejas informan que no han dispuesto de sus bienes, pero que en el certificado de tradición figura inscrito un acto de transferencia, limitación o gravamen sobre el inmueble de su propiedad en el que ellos no han intervenido y en consecuencia le solicitan al registrador la revocatoria de ese registro o inscripción.*

**Esta situación puede llevar a inferir que las inscripciones están soportadas en un documento que no adquiere la calidad de instrumento público<sup>3</sup> por carecer de la autorización del notario o no ser emitido por el funcionario competente y en consecuencia, el aparente instrumento público u orden judicial o administrativa, es inexistente, es decir, que adolece de la capacidad para producir efectos jurídicos, ni ser soporte del acto administrativo de inscripción o anotación en el registro de la propiedad inmueble.**

*Así las cosas, es evidente que esta situación genera inseguridad jurídica en el registro público de la propiedad, por consiguiente se hace necesario subsanarla o corregirla, que si bien es cierto no se origina por inconsistencias o falencias en el proceso de registro<sup>4</sup> en cabeza de las oficinas de registro de instrumentos públicos, sino que obedece a conductas o acciones reprochables por parte de terceros, que van en contravía del principio registral de legalidad que sirve de base al sistema de registro de la propiedad inmueble, así como del principio de confianza legítima y que en últimas atentan contra la guarda de la fe pública. (El resaltado y subrayado no es del original)*

(...)

<sup>2</sup>Art. 4° de la Ley 1579 de 2012.

<sup>3</sup>Ley 1564 de 2012 Art. 243 Inc. 2°. "Los documentos son públicos o privados. Documento público es el otorgado por el funcionario público en ejercicio de sus funciones o con su intervención. Así mismo, es público el documento otorgado por un particular en ejercicio de funciones públicas o con su intervención. Cuando consiste en un escrito autorizado o suscrito por el respectivo funcionario, es instrumento público; cuando es autorizado por un notario o quien haga sus veces y ha sido incorporado en el respectivo protocolo, se denomina escritura pública."

<sup>4</sup> Art. 13 de la Ley 1579 de 2012.



00000714  
12 OCT 2023



De esta manera, resulta imperante volver las cosas a su estado de legalidad que ha sido violentado mediante acciones de un tercero que engañó a la administración consiguiendo que se inscribiera en la anotación 2 un acto de compraventa que en la realidad jurídica no fue efectuado, puesto que no había sido elaborado por la notaria que se predicaba lo había hecho.

En virtud de los documentos que han demostrado su inexistencia, la autoridad judicial se encuentra adelantando el correspondiente proceso penal, según la denuncia y el número de noticia criminal 110016000050202356703 a cargo de la Dirección Seccional de Bogotá - Unidad Fe Pública y Orden Económico - Ordinario - Fiscalía 81 Especializado, por el delito de falsedad en documento público, lo que hace necesario en consecuencia, dar aplicación al artículo 60 de la ley 1579 de 2012, dejando sin valor ni efecto registral la anotación 2 de la matrícula inmobiliaria 50S-646010.

Ahora veamos que la instrucción administrativa 011 del 30 de Julio de 2015, de la Superintendencia de Notariado y Registro, indica que:

“...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...”

Para el presente caso, se tiene que posterior a la anotación 2; que mediante la presente decisión se deja sin valor ni efecto jurídico, se inscribe en la anotación 3 la escritura 860 del 27/06/2016, de la notaria 20 de Bogotá, en donde quien funge como la supuesta propietaria del inmueble, transfiere el mismo al señor GIOVANNI VILLARRAGA TORRES, para lo cual en primer momento debemos mencionar que la notaria 74 ha certificado la existencia de la aludida escritura, es decir, que la misma corresponde con el protocolo de esa oficina, por lo tanto, respecto de la autenticidad del documento no se tiene duda alguna, por consiguiente, respecto de la escritura 860 del 27 de junio de 2016, se dejará vigente la inscripción que concierne al acto de compraventa, anotación 3, registro que atendiendo la Instrucción Administrativa 011 del 30 de Julio de 2015, de la Superintendencia de Notariado y Registro, se modificará el código de calificación (0125) que identifica la compraventa, por el de compraventa de cosa ajena (0604), suprimiendo la “X” que identifica al propietario por la “i” de dominio incompleto.

En vista de que la medida cautelar de demanda registrada en la anotación No. 6 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-646010, no debió registrarse, por ende la medida cautelar no crea derecho, por esta razón, este despacho procederá a corregir el error inducido a cometer al momento de realizar la inscripción del oficio No. 531 del 25/07/2022 proferido por el Juzgado 22 Civil del Circuito de Bogotá,

Código:  
GDE-GD-FR-23 v.01  
28-01-2019

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
de Bogotá D.C.  
Diagonal 45 B Sur 52C71  
Teléfono: 2042176 - 2042281  
E-mail: ofiregisbogotasur@supernotariado.gov.co



00000714  
12 OCT 2023



dentro del proceso de pertenencia No. 2020-00303 de JUNTA DE ACCION COMUNAL DEL BARRIO QUIROGA PRIMER SECTOR a GIOVANNI VILLARRAGA TORRES y demás personas indeterminadas, registrado en la anotación No. 6 del 20/09/2022, bajo el turno de radicación de documento No. 2022-61186 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-646010, suprimiendo la "X" que identifica al propietario por la "I" de dominio incompleto, informando al despacho judicial para que la presente resolución obre dentro del proceso.

Es así que teniendo en cuenta que a pesar que las correcciones que se deben hacer en la aludida matrícula inmobiliaria, no son como consecuencia de errores atribuibles a esta oficina, sino al actuar contrario a la legalidad efectuado por un tercero, que con su conducta conllevó a que el inmueble mostrara una descripción que no correspondía a la verdad y que por lo tanto deben regresarse las cosas a su estado inicial, en cumplimiento del deber de garantizar que el folio en todo momento muestre la realidad jurídica.

En mérito de lo expuesto este Despacho.

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** Se ordena dejar sin valor ni efecto jurídico la anotación 2 de la matrícula inmobiliaria No. **50S-646010**, en la que se encuentra inscrita la escritura 226 del 07/02/1996, que no fue autorizada por la notaria 45 de Bogotá, inscrita con turno 2016-21188, en virtud de lo expuesto en la parte considerativa de la presente decisión, atendiendo lo previsto en el artículo 59 y 60 de la ley 1579 de 2012, concatenada con la instrucción administrativa 011 del 30 de Julio de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Corregir la anotación 3 de la matrícula inmobiliaria **50S-646010**, por las consideraciones hechas en la parte motiva de esta providencia (Instrucción Administrativa 011 de 2015 SNR y Art. 60 ley 1579 de 2012) en lo siguiente:

- a) Cambiar el código de naturaleza jurídica del acto de 0125 (venta) a 0604 (venta de cosa ajena). Hacer salvedades de ley.
- b) Suprimir la "X" que identifica al propietario por la "I" de dominio incompleto. Hacer salvedades de ley.

**ARTÍCULO TERCERO:** En coherencia con los artículos anteriores, se dispone corregir la anotación 6 de la matrícula inmobiliaria **50S-646010**, por las consideraciones hechas en la parte motiva de esta providencia (Instrucción Administrativa 011 de 2015 SNR y Art. 60 ley 1579 de 2012) en lo siguiente:





00000714  
12 OCT 2023



a) Suprimir la "X" que identifica al propietario por la "I" de dominio incompleto. Hacer salvedades de ley.

**ARTÍCULO CUARTO:** Notificar la presente decisión a GREGORIO MARTINEZ REYES a la Calle 31 Bis Sur No. 19 - 35 de Bogotá, a MONICA ALEXANDRA SANCHEZ MENDOZA a la Carrera 9E No. 12 - 73 de Bogotá, a GIOVANNI VILLARRAGA TORRES a la Calle 31 Bis No. 21B - 17 Sur de Bogotá y al correo giovannillarragatorres@gmail.com y a JAIRO JORGE SASTOQUE al correo electrónico jairojorgesastoque@hotmail.com y jairojorgesastoque3@gmail.com, al Juzgado 22 Civil del Circuito de Bogotá la Calle 12 No. 9 - 23 piso 5 de Bogotá y al correo electrónico ccto22bt@cendoj.ramajudicial.gov.co, para que obre dentro del proceso de pertenencia No. 2020-00303, y al Equipo de Delitos Contra la Fe Pública y el Orden Económico, del Departamento de Investigaciones de la Suddirección de Policía Judicial, de la Seccional de Bogotá de la Fiscalía General de la Nación, a la carrera 33 No. 18 33 Bloque C Piso 1 de Bogotá y al correo electrónico Sistema\_Penal@fiscalia.gov.co, dentro de la N.C. 110016000050202356703 de la Fiscalía Especializada 81, para lo cual se procederá según lo previsto en los artículos 37,67,69 y 73 de la Ley 1437 de 2011, por lo que de no poder hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso y a terceros que no hayan intervenido en la actuación que puedan estar directamente interesados o resulten afectados con lo aquí dispuesto, mediante publicación de la presente providencia, por una sola vez, en la página Web de la Superintendencia de Notariado y Registro o en un diario de amplia circulación nacional a costa de los interesados.

**ARTICULO QUINTO.-** Remitir copia de esta resolución al grupo de gestión tecnológica y administrativa y al centro de cómputo de esta Oficina para su conocimiento y fines pertinentes.

**ARTÍCULO SEXTO.-** Contra la presente, proceden los recursos de Reposición ante esta Oficina de Registro y el de Apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro. (Artículo 21 numeral 2 Decreto 2723 de 2014 Ministerio de Justicia y del Derecho, por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Notariado y Registro, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011).

**ARTÍCULO SÉPTIMO.-** La presente rige a partir de la fecha de su expedición.



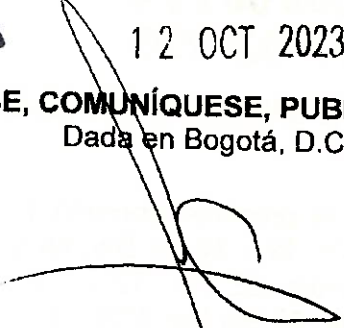
00000714

12 OCT 2023

**SNR** SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de lo fe público

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**  
Dada en Bogotá, D.C., a los

12 OCT 2023

  
**LUIS ORLANDO GARCÍA RAMÍREZ**  
Registrador Principal (E)  
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos  
Bogotá Zona Sur

Proyectó:

Fernando Alfonso Ruiz Barrera.  
Profesional Universitario

Revisó:

Gabriel Hurtado Arias.  
Coordinador del Grupo de Gestión Jurídica Registral  
ORIP Bogotá - Zona Sur